

AVTAL om MARKANVISNING

Del av Gävle Brunn 7:51 och 32:1

Mellan Gävle kommun (org nr: 212000-2338) genom dess Kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Vinnarsjö Timmerhus AB (org nr: 556493-0989), nedan kallad Byggherren, träffas härmed följande Avtal om Markanvisning.

1. Bakgrund

Parterna har i tidigare avtal, upprättat 7 maj 2018, enats om villkor för markanvisning avseende samma markområde som detta avtal avser, del av fastigheterna Gävle brunn 7:51 och Gävle Brunn 32:1.

Det ursprungliga avtalet var giltigt till och med 31 december 2019. Avtalet förlängdes med 12 månader genom tilläggsavtal, upprättat den 18 december 2019, vilket innebar att avtalet upphörde att gälla 31 december 2020. Sedan dess har inget avtal funnits mellan parterna.

2. Villkor

Som villkor för denna markanvisning ska gälla samma villkor som vid det ursprungliga markanvisningsavtalet, upprättat 7 maj 2018, se **bilaga**.

Följande ändringar ska dock göras:

1. Punkt 8.1.6 "kostnad för konsultuppdrag" upphör att gälla.

Kommentar: Punkten reglerar betalning för värdering. Detta har redan reglerats mellan parterna och punkten är därför inte längre relevant.

2. Punkt 15 "Köpebrev och Lagfart" ändras på följande sätt:

Meningen "köpebrev upprättas när byggnationen har påbörjats, senast inom två år från beviljat bygglov" ersätts med meningen:

"Köpebrev upprättas när byggnation har påbörjats. Byggnation ska vara påbörjad senast 18 månader efter undertecknat marköverlåtelseavtal".

Kommentar: Enligt kommunens gällande riktlinjer för markanvisningar finns ett krav på att byggnation ska påbörjas senast 18 månader efter undertecknat marköverlåtelseavtal. Detta ska därför gälla mellan parterna.



3. Punkt 16.1 ”Tidsbegränsning” ändras på följande sätt:

Orden ”senast den 31 december 2019” ersätts med ”senast 12 månader efter undertecknandet av detta avtal”

Kommentar: Gammal tidsfrist ersätts med ny tidsfrist.

Av detta avtal har två (2) likalydande exemplar upprättats, varav vardera parten tagit varsitt.

Gävle kommun

Gävle den /

Åsa Wiklund Lång

Kommunstyrelsens ordförande

Helen Åleskog

Förvaltningschef

Vinnarsjö Timmerhus AB

den /

AVTAL om MARKANVISNING

Del av Gävle Brunn 7:51 och 32:1

Mellan Gävle kommun genom dess kommunstyrelse, org.nr 212000-2338, 801 84 Gävle, nedan kallad Kommunen, och Vinnarsjö Timmerhus AB, org.nr 556493-0989, Vinnarsjövägen 172, 818 95 Hedesunda, nedan kallad Byggherren, träffas härmed följande Avtal om Markanvisning.

1. MARKANVISNING OCH BAKGRUND

Med markanvisning avses, enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Denna markanvisning innebär att Byggherren under en begränsad tid, se punkt 16.1 nedan, har en option att ensam förhandla med Kommunen om villkoren för exploatering av avtalsområdet som avses framgå av kommande Marköverlåtelseavtal.

Gävle kommun strävar efter att hitta lämpliga områden för småhusbebyggelse för att tillmötesgå efterfrågan. Området del av Brunn 7:51 samt Brunn 32:1 i Hedesunda är detaljplanelagt för bostäder. Avsikten med detta avtal är att Kommunen tillsammans med Byggherren ska skapa förutsättningar för en småskalig bebyggelse i form av tillgängliga småhus i högst två plan.

2. AVTALSHANDLINGAR

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och övriga handlingar till vilket detta avtal och bilagor hänvisar.

Bilaga 1	Avtalsområde
Bilaga 2	Avtalsområde - bilparkering
Bilaga 3	Detaljplan med tillhörande plankarta
Bilaga 4	Värdeutlåtande Hammar Locum Metior AB

3. AVTALSOMRÅDE

Avtalet omfattar ett markområde om ca 3 560 kvm av Gävle Brunn 7:51 med Kommunen som fastighetsägare, och av Gävle Brunn 32:1 med Gavlegårdarna AB som fastighetsägare. Båda områdena utgör Avtalsområdet, vilket är markerat med röd begränsningslinje på bifogad karta, Bilaga 1.

I det fall Gavlegårdarna AB inte ämnar att avyttra sin del av den befintliga bilparkeringen inom Avtalsområdet enligt Bilaga 2, förbehåller sig Kommunen rätten att ändra utformningen av Avtalsområdet, se 8.2.1.

Efter genomförd fastighetsbildning, se punkt 6 nedan, avser Kommunen i kommande Avtal om Marköverlåtelse överlåta Avtalsområdet till Byggherren.

4. DETALJPLAN

Detaljplan finns för Avtalsområdet, SERVICHUS I HEDESUNDA, del av Brunn 7:51 samt Brunn 32:1 m.fl. i Gävle kommun, dnr 3158-541-85. Detaljplanen (ändring av byggnadsplan) vann laga kraft 1987-08-07. Detaljplan inklusive plankarta bifogas, se Bilaga 3.



Enligt detaljplanen är byggnadsarean 2 600 kvm som avser fastigheterna del av Brunn 7:51, del av Brunn 32:1 och Brunn 7:55. I och med att Brunn 7:55 är bebyggd och har utnyttjat ca 2 167 kvm byggnadsarea återstår ca 430 kvm byggnadsarea som kan bebyggas inom Avtalsområdet.

5. UTFORMNING

Bebyggelsen ska utformas enligt gällande detaljplan för området och i samråd med Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävle, Mark- och exploatering och Bygglöv.

6. FASTIGHETSBLDNING M M

Kommunen ansöker och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning som erfordras för marköverlåtelsen. Ansökan innebär att området del av Brunn 7:51 kommer att avstyckas. Området utgörande del av Brunn 32:1 kommer att regleras till styckningslotten. Det senare förutsätter en Ansökan och Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kommunen och Gavlegårdarna AB.

Sammantaget innebär det ovannämnda att en färdig fastighet i princip motsvarande Avtalsområdet kommer att överlåtas till Byggherren, allt under förutsättning att hinder inte möter mot fastighetsbildning.

Avtalsområdet omfattas av gemensamhetsanläggning Hedesunda Vägörening. Den blivande fastigheten kommer att åsättas andelstal för anläggningens drift och underhåll och får betala inträdesavgift.

I förekommande fall förbinder sig Byggherren och Gavlegårdarna AB att medverka i eventuella nödvändiga gemensamhetsanläggningar med de andelstal för utförande och drift m.m. som bestäms vid förrättningen.

Byggherren och Gavlegårdarna AB förbinder sig också i förekommande fall att medverka i eventuella servitut och andra nyttjanderätter som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

7. FASTIGHETENS SKICK OCH FRISKRIVNING

Fastigheten säljs i befintligt skick. Byggherren äger ej rätt att kräva kommunen på ersättning för eventuella fel eller brister i fastigheten av vad slag det vara må.

8. FÖRSTUDIE OCH TIDSPLAN

8.1. Byggherrens åtagande

8.1.1. Förslag bebyggelse

Inom ramen för detta uppdrag arbetar Byggherren fram ett förslag hur Avtalsområdet ska bebyggas. Förslaget ska utgöra underlag för upprättande av kommande marköverlåtelseavtal. Förslaget ska innehålla en situationsplan, volymkiss och fasadritning som överensstämmer med gällande detaljplan samt förankrat med Bygglöv.

8.1.2. Utredningar

Nödvändiga utredningar för projektets genomförande ansvarar Byggherren för, ekonomiskt som framtagande

8.1.3. Samordning

Byggherren svarar för all samordning med energi-, tele-, VA- och andra infrastrukturföretag, som kan bli aktuella i samband med byggnationen.

8.1.4. Miljö- och geotekniska undersökningar

Byggherren ansvarar för alla erforderliga miljö- och geotekniska undersökningar inom Avtalsområdet. Byggherren avstår med bindande verkan från eventuella krav på ersättning som kan härröras till Avtalsområdets grundförhållanden.

8.1.5. Anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme

Avtalsområdet kan försörjas med kommunalt vatten- och avlopp samt förses med el och fjärrvärme. Det åligger Byggherren att betala anslutningsavgifter i enlighet med kommunens gällande taxa vid anslutningstillfället.

8.1.6. Kostnad för konsultuppdrag

Byggherren ska ersätta Kommunen för kostnaden (5 500 kr) avseende konsultuppdrag av Hammar Locum Metior AB, som har fått i uppdrag av Kommunen att prissätta Avtalsområdet. Kommunen utsänder faktura till Byggherren efter att Avtal om Markanvisning är undertecknad av samtliga parter.

8.1.7. Kostnadsansvar

Om inget annat framgår av detta avtal ansvarar Byggherren för samtliga kostnader inom Avtalsområdet.

8.1.8. Bygglov

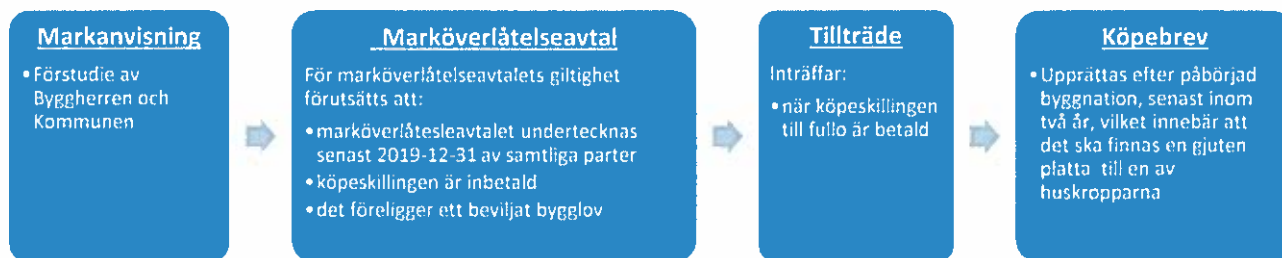
Det åligger Byggherren att ansöka och få ett beviljat bygglov. Det åligger även Byggherren att se till tillgänglighetskraven uppfylls enligt Plan- och bygglagen (PBL), Plan och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) och som ska framgå i bygglovet.

8.2. Kommunens åtagande

8.2.1. In- och utfart, parkering

Till fördel för Avtalsområdet åligger det Kommunen att utreda om det går att samordna in- och utfartsväg inom Avtalsområdet med Gavlegårdarna AB och Hedesunda Vägörening. Kommunen ombesörjer även att utreda parkeringsmöjligheten för Avtalsområdet och Gavlegårdarna AB. Gavlegårdarna AB äger idag den större delen av befintlig bilparkering inom Avtalsområdet enligt Bilaga 2, dock nyttjas hela bilparkeringen av Gavlegårdarna AB. Beroende på hur berörda parter kommer överens om hur parkeringsmöjligheten inom Avtalsområdet ska lösas kan detta innebära att utformningen av Avtalsområdet enligt Bilaga 1 kan komma att ändras.

8.3. Tidplan



9. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Kommunen avser att med äganderätt till Byggherren överlåta en färdig exploateringsfastighet. Under förutsättning att Kommunen och Byggherren är överens om villkoren för överlåtelsen, kommer ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av parterna.

Under arbetets gång och inom ramen för detta markanvisningsavtal upprättas förslag till marköverlåtelseavtal i vilket markområde, omfattning, och övriga villkor mm anges. Hela Avtalsområdet avses överlåtas genom kommande marköverlåtelseavtal då det föreligger en fastighetsbildad exploateringsfastighet.

Av marköverlåtelseavtalet ska då i huvudsak framgå fastighet som överläts, läge och tillgängligheten till byggnaderna, partsansvar, lösningar för parkering samt in- och utfartsväg etc. Underlag till beslut kommer att utgöras av det som har tagits fram under förstudien av markanvisning.

Av marköverlåtelseavtalet kommer att framgå att det gäller under förutsättning av köpeskillingens erläggande samt att det föreligger ett beviljat bygglov.

Kommunen förbehåller sig rätten att ta ut en handpenning på 10 % efter att båda parter har undertecknat marköverlåtelseavtalet.

Krav kommer att ställas i marköverlåtelseavtalet på att alla byggnader inom Avtalsområdet ska vara påbörjade inom två år och slutförda inom 5 år från beviljat bygglov. Om Byggherren inte uppför gjuten platta inom två år från undertecknande av marköverlåtelseavtalet återgår avtalet och är förfallet till alla delar, såvida inte avtalet förnyas.

Vid återgång av marköverlåtelseavtalet återbetalas inbetald köpeskillning till Byggherren, med undantag av handpenningen på 10 %. Kommunen förbehåller sig rätten att hålla inne inbetald handpenning som ersättning för nedlagt arbete.

Köpebrev upprättas efter att byggnationen är påbörjad, vilket innebär att det ska finnas en färdig gjuten platta till en av huskropparna till bostadshusen.

10. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Byggherren äger ej rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal på någon annan part.

11. UPPRÄTTADE HANDLINGAR

Om detta Avtal om Markanvisning bryts ska parterna överenskomma om hur upprättade handlingar i framtiden skall disponeras.

12. KÖPESKILLING

Enligt kommande Avtal om Marköverlåtelse ska Byggherren betala till Kommunen för den maximalt utnyttjade byggrätten som detaljplanen medger vilket innebär 550 000 kr, á 635 kr/kvm BTA, som ersättning för Avtalsområdet enligt en av Anders Sjöberg, Hammar Locum Metior AB, upprättad promemoria "Värdet av byggrätt för bostäder i Hedesunda, Förslag till prissättning av byggrätter" daterad 8 december 2017, se Bilaga 4.

I och med detta avtals undertecknande är parterna överens om att prissättningen för markförvärv ska gälla fram till den 31 december 2019, under förutsättning att Avtal om Marköverlåtelse senast är undertecknad av berörda parter den 31 december 2019.

Har köpeskillingen inte erlagts på tillträdesdagen eller avtal om ny tillträdestidpunkt inte träffats, är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten. Kommunen förbehåller sig rätten att hålla inne inbetald handpenning som ersättning för nedlagt arbete.

13. TILLTRÄDE

Byggherren tillträder Avtalsområdet efter att köpeskillingen är betald och beviljat bygglov utfärdats. Bygglovets ska även vara förankrat hos uppdragsledare på Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävle, Mark och exploatering.

14. INTECKNINGAR

Kommunen garanterar att Avtalsområdet på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar som kan inskränka på rådigheten över Avtalsområdet.

15. KÖPEBREV och LAGFART

Köpebrev upprättas när byggnationen har påbörjats, senast inom två år från beviljat bygglov. Med påbörjad byggnation menas att det finns en färdig gjuten platta på mark till en av huskropparna.

Lagfart söks med stöd av köpebrev. Det åligger Byggherren att ansöka om lagfart och betala lagfartskostnaden inklusive stämpelskatt.



16. FÖRBEHÅLL

16.1. Tidsbegränsning

Om detta Avtal om Markanvisning inte fullföljs genom Avtal om Marköverlåtelse som är undertecknat av samtliga parter senast den 31 december 2019, på grund av omständigheter inom Byggherrens kontroll, äger Kommunen rätt att träffa avtal avseende exploatering av Avtalsområdet med någon annan intressent. Byggherren äger således inte längre företräde till eller rätt att exploatera någon del av Avtalsområdet. Därmed har denna markanvisning förfallit till alla delar och ingendera parterna äger rätt till skadestånd av den andra parten. Om förseningen av projektet inte beror på Byggherren kan Kommunen medge en förlängning av markanvisningen.

16.2. Återgång av markanvisning

Kommunen kan återta markanvisningen om det är uppenbart att Byggherren inte avser eller kan genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte Byggherren rätt till ersättning eller kompensation om markanvisning.

16.3. Nedlagda kostnader

Byggherrens skyldigheter att fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal förutsätter att Byggherren erhåller nödvändiga beslut, tillstånd och godkännanden för byggnationer såsom bland annat bygglov och godkännande av dagvattenhanteringen.

17. TVIST

Twist mellan Kommunen och Byggherren rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol i kommunens hemort.

Undertecknande

Parterna har, genom sina signaturer på detta avtal och tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Av detta avtal har två (2) likalydiga exemplar upprättats, varav vardera parten tagit sitt exemplar.

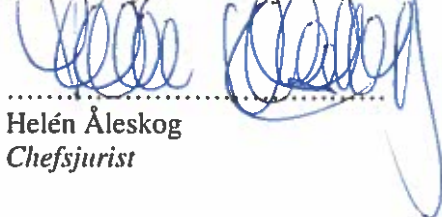
GÄVLE KOMMUN

Gävle den 7 15 2018



Patrik Stenvard

Kommunstyrelsens ordförande



Helén Åleskog

Chefsjurist

VINNERSJÖ TIMMERHUS AB

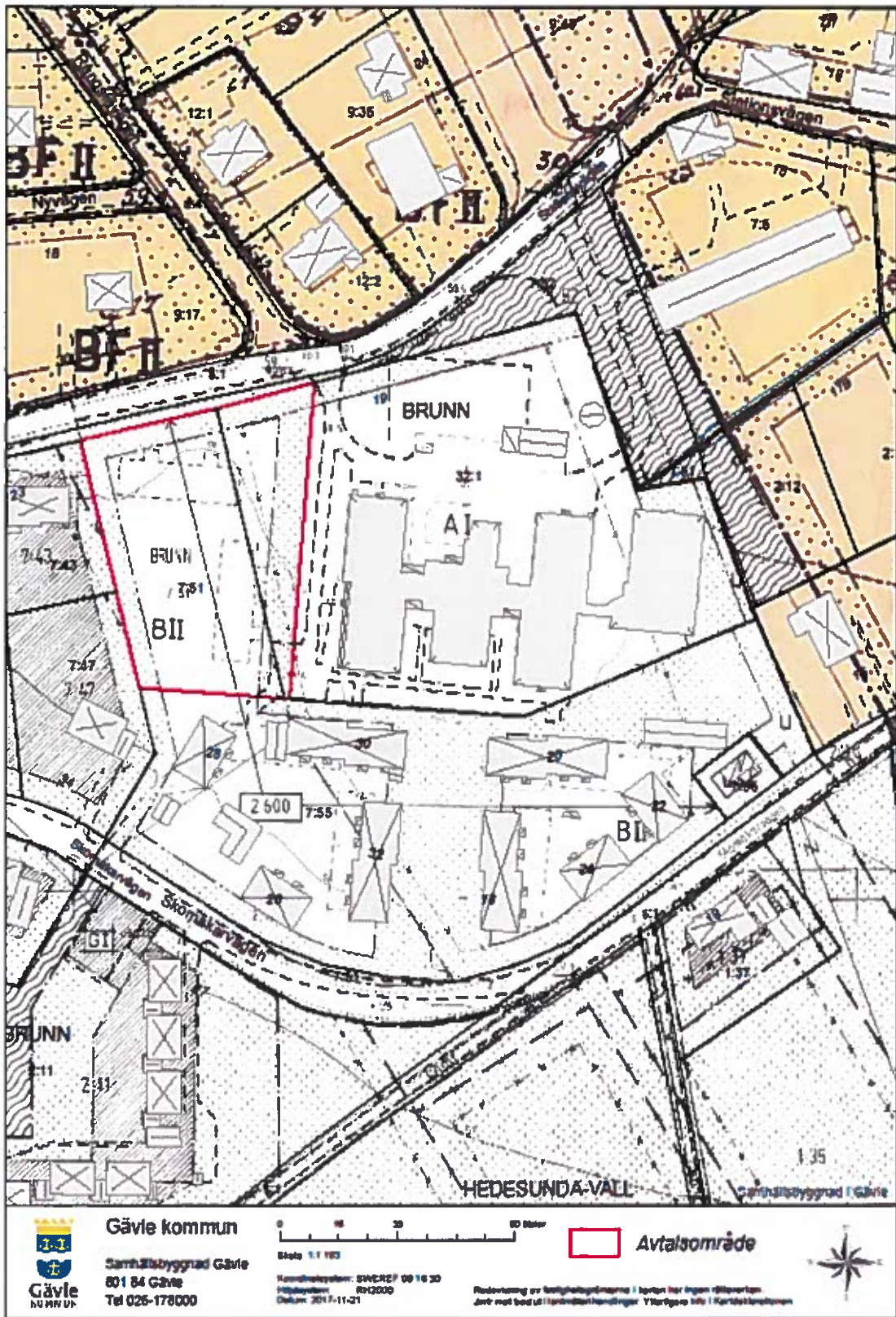
Vinnarsjö den 20 14 2018



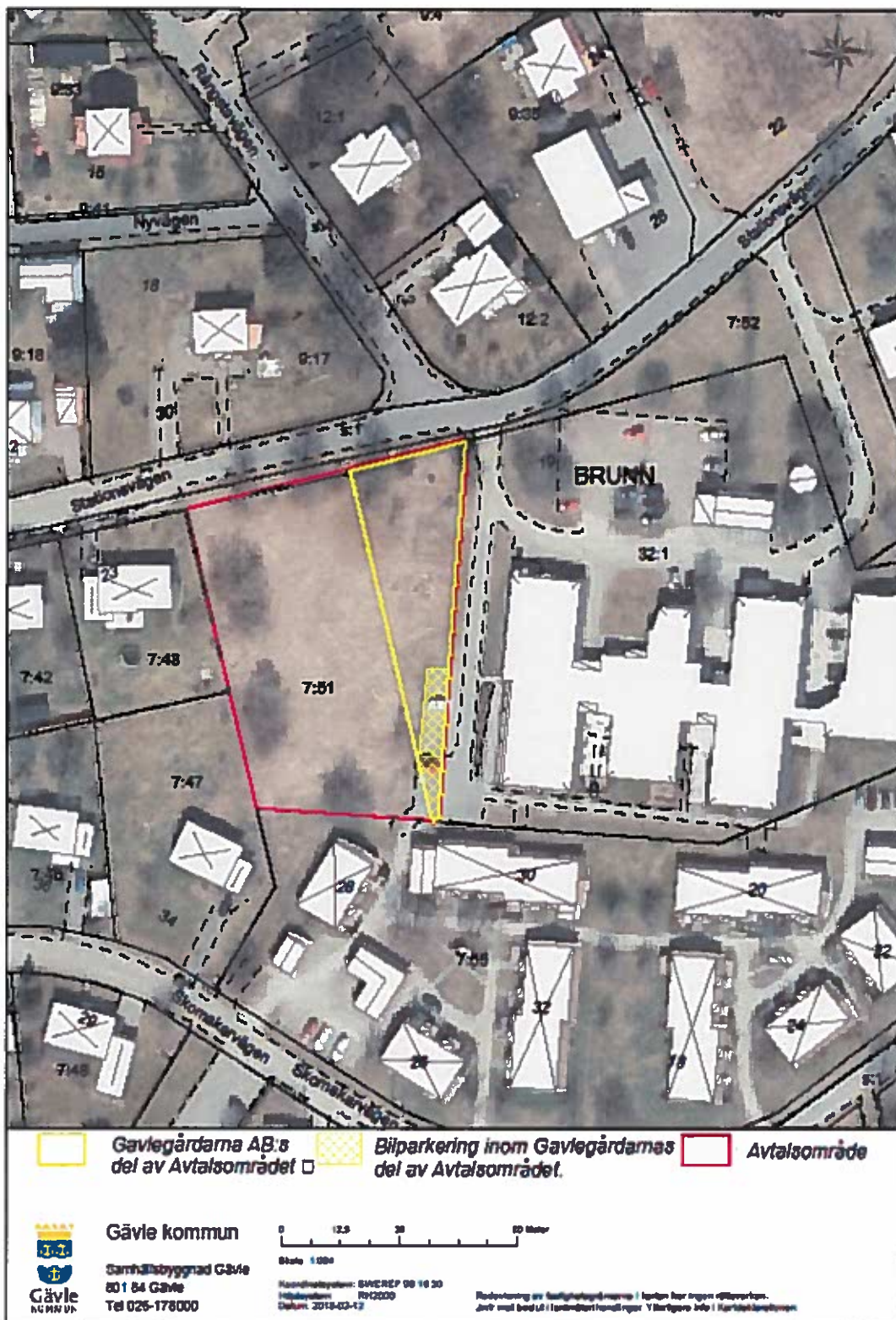
Jan-Erik Simonson

.....

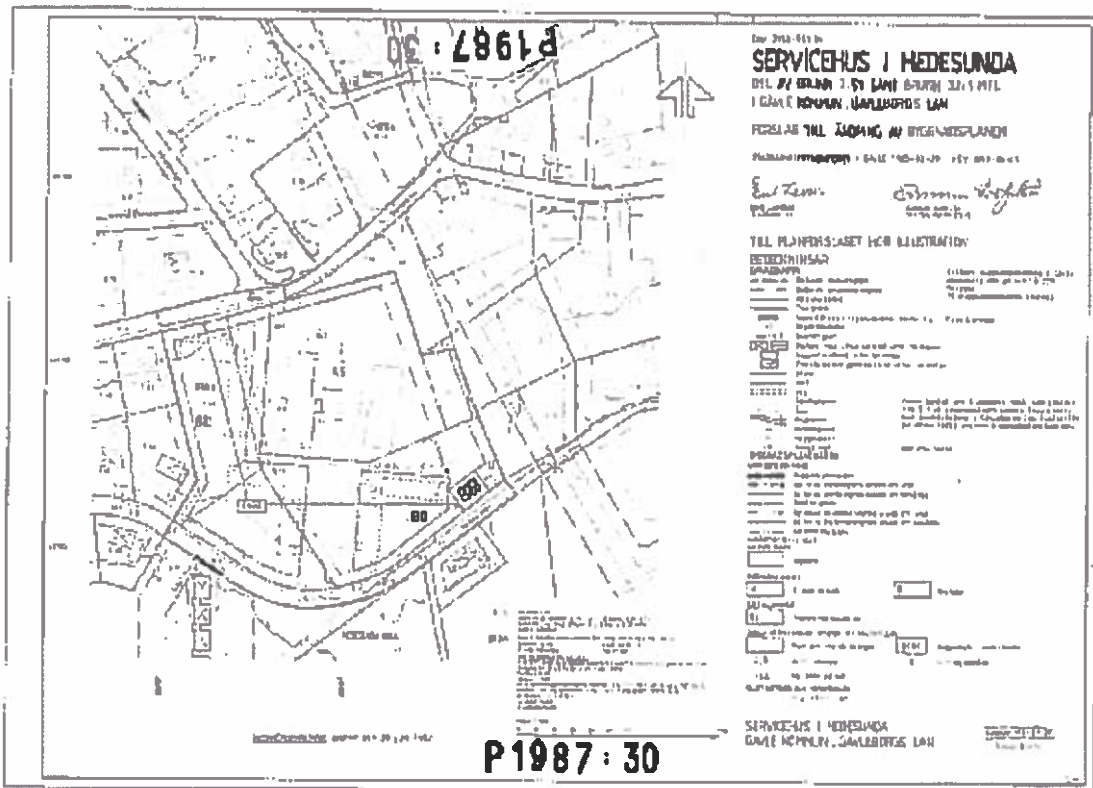
BILAGA 1 - AVTALSOMRÅDE



BILAGA 2 - AVTALSOMRÅDE - BILPARKERING



BILAGA 3





Akt nr:
21-P87:30

AU621-P87Sk30

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Lantmäterianheten

HANDLINGAR

Uppdragsår	1987	Om	87/901
Ärendet			
Del av Brunn 7:51 samt Brunn 32:6 m P1 Fastställelse av ändrad byggnadsplan			
Kommun			
Göteborg		Län	
Göteborg		Göteborg	

Till aktan hör

- 1 band
- 13 nummerade stöd
- 1 kvotlängdskarta
- 1 orienterings

P 1987:30

LÄNSSTYRELSEN
GÄVLEBORGS LÄN
Plannheten
Handläggare:
Byråsekreterare
Maritha Ström

Länsstyrelsen i Gävleborgs län Plannheten Ink. 1987 08 08
D - 87 - 901

BESLUT

Anslag

1987-08-07

11.082-1438-07

Gävle kommun
Byggnadsnämnden
801 14 GÄVLE

Fastställelse av ändrad byggnadsplan

Länsstyrelsen fastställer en av byggnadsnämnden den 24 juni 1987 antagen ändring av byggnadsplanen för servicehus i Hede-
sunda, del av Brunn 7:51 samt Brunn 32:1 m fl i Gävle kommun,
Gävleborgs län.

Planförslaget består av plankarta och bestämmelser upprättade
den 20 mars 1985 och reviderade den 1 april 1987. Till försla-
get hör även en beskrivning med ett tillägg.

På grund av bestämmelserna i 150 § tredje stycket byggnads-
lagen får fastställelsebeslutet inte överklagas.

Lars-Ake Forsström
Lars-Ake Forsström

Maritha Ström
Maritha Ström

Kopia till

Statens planverk
Kommunfullmäktige i Gävle kommun
Fastighetsbildningsmyndigheten, Gävle länmbilrådsdistrikt
Lantmäterienheten
Vägförvaltningen
Plannheten

Utan avgift

POSTADRESS

GATUADRESS

TELEFON

POSTBOKS



GÄVLE KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

BESKRIVNING
Datum

Beställare Godkänt

Teknisk handläggare
Stadsplanearbete Lars Jansson, am

1985-03-20

Dnr 3158-641-86

Förv. 1987-04-01

Servicehus i Hedesunda, del av Brunn 7:51 samt Brunn 32:1 m fl
i Gävle kommun, Gävlebergs län
Förslag till ändring av byggnadsplanen

HANDLINGAR

- Plankarta
- Bestämmelser
- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådaredokument
- Tillägg till beskrivning

ALLMÄNT

Planförslaget har tillkommit på begäran av socialkontoret som vill uppföra bostäder med serviceanordningar intill Angslyckans servicehus i sydvästra delen av centrala Hedesunda.

PLANFÖRHÅLLANDEN

För området gäller byggnadsplan fastställd den 24 november 1981.

Enligt gällande plan utgör markens del område för allmänt ändamål, dels parkmark. Norr om Stationsvägen finns ett gammalt vägreservat som idag saknar aktualitet.

För Hedesunda centralort finns numera ett förslag till områdesplan. Nu föreliggande planförslag stämmer med områdesplanen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Angslyckans servicehus är en använings anläggning med tillfart från norr, från Stationsvägen. Marken runt huset är plan för åkermark. En del av området söder om servicehuset brukas fortfarande som jordbruksmark.

Grundförhållandena är acceptabla för den typ av bebyggelse som planförslaget redovisar. Grundundersökning finns från uppförandet av servicehuset. Marken inom området bgs dels av Gävle kommun, dels av AB Gävlegårdarna (del av parkmarken).

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att servicehuset kan kompletteras med ca 50 smålägenheter. Tillfarter sker i första hand från Stationsvägen. Illustrativt visas ett av flera sätt att gestalta byggnadsprojektet. Av vikt är dock att den föreslagna, symmetriska uppbyggnaden respekteras.

Tillhör Byggnadsnämndens i Gävle
 arkivhandlingar
 Fö. 923
 Byggnadsnämndens arkiv

Inom Byggnadsnämndens i Gävle
 arkivhandlingar
 Fö. 923
 Byggnadsnämndens arkiv

24320

GÄVLE KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Stadsplaneavdelningen

BESKRIVNING

2

1985-03-20
rev. 1987-04-01

Önr 3158-841-85

Tanken är att serviceägenheter, ca 25 st, kan inrymmas i husens bottenvåningar för att lägenheterna skall vara lätt tillgängliga för människor med t ex rörelsehinder. En trappa upp kan husen få innehålla vanliga småägenheter. Husen måste dock vara så utformade att samtliga lägenheter kan nås via hiss om så skulle visa sig nödvändigt (jfr PBL:skriv).

Parkering föreslås få utvecklas inom det befintliga servicehuset. Planförslaget förhindrar dock inte andra sätt att lösa parkeringsproblemet.

GENOMFÖRANDE

Serviceägenheterna är tänkta att byggas under 1988. Fastighetsregleringar efter planens intentioner erfordras före byggstart.

SAMRÅD

I ärendet kommer samråd att äga rum med Länsstyrelsen, vägförvaltningen, vägförbättringen, AB Gavlegårdarna, hyresgästföreningen samt berörda markägare.

STADSARKITEKTKONTORET

Erik Larsson
Erik Larsson
stadsarkitekt

Gunnar Lidfeldt
Gunnar Lidfeldt
stadsplanearkitekt



GÄVLÉ KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Stadsplanläggare, handläggare
Stadsplanläggare Lars Jansson, mm

1987-04-01

Önr. 85.3158-541

Servicehus i Hedesunda, del av Brunn 7:57 samt Brunn 3211 m fl
i Gävle kommun, Gävleborgs län
Förslag till ändring av byggnadsplanen

Planförslaget har reviderats på följande punkter:

1. I ett tidigare skede har planen även omfattat intilliggande områden såväl i norr som i öster. På grund av svårigheter att lösa vissa genomförandeproblem (markinläsen m.m.) har dessa nu fått utgå ur planförslaget.
2. Antalet våningar inom B-området har ändrats från 1-våning till 2-våningar.
3. Byggnadsrätten inom BII-området har fixerats med uppgift om takhöjd-exploateringsgrad.
4. Av hänsyn till huvudbyggnadens arkitektur har merken söder om restaurangdelen, såväl som inte givits någon planbyggnadsrätt.
5. I tillägg till planförslaget härande bestämmelser och beskrivning har reviderats så att de överrensstämmer med nu reviderade planförslag.
6. Planförslaget, som beräknas kunna antas före halvårsskiftet, får en genomförande tid fram till den 30 juni 1992.

Stadsplanläggare i Gävle
Stadsarkitektkontoret
1987-04-01

Stadsplanläggare
Lars Jansson

STADSARKITEKONTORET
Lars Jansson

Erik Larsson
stadsarkitekt

Gunnar Lidfeldt
Gunnar Lidfeldt
stadsplanarkitekt

Stadsplanläggare i Gävle kommun
Stadsarkitektkontoret
1987-04-01

Wanda Nilsson

24328/3



GÄVLE KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

BESTÄMMELSER

Stadsplanråd Lars Jansson, km

1985-03-20

Dnr 3158-541-85

FÖV. 1987-04-01

Servicehus i Hedesunda, del av Brunn 7:51 samt Brunn 32:1 m fl
i Gävle kommun, Gävleborgs län
Förslag till ändring av byggnadsplanen
[Tillhör plankarta upprättad den 20 mars 1985 reviderad den 1
april 1987]

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområde

Med Es-betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

3 § MARK SOM ICKE ELUER I ENDAST MINDRE ÖMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar frägo dragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

Inom med siffra 1 rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

5 § BYGGNADES UTFORMNING

1 mom På med röversk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

24358

Följer Byggnadsnämningens i Gävle
 protokoll från 1985-03-20
 och 1985-04-01
 Beslutsgesändare vägrar.

Följer kommunstyrelsens i Gävle
 protokoll från 1985-03-20
 och 1985-04-01
 Beslutsgesändare vägrar.

GÄVLE KOMMUN

GÅYLE KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Stadsplaneavdelningen

BESTÄMMELSEN

2

1985-03-20
rev. 1987-04-01

Önr 3158-541-06

2 mom På ned I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 respektive 7,8 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

STADSARKITEKTKONTORET

Erik Larsson
Erik Larsson
stadsarkitekt

Gunnar Liefeldt
Gunnar Liefeldt
stadsplanearkitekt



Hammar Locum Metior AB

2017-12-08

PM

1(2)

Värdet av byggrätt för bostäder i Hedesunda

Oppdraget

Hammar Locum Metior AB har fått i uppdrag av Gävle Kommun, Samhällsbyggnad Gävle genom Christina Lindström, att bestämma marknadsmässigt pris på byggrätter för bostäder i Hedesunda.

Bakgrund

Värderingsobjektet består av dels ett område inom Brunn 32:1 som ligger av Gavlegårdarna och dels ett område inom Brunn 7:51 som ligger av Gävle Kommun.

Placer finns att inom ramen för befintlig detaljplan bebygga området med två parhus med fyra lägenheter i varje. Möjlig byggrätt att utnyttja är 433 kvm i två plan vilket innebär 866 kvm BTA.

Uppmätelseform förutsätts bli hyresrätt.

Värdering

Förutsättningar

Värderingen bygger på följande förutsättningar

- Värdeutgångspunkt är december 2017
- Säljaren/säljarna bekostar fastighetsbildning
- Bygglov beviljas för en maximal byggrätt på 866 kvm BTA
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp mm tillkommer.

Värdebedömning

Vad gäller värdenivån finns inget underlag i form av ortspris från just Hedesunda att utgå från. Med tanke på den planerade bebyggelsens likhet med kedjehus/parhus kan viss vägledning hämtas från värdet av sådana tomter. Vid 2018 års fastighetstaxering kommer kedjehustomter i området att äsktas ett värde på 140 000 kr. Detta avses spegla 75 % av marknadsvärdet men innefattar å andra sidan anslutning till vatten och avlopp. Detta indikerar för fyra sådana tomter ett värde på cirka 550 000 kr. Vid tillämpning på värderingsobjektet bör följande framhållas

- Byggrätten är större än vad som är vanligt för kedjehus
- Angivet värde för kedjehustomter avser avstyckade tomter medan värderingsobjektet avser endast en fastighet.

Kyrkogatan 33, Börshuset, 803 11 Gävle Telefon 026-86 00 80
Strandvägen 14, 811 61 Sandviken Telefon 026-27 01 80

Värdeutlåtande: HML_Hedesunda byggrättsvärde.xlsx

2017-12-08

2

Med en maximalt utnyttjad byggrätt innebär 550 000 kr 635 kr/kvm BTA. Med tanke på bebyggelsens karaktär bedömer jag detta vara en rimlig nivå i en mindre ort som Hedesunda. Eftersom det troligen kommer att finnas behov av någon form av komplementbyggnad är det inte sannolikt att hela den tillgängliga byggrätten kan utnyttjas för bostäderna. Jag föreslår därför ett pris på 500 000 kr.

Angivet belopp, liksom förredningskostnaden, fördelas åttnpligen mellan de båda berörda fastigheterna i proportion till arealen inom den nybildade tomten.

Anders Sjöberg



Tilläggsavtal

Mellan Gävle kommun, 212000-2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Vinnarsjö Timmerhus AB, org.nr 556493-0989, nedan kallad Byggherren, å andra sidan, träffas följande tilläggsavtal innebärande ändring av tidigare upprättat Avtal om Markanvisning.

Bakgrund

Kommunen och Byggherren har tidigare träffat markanvisningsavtal i syfte att skapa förutsättningar för småskalig bebyggelse i Hedesunda, avseende del av fastigheten Brunn 7:51 samt Brunn 32:1. Tidigare träffat avtal är daterat 2018-05-07.

Av tidigare träffat avtal, punkt 16:1, framgår följande gällande avtalets giltighet:

”Om detta Avtal om Markanvisning inte fullföljs genom Avtal om Marköverlåtelse som är undertecknat av samtliga parter senast den 31 december 2019, på grund av omständigheter inom Byggherrens kontroll, äger Kommunen rätt att träffa avtal avseende exploatering av Avtalsområdet med någon annan intressent. Byggherren äger således inte längre företräde till eller rätt att exploatera någon del av Avtalsområdet. Därmed har denna markanvisning förfallit till alla delar och ingendera parterna äger rätt till skadestånd av den andra parten. Om förseningen av projektet inte beror på Byggherren kan Kommunen medge en förlängning av markanvisningen.”

Ändring i Avtal om Markanvisning

Kommunen och Byggherren är genom undertecknande av detta tilläggsavtal överens om att punkt 16.1 i det ursprungliga markanvisningsavtalet ska ändras genom att sista datum för tecknande av marköverlåtelseavtal framflyttas 12 månader. Kommunen och Byggherren är överens om att avtalet i övriga delar ska vara oförändrade. Lydelsen av punkt 16.1 efter ändringen blir således:

Om detta Avtal om Markanvisning inte fullföljs genom Avtal om Marköverlåtelse som är undertecknat av samtliga parter senast den 31 december 2020, på grund av omständigheter inom Byggherrens kontroll, äger Kommunen rätt att träffa avtal avseende exploatering av Avtalsområdet med någon annan intressent. Byggherren äger således inte längre företräde till eller rätt att exploatera någon del av Avtalsområdet. Därmed har denna markanvisning förfallit till alla delar och ingendera parterna äger rätt till skadestånd av den andra parten. Om förseningen av projektet inte beror på Byggherren kan Kommunen medge en förlängning av markanvisningen.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade, varav vardera parten tagit sitt.

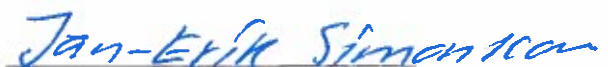
Gävle den 18/12 2019
GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Gävle den 18/11-19
Vinnarsjö Timmerhus AB


Åsa Wiklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande


Helén Åleskog
Chefsjurist


Jan-Erik Simonson


Jan-Erik Simonson