

MARKANVISNINGSAVTAL

Södra Hemlingby bostäder etapp 1, delområde 9c Hemlingby 70:6 m.fl.

Mellan Gävle kommun (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och BF Fastighetsutveckling (org. nr 556874-7538) nedan kallad Byggherren, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

I den nya stadsdelen Södra Hemlingby i Gävle pågår byggnation sedan 2018 och den första etappen planeras vara helt utbyggd om ca två år och då ge plats för cirka 500 nya bostäder. Inom området har två delområden blivit tillgängliga för nya markanvisningar eftersom tidigare avtal förfallit.

Kommunen har genom en öppen intresseförfrågan inbjudit marknaden till att lämna förslag på hur avtalsområdet ska bebyggas. Förslagen har därefter utvärderas enligt givna bedömningskriterier. Kriterierna har varit: hur förslaget bidrar till Södra Hemlingbys utveckling, hur bidraget samspelar med omgivningen, vad förslaget har för arkitektonisk idé, hur förslaget bidrar till de mål som finns i Kommunens miljöstrategiska program samt beskrivning av hur projektet ska genomföras. Köpeskillingen var bestämd på förhand genom en oberoende värdering och har därmed inte ingått som ett kriterium.

För delområde 9c blev resultatet av utvärderingen att Byggherren tilldelades högst poäng. Förslaget innebär gruppbebyggda friliggande villor i bostadsrättsform med tydlig arkitektoniska idé som är väl anpassat till sin omgivning.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar avses med markanvisning 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.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Avtalsområdet

Bilaga 2: Detaljplan (plankarta)

Bilaga 3: Byggherrens förslag daterad 2021-11-14

3. AVTALSOMRÅDET

Avtalsområdet består av fastigheten Hemlingby 70:6, 70:7, 70:8, 70:9, 70:10, 70:11, 70:12, 70:13, 70:14 och 70:15 i Gävle kommun. Avtalsområdet omfattas av detaljplanen: ”Del av Hemlingby 19:1 m.fl., Södra Hemlingby etapp 1, 15SBN88, (Detaljplanen). Avtalsområdet är markerat i **Bilaga 1**.

- Avtalsområdet är cirka 5 300 m²

Skatter och andra avgifter som utgår för avtalsområdet före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för avtalsområdet från och med tillträdesdagen ska betalas av Byggherren.

Som köpeskilling ska Byggherren betala sammanlagt 5 400 000 kr för hela avtalsområdet.

Köpeskillingen har bestämts utifrån värdering av Anders Sjöberg Fastighetsanalys.

Köpeskillingen erläggs i samband med tillträde, vilket regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

4. MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkad.

Byggherren har med föreliggande avtal Kommunens godkännande att undersöka markens skick och utföra eventuella nödvändiga geotekniska undersökningar inom avtalsområdet. Byggherren bekostar eventuella undersökningar och har inte rätt att kräva dessa av Kommunen i det fall avtalet förfaller.

Kommunen svarar för kostnader hänförliga till eventuella markföroreningar och förekomst av arkeologiska lämningar inom avtalsområdet och svarar för att hantera dessa så skyndsamt som möjligt.

Byggherren kan inte i övrigt kräva Kommunen på ersättning för eventuella fel och brister i den fasta egendom som överlätes, av vad slag det vara må.

5. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen har bekostat och genomfört utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för genomförande av Detaljplanen.

Byggherren bekostar eventuella ombyggnationer på allmän platsmark som utbyggnaden av Avtalsområdet föranleder.

6. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Byggherren ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

Byggherren förbinder sig att uppföra bostadsbebyggelse och andra kvalitéer och åtgärder inom kvartersmark i enlighet med Byggherrens förslag, se Bilaga 3. Väsentliga avsteg från förslaget ska godkännas av kommunens projektsponsor.

Förhandskopia på bygglovsansökan ska samrådas och godkännas av Kommunens projektledare innan ansökan om bygglov skickas in. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt. Byggherren skickar in förhandskopian till Gävle kommun, Livsmiljö Gävle, Projekt- och exploateringsenheten.



Byggherren förbinder sig att inom Avtalsområdet, iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten enligt Detaljplanens dagvattenutredning.

7. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Byggherren bekosta detta till alla delar.

8. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Kommunen avser att med äganderätt till Byggherren överlåta Avtalsområdet. Under förutsättning att kommunen och Byggherren är överens om villkoren för överlåtelsen kommer ett Marköverlåtelseavtal att upprättas och undertecknas av parterna. Villkoren ska i huvudsak grundas på föreliggande avtal om markanvisning, Kommunens riktlinjer för markanvisning och Byggherrens beviljade bygglov.

Följande ska vara uppfyllt för att ett avtal om marköverlåtelse ska upprättas:

- Byggherren har erhållit beviljat bygglov för byggnation som i allt väsentligt överensstämmer med inlämnat förslag i **Bilaga 3**.

9. FULLGÖRANDE AV BOLAGETS ÅTAGANDEN

Då Kommunen avyttrar mark för bebyggelse är det av väsentlig vikt att Kommunen erhåller tillräckliga garantier för byggnation sker och att Byggherren fullföljer sina övriga åtaganden enligt inlämnat förslag. Marköverlåtelseavtalet kommer därför att innehålla ett bebyggelsekrav om färdigställande inom viss tidsperiod efter tillträde. Konsekvensen av att inte uppfylla villkoret kopplas till ett vite.

10. TVIST

Twist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol om inte Parterna avtalat annat.

11. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande, vilket innebär att nytt avtal ska upprättas. Byggherren får dock överlåta avtalet till helägt dotterbolag och sätta det bolaget i sitt ställe. Om så sker ska Byggherren skriftligen meddela kommunen att så har skett.

12. GILTIGHET

Denna markanvisning är giltig i 12 månader, vilket innebär att Byggherren inom 1 år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om villkor för exploatering och förvärvande av Avtalsområdet. Det innebär således att parterna har tolv månader



på sig att färdigställa ett avtal om marköverlåtelse. Om så inte blir fallet upphöra markanvisningsavtalet att gälla.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som byggaktören inte råder över finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till försening. Om Kommunen bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den / 2022

Gävle den 25 / 1 2022

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

BF Fastighetsutveckling

.....
Åsa Wiklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande



.....
Helen Åleskog
Chef sektor Styrning och Stöd



**INTRESSEANMÄLAN 2021-11-14
MARKANVISNING SÖDRA HEMLINGBY**

KONCEPT

Vår idé bygger på att skapa det enkla, bekväma och naturnära boendet.

Utbudet av villor/parhus med egen tomt och med upplåtelseform som bostadsrätt är begränsat i området. Därför väljer vi att uppföra område 8 och 9c som parhus respektive fristående villor som bostadsrätter. Detta tillför en ny typ av boende i området. Med närhet till det nybyggda Hemlingborg skola och vård- och omsorgsboende så kan boendet fungera i livets alla faser.

En del familjer och äldre önskar lägga mindre tid på drift och skötsel av sitt hus och trädgård och istället frigöra tid för andra intressen. Genom att både villor och parhus upplåts som bostadsrätter så kan husen fungera som ett första boende för den nya familjen likväl som för pensionären som sålt sin villa. Här erbjuds ett bekvämt och enkelt boende med minimalt eget underhåll utan att göra avkall på en egen tomt med uteplats. Närheten till Hemlingbys rekreationsområde ger möjlighet till en aktiv fritid. Bostadsrättsföreningen tar hand om gemensamma avtal och frågor samt underhåll av husen över tid vilket skapar en trygghet och gemenskap för de boende.

Genom att skapa robusta hus med flexibla planlösningar kan husen också förändras för att passa familjens aktuella behov. Som exempel på flexibilitet kan del av garagen till villorna användas som lokal, kontor, generationsboende, uthyrningslägenhet etc. Detta ger utrymme att utveckla sitt boende över tid.

SAMSPelet MED Omgivningen

Områdena ligger i anslutning till Textgatan och Ordslingen i Södra Hemlingby. Dessa två gator är planlagda för småhusbebyggelse och präglas därför av småskalighet. I södra delen av området finns flerbostadshus och det pågår just nu byggnation av Hemlingborg.

Den föreslagna bebyggelsen i område 8 och 9c stämmer väl överens med detalplanens intentioner. Husen kommer med sin gestaltning, material och kulörer att samverka med den övriga bebyggelsen i området.

Förslaget kommer bidra till södra Hemlingbys utveckling genom att på ett medvetet sätt sudda ut gränsen mot skogen och låta naturen ta plats. Vi tror på värdet av det naturnära boendet, där den åter-skapade naturmarken får berika området med ekosystemtjänster och mindre anlagd yta.

Vidare utformas byggnaderna med träfasad i jordnära färger som samspelar med skogen. Garagetak utförs med sedumtak som med färg och struktur smälter väl in i omgivningen.

Husen placeras relativt nära gatan för att skapa en intim och aktiv gatusektion. Mot gatan finns de givna funktionerna såsom parkering, cykelparkering och entréer. Här finns även en mindre anlagd trädgård och uteplats på en stenlagd yta. Här sker mötet med gatan och grannarna naturligt.

På baksidan av huset finns den mer privata zonen i mötet med naturen. Marken sluttar ner mot skogen och utgörs av återskapat naturmark med små stenlagda stigar som ansluter tomterna till det omgivande stigsystemet. I den privata zonen finns även en terrass i västerläge.

BYGGNADSTEKNIK

Byggnaderna uppförs i traditionell träbyggnadsteknik med modern utformning. Utvändigt kläs byggnaderna med stående träpanel. Träpanelen målas i en gråbrun oljelasyrfrårg som ger pigment men den naturliga ådringen i träpanelen kvarstår.

Fönster och glaspartier är träfönster med aluminiumutsida. Invändigt förstärks den naturliga känslan av trä, men utsidan ger ett hållbart fönster.

Taken på huvudbyggnaderna är bandtäckning, på garagen läggs sedumtak som fördröjer effekten av vatten och annan nederbörd.

ENERGISYSTEM

Parhusen kopplas på fjärrvärme och villorna värms upp av bergvärmesystem.

Takens lutningar och riktningar ger goda förutsättningar för att anlägga solpaneler vilket kan bli ett tillval vid försäljningen. Laddstolpar för elbil finns förberett vid varje garage. Ett incitament för de nya ägarna att satsa på solenergi.

AGENDA 2030



Närhet till skog och friluftsliv ger goda möjligheter till rekreation som ökar hälsa och välbefinnande. Vidare skapar vi platser för samvaro vilket minskar känsla av ensamhet.



Lokalt omhändertagande av dagvatten i en gemensam svacka med vegetatation renar och fördröjer dagvatten innan det når recipienten. Gröna tak fördröjer takavrinningen.



Ladduttag för elbilar finns vid varje hus. Möjlighet finns till att anlägga solceller på tak i gynnsamma väderstreck.



Förslaget bygger på att skapa hållbara bostäder byggda på klimatsmart sätt. Vidare kopplar vi bostäderna till omgivande stigar och gångstråk för att förstärka kopplingen till omgivande områden.



Genom att återplantera baksidorna av huset med naturligt förekommande vegetation återkvarnar vi natur som gått förlorad när man gjort tomtberedning. Vidare planteras lågsträket med perenner som bidrar med blomning för pollinatörer.

OMRÅDE 8

I delområde 8 planeras 4 st parhus med 8 bostadsrätter i två plan. Husen placeras relativt nära gatan för att skapa närhet och trygghet mot de allmänna ytorna. Huskropparna förskjuts något från varandra för att skapa variation i rummen mellan husen och ge en mer varierad gatubild.

På framsidan finns möjlighet till en mindre uteplats. Gärdens ramas in av garage, mindre cykelförråd samt en grön häck mot den förbipasserande cykelvägen.

På baksidan av huset finns en större altan på nedre plan som skjuter ut i naturmarken. På övre plan återfinns en terrass med utblick över tomten och skogen. Tomterna utgörs till stor del av återskapad naturmark för att ytterligare stödja det underhålls-fria boendet. Från altanen finns en trappa rakt ner i naturmarken från vilken man kan nå den lekfulla träspången som leder vidare till den gemensamma lekplatsen och samvaroytan. Den nedre delen av tomterna kan med fördel utvecklas vidare av de boende och plats finns för både växthus, kojor och annat i övergången mot skogsbrynet.

Bostäderna upplevs rymliga och funktionella. Fasaderna är utformade slutna mot gatan och öppnar upp sig mot skogen. Ytskikt och material väljs utifrån kvalitet, estetik och hållbarhet.



FAKTA

4 PARHUS MED 8 LÅGENHETER
 UPPLÅTELSEFORM: BOSTADSRÄTTER
 ANTAL RUM: 5-6 RUM OCH KÖK
 BYA: 176 KVM
 BOA: 110+90 KVM
 BIA: 42 + 5 KVM (GARAGE & CYKELFÖRRÅD)
 EXPLOATERINGSGRAD: 22%

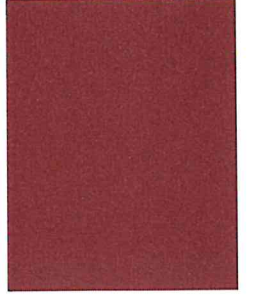
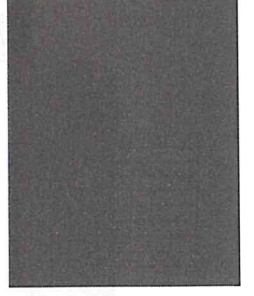
BOSTADSKVALITET+

- GENERÖSA BOSTADSYTOR
- KAMIN
- TAKFÖNSTER OVAN BADKAR
- TERRASS I VÄSTERLÄGE
- ALTAN SOM SKJUTER UT I NATURMARK
- NATURTOMTER MOT VÄSTER
- GEMENSAM LEKYTA OCH SAMVAROYTA
- TRÄSPÅNG SOM LEDER VIDARE MOT DET ALLMÄNNA STIGSYSTEMET
- MÖJLIGHET TILL EGEN ODLING MM



Situationsplan, skala 1:1000

PALETT



[Handwritten signature]

OMRÅDE 8
PARHUS



Handwritten signature in blue ink.

OMRÅDE 9C

I delområde 9c planeras friliggande villor i två plan. Även dessa i bostadsrättsform. Genom att arbeta med friliggande hus kan vi anpassa husets läge på tomten optimalt och därmed skapa en småskalighet, terränganpassning och variation inom området.

På framsidan finns möjlighet till en mindre uteplats. Gärdens ramas in av garage och ett mindre cykelförårråd. Mot gatan och grannen planteras en grön häck.

På långsidan av huset finns en större altan med utblick över tomt och skogen. Tomterna utgörs till viss del av återskapad naturmark för att ytterligare stödja det underhållsfria boendet.

De tre tomterna söder om Ordslingen har direkt anslutning till en gemensam naturmarksyta i mitten av området som har möjlighet att utvecklas till en naturligt lektyta för barnen i området. I förslaget anläggs även en passage mellan radhusområdet och villorna för att ge alla tillgång till mötesplatsen i mitten.

Bostäderna upplevs rymliga och funktionella med stora umgängesytor i markplan. Möjlighet finns att använda del av garage till lokal, utrymningsrum eller liknande.



FAKTA

9 FRILIGGANDE VILLOR
UPPLÅTELSEFORM: BOSTADSÄRÄTT
ANTAL RUM: 6-7 RUM OCH KÖK
BYA: 135 KVM
BOA: 82+82 KVM
BIA: 31+5 KVM (GARAGE & CYKELFÖRRÅD)
EXPLOATERINGSGRAD: 23 %

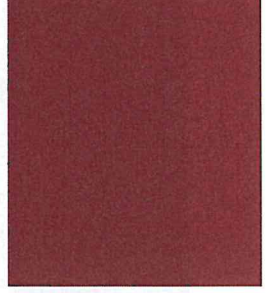
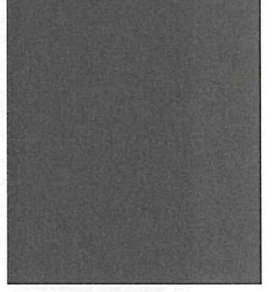
BOSTADSKVALITET+

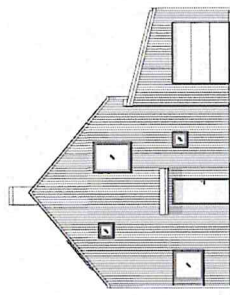
- GENERÖSA BOSTADSYTOR
- KAMIN
- TAKFÖNSTER OVAN BADKÄR
- ALTANER I TVÅ VÄDERSTRECK
- FLEXIBLA SOLAVSKÄRMNINGSVÄGGAR
- TOMT SOM ANSLUTER MOT NATURMARK
- STENLAGD STIG MOT ALLMÄNNA STIGSYSTEMET
- MÖJLIGHET TILL EGEN ODLING MM



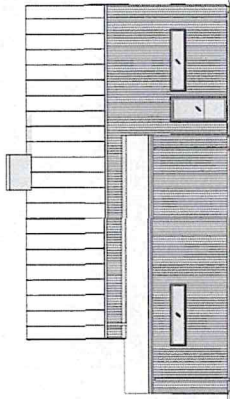
Situationsplan, skala 1:1000

PALETT

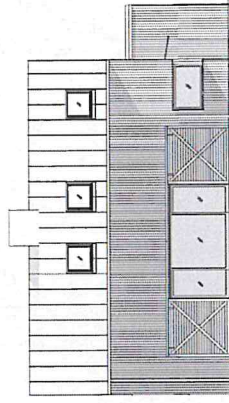




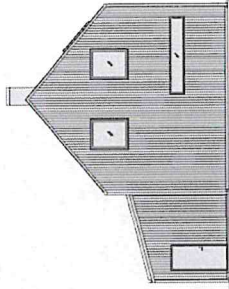
FASAD MOT SÖDER



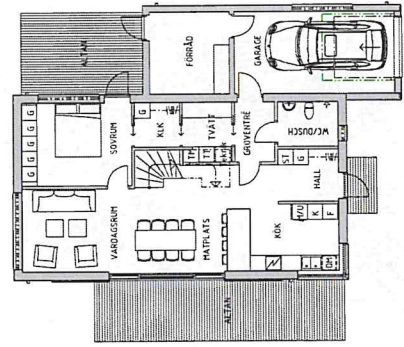
FASAD MOT ÖSTER



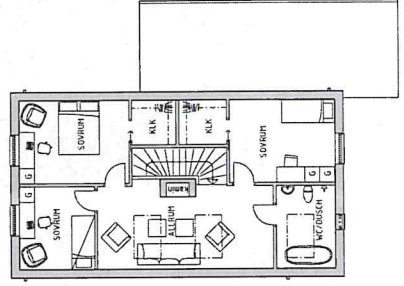
FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR

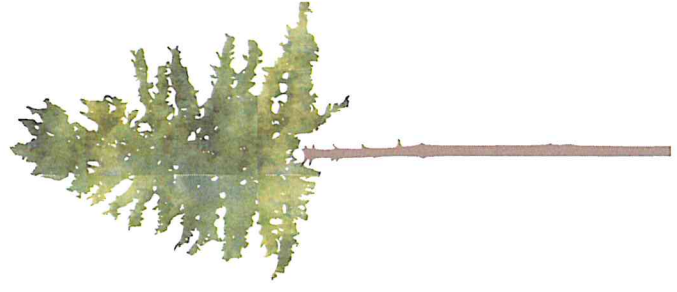
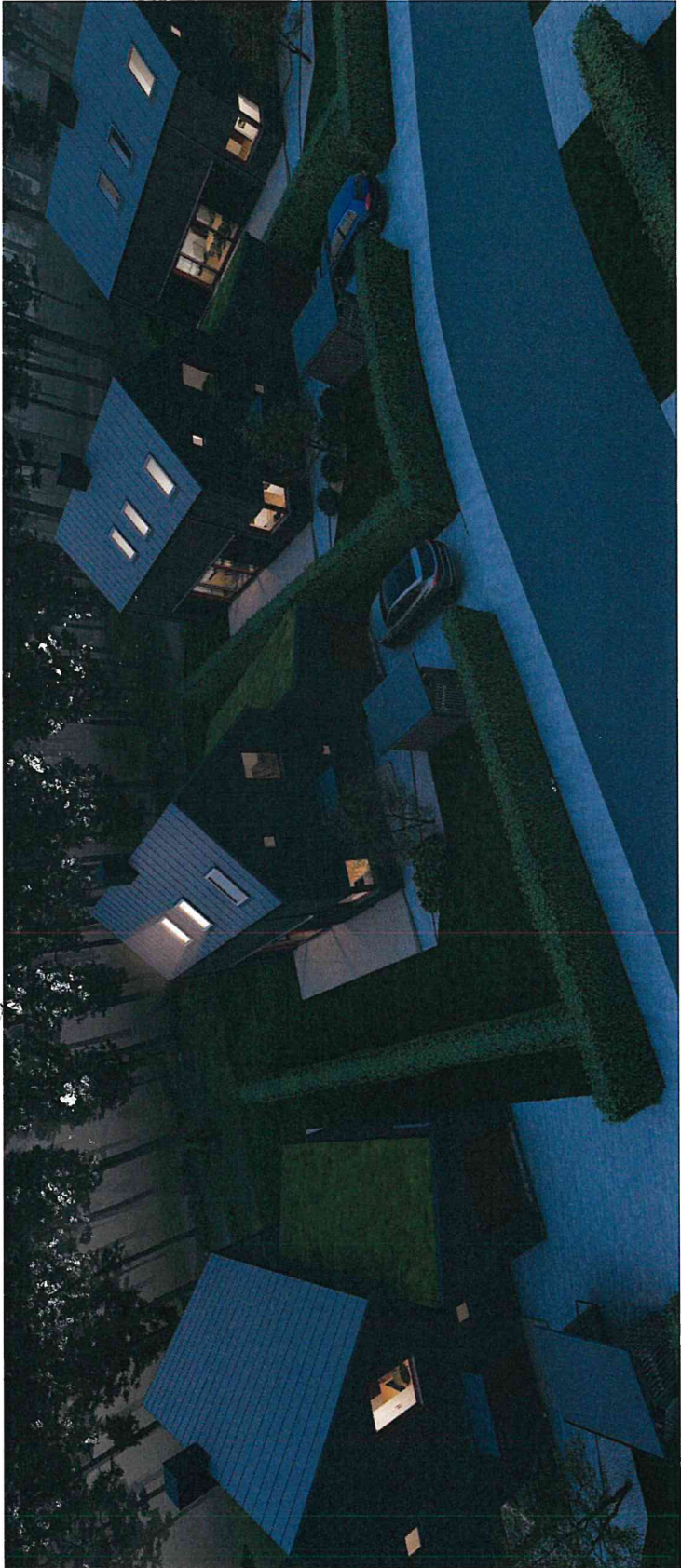


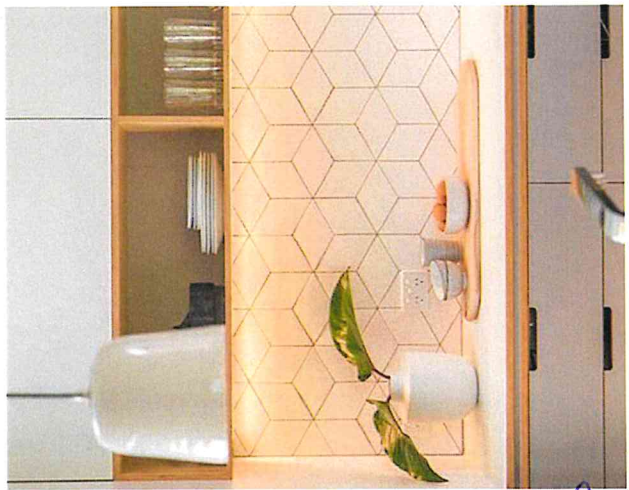
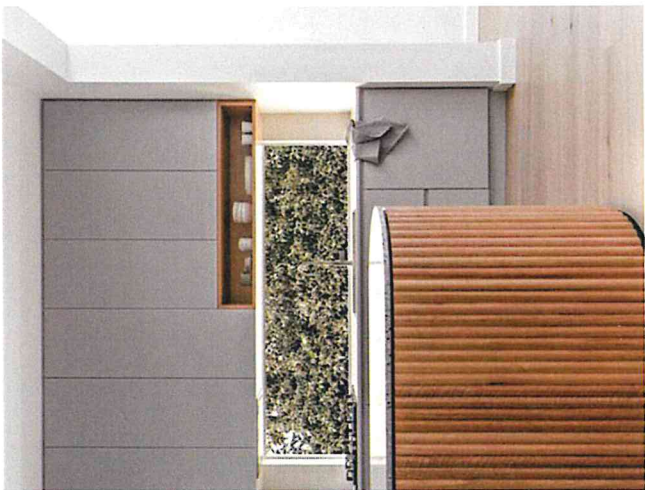
PLAN 1



PLAN 2







INSPIRATION INTERIÖR
PARHUS & FRISTÄENDE VILLOR

A blue signature.

