

## AVTAL OM MARKÖVERLÅTELSE

Mellan Gävle kommun (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och ChopChop AB (org. nr 559008–9214), nedan kallad Köparen, har träffats följande avtal om marköverlåtelse (Avtalet). Köparen och Kommunen tillsammans benämns nedan för Parterna.

### 1. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter härmed fastigheten Andersberg 14:33, nedan kallad Fastigheten, i Gävle kommun med äganderätt till Köparen på de villkor som följer av Avtalet.

### 2. BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen har genomfört en markanvisning med anbudsfröförande av Fastigheten i syfte att uppföra en restaurang som bidrar till att öka diversifieringen av näringslivsutbudet i Gävle kommun. Köparen har tilldelats markanvisningen varefter detta avtal om marköverlåtelse nu upprättas.

Detta avtal syftar till att reglera villkoren för Kommunens överlåtelse av Fastigheten till Köparen, samt villkoren för genomförande av exploateringen av Fastigheten. Ett vidare syfte med avtalet är också att en ChopChop-restaurang ska uppföras inom avtalsområdet.

### 3. AVTALSOMRÅDET

Marköverlåtelser avser fastigheten Andersberg 14:33 (Avtalsområdet), som omfattar ca 6200 m<sup>2</sup> med en maximal BYA på 400m<sup>2</sup> och som framgår av karta, se **Bilaga 1**.

Fastigheten ingår i detaljplanen för Andersberg 14:1 Gävle Bro, se **Bilaga 2**.

### 4. BILAGOR

Detta avtal om Marköverlåtelse utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och övriga handlingar till vilket detta avtal hänvisar.

Bilaga 1. Avtalsområdet

Bilaga 2. Detaljplan för Andersberg 14:1, Gävle Bro. Akt nr 2180K-25 313

Bilaga 3. Värdering

Bilaga 4. Illustration

Bilaga 5. Situationsplan

### 5. LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för att skriva in avtalsservitut för att säkerställa köparens rätt till infarten över kommunen fastighet. I samma förrättning ska inkluderas upprättande av Gemensamhetsanläggning av gångpassagen som sträcker sig från Andersberg 14:59 över den kommunalt ägda fastigheten Andersberg 14:1. Köparen är skyldig att medverka i denna gemensamhetsanläggning med de andelstalen för utförande och drift m.m. som bestäms vid förrättning.

### 6. KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Avtalsområdet är sex miljoner kronor (6 000 000 kr).

Köpeskillingen baseras på en värdering utförd av en oberoende värderingsman, se **Bilaga 3**.

#### 6.1 HANDPENNING

Köparen erlägger tio procent av köpeskillingen som handpenning senast 10 dagar efter Avtalets undertecknande. Kommunen skickar faktura.

Har handpenningen inte erlagts på föreskriven tid, såvida förseningen inte är ringa (några dagar), och avtal om ny tidpunkt för betalning av handpenningen inte träffats är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

Om villkor i avtalet inte följs med påföljd att avtalet hävs eller köpet annars återgår (se punkt 6.2, punkt 8 och punkt 10) tillfaller handpenningen Kommunen.

#### 6.2 RESTERANDE KÖPESKILLING

Resterande del av köpeskillingen erlägges senast 30 dagar efter att villkoren i punkt 8 (tillträde) har uppfyllts. Kommunen skickar faktura.

Har köpeskillingen inte erlagts på föreskriven tid, såvida förseningen inte är ringa (några dagar), och avtal om ny tidpunkt för betalning av köpeskillingen inte träffats är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

#### 7. KÖPEBREV

När villkoren i punkt 8 (tillträde) och punkt 10 (påbörjad byggnation) har uppfyllts och full köpeskillning har erlagts ska köpebrev upprättas.

Köparen ansöker om lagfart med stöd av köpebrevet. Lagfartskostnader (expeditionsavgift + stämpelskatt) bekostas av Köparen.

Ansökan om lagfart ska enligt 20 kap. 2 § jordabalken göras inom tre månader från förvärvets fullbordan.

#### 8. TILLTRÄDE

Tillträde inträffar när följande villkor uppfyllts:

1. Köparens bygglov avseende en ChopChop-restaurang har vunnit laga kraft.
2. Köparen har påbörjat byggnation enligt punkt 10.
3. Köpeskillning till fullo är betald enligt punkt 6.1 och 6.2.

Fastigheten tillträdes fri från inteckningar.

Om inte ovan nämnda förutsättningar är uppfyllda inom angiven tid, äger Kommunen rätt att häva avtalet och behålla handpenningen som ersättning för kommunens skada.

Om köparen uppfyllt sina förpliktelser enligt punkterna 1–3 ovan och säljaren utan skäl undandraget sig att medverka till upprättande av köpebrev är säljaren enligt 4 kap. jordabalken skyldig att ersätta köparen för dennes skada.

Vid tillträde övergår risken för fastigheten från Kommunen till Köparen, i enlighet med vad som stadgas i Jordabalkens 4:e kapitel.

#### 9. FÖRTIDA TILLTRÄDE

Köparen har rätt att vid behov och efter skriftligt godkännande från Projektledare för exploateringsprojektet Gävle Bro på Gävle kommun tillträda fastigheten i förtid. Om avtalet därefter hävs eller köpet annars återgår ska Köparen i sådant fall i möjligaste mån återställa fastigheten till ursprungligt skick, om inte parterna överenskommer om annat.

#### 10. PÅBÖRJAD BYGGNATION INOM 18 MÅNADER

Köparen ska färdigställa grundläggning genom exempelvis gjuten betongplatta av huvudbyggnad enligt beviljat bygglov senast 18 månader efter att parterna undertecknat Avtalet.

Köparen informerar Kommunen när grundläggning är färdigställd. Kommunen ska, utan onödigt dröjsmål, godkänna grundläggningen om denna vid okulär besiktning överensstämmer med beviljat bygglov. Om grundläggningen inte färdigställts under denna tid ska köpet återgå utan krav på hävning.

Om köparen begär det kan avtalet förlängas med 6 månader. Förlängning av avtalet gör endast vid ett tillfälle, den maximala avtalsperioden kan därmed bli 24 månader. Begäran om förlängning meddelas skriftligen till Projektledare för Gävle Bro på Projekt- och Exploateringsenheten.

#### 11. MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkat. I övrigt är marken obearbetad och överläts i befintligt skick.

Om Köparen önskar tillgång till Avtalsområdet innan tillträdesdagen för att genomföra markundersökningar krävs Kommunens skriftliga godkännande.

#### 12. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK/ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för genomförande av detaljplanen.

Infarten till Avtalsområdet passerar Kommunens gång- och cykelväg. Infarten bekostas och utförs av Köparen. Utformningen ska godkännas av Projektledare för exploateringsprojektet Gävle Bro på Gävle kommun. Kommunen godtar att, utan krav på ersättning, godkänna avtalsservitut på i plankarta prickad mark på kvartersmark. Avtalsservitutet innefattar rättighet för Köparen att anlägga infart till avtalsområdet. Avtalsservitutet kommer att upprättas när köpebrevet undertecknas av parterna.

#### 13. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Köparen ansvarar för och bekostar allt arbete inom kvartersmark.

Köparen förbinder sig att uppföra bebyggelse och andra kvalitéer/åtgärder inom kvartersmark i enlighet med framritad illustration och situationsplan, se **Bilaga 4** och **5**. Väsentliga avsteg från bilagorna ska godkännas av Kommunen.

Förhandskopia på bygglov ska godkännas av Projektledaren för exploateringsprojektet Gävle Bro innan ansökan om bygglov skickas in. Kommunen kommer särskilt granska att bygglovet är utfärdat i enlighet med **Bilaga 4** och **5**. Om Kommunen inte har sakliga skäl som är av väsentlig betydelse för Kommunen ska Kommunen lämna sitt godkännande. Kommunen är skyldig att hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt.

Skyltning mot E4 får placeras som närmast 1,5\*höjden av skyltens höjd. Ex. om skylten ink. Mast är 24 meter hög får den placeras ca 36 m från väggkant. Höjd och placering ska anpassas till befintliga skyltar.

Övriga tillstånd som krävs för verksamheten åligger också Köparen.

#### 14. ANSLUTNING TILL VA, FIBER, EL OCH FJÄRRVÄRME

Kostnader för anslutning till vatten, avlopp, fiber, el och fjärrvärme betalas av Köparen enligt gällande taxa. Köparen ansvarar för kontakt med respektive ledningsägare och för att beställa åtgärderna av dessa.

15. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

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

16. DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas enligt Detaljplanen. Köparen förbinder sig att inom Avtalsområdet iordningställa samt bekosta anläggning för hantering av dagvatten. Hantering av dagvattnet redovisas i bygglovet.

17. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Köparen ansvarar för att en detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projekteringen för att säkerställa att lämplig grundläggning tillämpas för byggnader respektive anläggningar.

18. PARKERING

Köparen ansvarar för att parkeringsbehov tillgodoses i enlighet med Kommunens mobilitetsnorm och parkeringspolicy. En prövning av detta sker i bygglovsprocessen. I denna process tas hänsyn till antalet parkeringsplatser inklusive personalparkering samt cykelparkering.

19. TVIST

Twist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol på Kommunens hemort.

20. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

21. GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Gävle kommun genom dess kommunstyrelse genom beslut senast vid sitt sammanträde i december 2023 har godkänt detta avtal.

---

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

Gävle den / 2023

Gävle den / 2023

För GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

För CHOPCHOP AB

---

Åsa Wiklund Lång  
Kommunstyrelsens ordförande

---

Yejie Hans Ye  
Firmatecknare

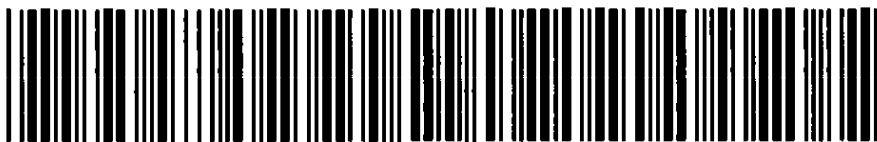
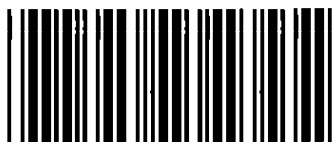
---

Katarina Stistrup  
Sektorschef Styrning och Stöd

Bilaga 1. Avtalsområdet







**Akt nr:**

**2180K-25313**

\*AU\$2180K-25313\*

2180K-25313





LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
I Gävle kommun

AKT 2180K-25313 GRÖN

**2180K - 25313**

#### HANDLINGAR

Upprättad år 2008	Dnr Xk1:RP 2008-0212
Ärende  ANDERSBERG 14:1, Gävle Bro Detaljplan för hotell m.m. Gävle kommun, Gävleborgs län	
Registerområde Gävle	
Kommun Gävle	Församling Tomas

Till akten hör

<u>1</u>	Band
<u>34</u>	Numrerade sidor
<u>-</u>	Inneliggande karta
<u>1</u>	Annan karta



## LAGAKRAFTBEVIS

2008-09-22  
Sid 1 (1)  
Dnr: 08BMN148

### Andersberg 14:1, Gävle Bro

Detaljplan för hotell m.m.  
Gävle kommun, Gävleborgs län.

Detaljplanen antogs av Byggnads- och miljönämnden den 20 augusti 2008.  
Beslutet har inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 19 september 2008.

Bygg & Miljö Gävle

Jonas Olsson  
Planingenjör

Kopia till:  
Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun

#### FYSISK PLANERING

Bygg&Miljö, 801 84 Gävle Besöksadress Kyrkogatan 22

Tfn 026-178000 (vx), 026-179625 (dir)

thobiasnilsson@gavle.se

www.gavle.se

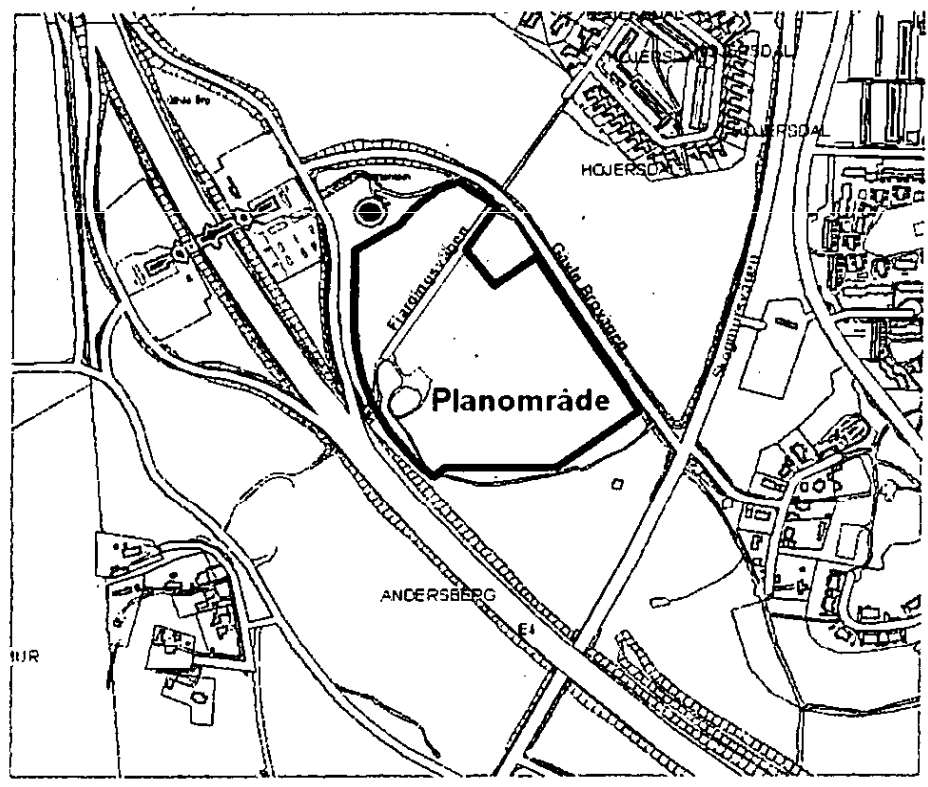


**PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

2008-08-06  
 Dnr: 08BMN148  
 Handläggare: Jonas Nilsson

Antagen av BMN: 2008-08-20  
 Laga kraft: 2008-09-19

**Andersberg 14:1, Gävle Bro**  
**Detaljplan för hotell m.m.**  
**Gävle kommun, Gävleborgs län.**



**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

**FYSISK PLANERING**

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Jula önskar förvärva del av fastigheten Andersberg 14:1 för att uppföra ett hotell med tillhörande restaurang och konferensanläggning. Planens syfte är att möjliggöra detta genom att medge en hotellbyggnad på fem och sex våningar. Planen syftar även till att höja tillåten byggnadshöjd för industrimarken söder om Fjärdingsvägen samt att möjliggöra kontor inom området. Markanvändningen utmed västra sidan av Gävle Brovägen ändras från industri till naturmark. Området är idag obebyggt och skogbeklätt.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

Planen bedöms inte påverka bestämmelserna enligt 3 och 4 kap miljöbalken negativt. Planläggningen får inte medverka till att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken överträds. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överträdas.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Området utgörs av en del av fastigheten Andersberg 14:1 belägen i sydvästra Gävle sydost om Gävle Bro. Området ligger mellan Gävle Brovägen, E4, Skogmursvägen och Gävle Bro.

### **Areal**

Planområdets totala areal är ca 6,7 hektar.

### **Markägförhållanden**

Planområdet utgör delar av den kommunägda fastigheten Andersberg 14:1. Området gränsar till fastigheten Andersberg 14:29 som är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

I Översiktsplan 90 anges inget specifikt för markanvändningen i området.

### **Samrådsförslag översiktsplan Gävle stad**

Ett förslag till översiktsplan Gävle stad 2025 arbetas för närvarande fram av Gävle kommun. Förslaget har varit utsänt på samråd och utställning pågår t.o.m. 23 juni 2008. Det aktuella området är utpekad som verksamhetsområde enligt samrådsförslaget.

### **Riksintresse**

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken. Beskrivningen av riksintresset är: *Mark och vat-*

*tenområde som har betydelse för totalförsvaret. Buller. Strax väster utanför planområdet går E4 som är av riksintresse för kommunikation.*

### **Detaljplan**

För området gäller detaljplan 1992: 136 antagen av kommunfullmäktige 1992-06-25. Genomförandetiden har gått ut. För den norra delen där hotellet planeras uppföras anger planen JHK – industri, handel, kontor med högst 4 våningar och byggnadshöjden 13,6 meter. För övrig kvartersmark anges J- industri med högst 2 våningar och byggnadshöjden 7,6 meter. Exploateringsgraden får vara högst 30 % av fastighetsarean. Planen innehåller även gatumark, naturmark och ytor för tele- och transformatorstation. Genom området för det planerade hotellet finns mark reserverad för underjordiska ledningar.

### **Grönstruktur program**

Området finns redovisat i Gävles Grönstruktur (Program, mål och inventering etapp 1) framtagen 1999 av Tekniska kontoret. Trafik och Parker i samarbete med Miljö & Bygg. Området ingår i ett större strövområde som utpekats vara av betydelse för rekreation. Möjligheten till passage för gående förbi E4 vid Gävle Bro är viktig och kan förbättras. Områdets södra del används vid skolornas resp. daghemmens uteverksamhet och ingår i ett sammanhängande naturområde som tillför staden kvaliteter genom sin storlek. Det delar upp och avgränsar staden och fungerar som visuell avskärmning. Ur ekologisk synpunkt anges delar av området innehålla viktig vegetation för luftrening. Se även under rubriken *Samrådsförslag översiktsplan Gävle stad* ovan.

### **Program för planområdet**

Något program för detaljplanen har inte bedömts nödvändigt att upprätta då området redan är planlagt för handel, kontor och industri.

### **Dagvattenpolicy**

Gävle kommun har tagit fram en dagvattenpolicy som antogs av kommunfullmäktige 1/11 2004. Dagvattnet ska enligt policyn omhändertas och renas lokalt innan det släpps ut i recipient. Eventuella dagvattendammar ska placeras på egen mark. Anmälan enligt miljöbalken om dagvattenlösningen ska ske till Bygg & Miljö Gävle kommun.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

En särskild miljökonsekvensbeskrivning för denna detaljplan har inte bedömts nödvändig eftersom konsekvenser på miljön inte är betydande. Samråd om behovsbedömning har hållits med länsstyrelsen som delar denna uppfattning.

### **Planuppdrag**

Byggnads- och miljönämnden beslutade 2008-02-20 § 35 att Bygg och Miljö får i uppdrag att upprätta detaljplan för aktuellt område.

### **Risakanalys**

I samband med planläggningen har SWECO VIAK AB i Karlstad fått i uppdrag av Bygg & Miljö att göra en riskanalys för området. Rapporten utgör en riskbedömning vilken behandlar påverkan från bensinstationen vid Gävle Bro samt transporter av farligt gods på E4. I rapporten anges att hotellbyggnaden inte bör placeras närmare än 30 meter från både E4 och bensinstationen.

### **Vägstudie**

Trafik och Parker på Tekniska kontoret har gjort en överslagsmässig studie av tillfartsvägarna till området. Enligt studien bör det inte vara några problem med vägnas bärighet. Hotellbyggnationen bedöms inte medföra något behov av förbättringsåtgärder på vägnätet. Vid en utbyggnad av industri-/kontorsområdet bedöms tre korsningar och en vägsträcka vara i behov av förbättringar i form av större svängradier och breddning av vägbana. Dessa åtgärder ligger dock utanför detaljplanens avgränsning. Se även under rubriken *Gatunät* nedan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Området utgörs av moränmark som i huvudsak är bevuxen med tallskog. Området sluttar mot sydost men trots nivåskillnaderna bedöms det vara relativt lätt att bebygga. Angränsande fastighet Andersberg 14:29, som inte ingår i planen, har nyligen avverkats och bygglov för verksamhet medgivits.

Mellan områdets norra del som planeras bebyggas med hotell och kvarteret för industri och kontor i söder samt mot E4 föreslår planen ytor av naturmark med gång- och cykelväg. Även utmed västra sidan av Gävle Brovägen föreslår planen naturmark.

#### *Geotekniska förhållanden*

I samband med projektering av nya byggnader måste grundläggningsförhållandena undersökas.

### *Kraftledning*

Inom naturmarken öster om Gävle Brovägen och planområdet finns högspänningsledningar.

### *Markföroreningar*

Då marken inte tidigare varit bebyggd bedöms risken för markföroreningar vara liten.

### *Radon*

Risken för radon är låg i området. Radonmätning ska genomföras i samband med projektering av nya byggnader. Vid behov ska radonskyddat byggande användas.

### *Fornlämningar*

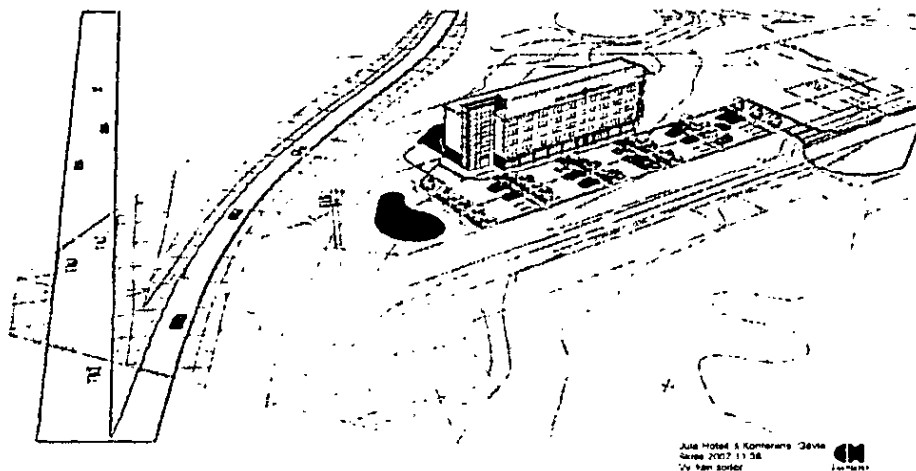
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fynd påträffas vid utbyggnaden ska länsstyrelsen kontaktas.

### **Bebyggelseområden**

Området som idag är obebyggt utgör en del av Gävles ansikte sett från E4 vid Gävle Bro. Det är därför viktigt att tillkommande bebyggelse ges en tilltalande estetisk och arkitektonisk utformning. Större fasadpartier ska delas upp för att inte ge ett massivt och enformigt intryck. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande. Skyltning samlas till ett och samma läge för hela området. Närmaste bebyggelse utgörs av Gävle Bro och direkt norr om planområdet finns ett grafitti-dekorerat vattentorn.

### *HK - Handel och Kontor (Hotell)*

Planen medger byggrätt för handel och kontor för planområdets norra del ovan Fjärdingsvägen. Hotell med tillhörande restaurang och konferensanläggning är tillåtet inom bestämmelsen kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 17 meter, vilket motsvarar en byggnad med 5 våningar, med marginal för smärre anpassningar. Högsta tillåtna byggnadsarea (byggnadernas avtryck på marken) är 900 m<sup>2</sup>.



Skiss över hotelltomten gjord av CH Arkitekter

#### *JK – Industri och Kontor*

Det stora kvarteret för industri och kontor söder om Fjärdingsvägen kan indelas i flera tomter med tillfart från Gävle Brovägen och Fjärdingsvägen. Byggnaderna får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 15 meter. Det är i dagsläget inte klart vilka verksamheter som kommer att etablera sig inom detta område. Tillåten byggnadsarea kopplas därför till fastighetsarean för tillkommande industri- tomter och får utgöra högst 30 % av fastighetsarean.

#### *Kommersiell service*

Restaurang planeras finnas i hotellbyggnaden. Besökande vid hotellet har dessutom tillgång till kiosk m.m. vid Gävle Bro.

#### *Tillgänglighet*

Byggnader skall utformas enligt gällande regelverk så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### **Gator och trafik**

##### *Gatunät*

Området angörs via den norrgående avfarten från E4 till Gävle Bro eller via Skogmursvägen. Gävle Brovägen länkar samman Gävle Bro med Skogmursvägen. Trafik från norr längs E4 angör Skogmursvägen via avfarten till Gävle Bro och Lapphällsvägen. I dagsläget har Gävle Brovägen ca 1800 fordon per dygn.



Det planerade hotellet angör Gävle Brovägen via Fjärdingsvägen. Fjärdingsvägen kommer att breddas och få en vändplats som möjliggör vändning med större fordon.

Kvarteret för industri och kontor söder om Fjärdingsvägen angörs i huvudsak via Gävle Brovägen. För att minimera antalet utfarter införs utfartsförbud på större delen av sträckan. Inom kvarteret får tillgängligheten till industritomterna lösas med en gemensamhetsanläggning.

Vid en utbyggnad av industri-/kontorskvarteret och den tunga trafik detta medför, krävs en breddning av Lapphällsvägen på 2,5-3,0 meter på en sträcka av ca 80 meter för att klara framkomligheten. Vidare måste korsningarna Lapphällsvägen - avfarten Gävle Bro, Skogmursvägen - Lapphällsvägen och Gävle Brovägen - avfarten Gävle förbättras genom att öka svängradierna. Dessa åtgärder ligger dock utanför detaljplanens avgränsning. Byggandet av hotellet bedöms inte medföra något behov av förbättringsåtgärder på vägnätet i området. Se även under rubriken *Vägstudie* ovan.

Vägvisning från E4 till området ska ske i dialog med Vägverket.

#### *Gång-, cykeltrafik*

Utmed norra sidan av Fjärdingsvägen samt inom naturmarken mot E4 ska gång- och cykelväg anläggas. Denna ansluts till befintlig gång- och cykelväg som knyter samman Höjersdal med Skogmur med passagen under E4.

#### *Kollektivtrafik*

Närmaste tillgängliga kollektivtrafik i stadsbussnätet är linjerna 3 och 10 som trafikerar centrala Gävle - Andersberg. Närmaste busshållplatser för dessa linjer finns utmed Skogmursvägen, ca 500 meter från planområdet.

#### *Parkeringar, varumottag och utfarter*

Parkeringsplatser ska anordnas på den egna tomten. Hotellets placering utanför stadskärnan invid E4 förutsätter gäster som nästan uteslutande reser med egen bil. Av den anledningen har planen krav på ett förhållandevis stort antal p-platser, 25 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA hotell. Detta innebär ett parkeringsbehov på ca 90 p-platser. Parkeringsytorna utgör en mycket stor och viktig yta, som ska behandlas med omsorg. Varumottagning planeras ske på den nordvästra sidan av byggnaden via en tillfartsväg söder om hotellet.

## Störningar

### *Buller*

På uppdrag av Gävle kommun gjorde Ingemansson Technology AB i Jönköping en kartläggning av buller i den centrala delen av Gävle kommun. I huvudsak kommer bullret i området från fordonstrafiken på E4. Enligt beräkningarna ligger de ekvivalenta bullernivåerna för det planerade hotellet på 55-60 dBA. För de västliga delarna av marken för industri och kontor närmast E4 är motsvarande siffror 60-65 dBA. Hotellverksamhet räknas som tillfälligt boende och inga riktlinjer finns för högsta bullervärden i utomhusmiljön vid en uteplats. Det är dock lämpligt att det finns någon del av utomhusmiljön som är tystare än 55 dBA ekvivalent ljudnivå för att bereda hotellgästerna möjlighet att koppla av även utomhus. Uteplats bör vara möjlig att anordna vid byggnadens nordöstra sida.

Då planen inte innehåller byggrätter för permanenta bostadshus är det riktvärdena för vägtrafikbuller inomhus som bör uppfyllas. För hotellet bör således den ekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiga 30 dBA, medan maximalnivån nattetid inte bör överstiga 45 dBA. Buller från industriverksamheter ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller utomhus.

### *Risker*

Hotellbyggnaden kommer att placeras på ett avstånd som överstiger det säkerhetsavstånd på 30 meter som riskutredningen anger som ett minimum till E4, bensinstationen vid Gävle Bro och avfartsvägen från E4 till Gävle bro. Även avståndet till byggrätterna inom kvarteret för industri och kontor överstiger 30 meter. Därigenom uppfylls riskanalysens rekommendationer.

Längs E4 skall finnas ett område fri från byggnader på minst 50 meter. Avståndet uppfylls i planförslaget.

### *Luftföroreningar. Miljökvalitetsnormer*

Gävle kommun är medlem i Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Förbundet gjorde 2006 haltberäkningar för luftföroreningar från trafiken på E4, som är den dominerande utsläppskällan som påverkar området. För kvävedioxid är medelvärdet beräknat till 24-36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  det 28 värsta dygnet 2003, vilket motsvarar 98-percentilen. Miljökvalitetsnormen anger att värdet inte får vara högre än 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . För inandningsbara partiklar PM10 beräknades medelvärdet till 27-39  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  för det 36 värsta dygnet (90-percentilen) 2003. Högsta tillåtna medelvärde enligt miljökvalitetsnormerna är 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Enligt luftvårdsförbundet sprider sig inte föroreningarna mer än 10-20 meter från vägen. Avståndet mellan vägbanan och nya byggnader kommer att vara större än 20 meter. Halterna av svavel,

kadmium, arsenik, nickel och bly är obetydliga enligt luftvårdsförbundets rapport.

Planens genomförande innebär inte att trafiken på E4 kommer att öka på sådant sätt att någon av miljökvalitetsnormerna överskrider eller att den övre utvärderingströsklen kommer att överskridas.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp, dagvatten*

Inkoppling på allmänna spill- och vattenledningar kan göras, vilket ska regleras i ett VA-avtal. För hotellet krävs en tryckstegring vilket fastighetsägaren ansvarar för. Det finns allmänna vatten- och spillvattenledningar direkt norr om planområdet. Dessa går från Gävle Bro och vattentornet för att sedan i huvudsak följa gång- och cykelvägen i Fjärdingsvägens förlängning mot nordost. Inkopplingspunkt för tomterna söder om Fjärdingsvägen blir invid de allmänna vatten- och spillvattenledningarna i Norrskensgatan.

Dag- och dräneringsvattnet skall omhändertas lokalt i området. Stora hårdgjorda ytor och byggnadskroppar behöver utjämningsmagasin som skall möjliggöra fördröjning, rening och viss infiltration i marken. För detta ansvarar ägaren till varje tomt. Dagvattensystemet utanför kvarteretsmark ansvarar Tekniska kontoret för. För hotelltomten planeras en dagvattendamm väster om hotellbyggnaden.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde.

#### *Värme*

Byggnaderna kommer att värmas med fjärrvärme via ledningar som ligger i Skogmursvägen söder om området.

#### *El*

Området kommer att försörjas med el från ny transformatorstation placerad utmed södra sidan av Fjärdingsvägen.

#### *Tele*

Teleledningar passerar området utmed norra sidan av Fjärdingsvägen och vidare västerut över naturmarken. Ledningarna blir åtkomliga då de ligger på allmän platsmark i planen.

### *Avfallshantering*

Inom planområdet ska det finnas utrymme för omhändertagande av avfall med källsortering enligt anvisningar från Gästrike återvinnare.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planens genomförande innebär att det idag obebyggda skogspartiet invid Gävle Bro bebyggs med ett hotell med tillhörande restaurang och konferensanläggning samt med olika byggnader för industri- och kontorsverksamheter. Fjärdingsvägen kommer att breddas och en vändplan anläggs i dess västra ände. Gång- och cykelvägen mellan Höjersdal och Skogmur säkerställs och förbättras. Det som i huvudsak skiljer planförslaget från gällande plan för området är att byggnadshöjderna tillåts vara högre.

## Genomförandebeskrivning ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och beräknas vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2008.

Samråd	april-maj
Utställning	juni-juli
Antagande	augusti
Laga kraft	september

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att Tekniska kontoret blir ansvarigt för att iordningställa parkmark, ombyggnad av Fjärdingsvägen, gång- och cykelväg och diken för uppsamling av dagvatten. Gästrike Vatten AB svarar för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Gävle Energi AB ansvarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar i området. Inom kvarteretsmark ansvarar fastighetsägare enskilt eller i gemensamhetsanläggning för ledningarna. Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

### Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal som reglerar ekonomi, ansvar, behövlig markreglering, fördröjningsmagasin och övriga frågor i plangenomförandet har träffats mellan Tekniska kontoret och Jula Hotell och Konferens. Motsvarande avtal ska träffas med respektive byggherre när industrikvarteret exploateras. Ägandet, drift och skötsel av fördröjningsdammar m.m. ansvarar fastighetsägarna för.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun handlägger fastighetsbildningsåtgärder inom området efter ansökan av markägare.

En fastighet för hotellet bildas och erforderlig fastighetsbildning för industrikvarteret söder om Fjärdingsvägen kommer att ske i den takt området byggs ut. Bildas två eller fler fastigheter av industrikvarteret kan gemensamhetsanläggningar bildas för parkeringar, VA-ledningar, dagvattenanläggningar, tillfartsvägar m.m. Andelarna i en gemensamhetsanläggning fördelas i en förrättning. För-

rättningen fastställer också kostnaderna för deltagande fastigheterna för anläggande, underhåll och drift. Om inget annat överenskommits ersätts markägaren för de gemensamma utrymmena som tas i anspråk av gemensamhetsanläggningen. Ett annat alternativ är att bilda marksamfälligheter eller att upplåta servitut.

#### Tillstånd

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos byggnads- och miljönämnden. För att bedriva verksamheter kan det krävas tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Bygg- och Miljö Gävle lämnar information om detta.

#### Servitut och ledningsrätter

Servitut eller ledningsrätt ska bildas för dagvatten- och VA-ledningar liksom fjärrvärme- och elledningar inom kvartersmark.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planekonomi

Tekniska kontoret bekostar framtagandet av detaljplanen och detta regleras i ett planavtal som upprättats mellan Bygg & Miljö och Tekniska kontoret.

### TEKNISKA FRÅGOR

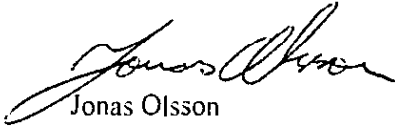
Vid anslutning till fjärrvärme, el, vatten och avlopp ska byggherren samråda med Gävle Energi AB, Gästrike Vatten AB och Tekniska kontoret. Dagvattnet ska omhändertas och fördröjas lokalt på tomtmark.

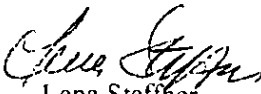
### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har varit med vid upprättandet av plankarta och plan- & genomförandebeskrivning:

Maria Höjer, Miljöhandläggare  
Tomas Engelmark, Byggnadsinspektör  
Lennart Emretsson, Exploateringsledare  
Gösta Nordqvist, Trafikingenjör  
Niklas Öberg, Lantmätare

#### Bygg & Miljö Gävle

  
Jonas Olsson  
Planingenjör

  
Lena Steffner  
Planchef



GÄVLE KOMMUN  
BYGG & MILJÖ

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum

2008-04-10

Dnr 08BMN148

1(2)

ANDERSBERG 14:1 m.fl. i Gävle kommun Gävleborgs län.  
Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan.

Avdelning A Fastigheter

## 1. Inom planområdet

Ägare, adress

Andersberg 14:1

Gävle Kommun  
Ekonomi  
80184 Gävle

## 2. Utanför planområdet

Andersberg 14:2

Gävlefastigheter  
Gävle Kommun AB  
Box 975  
80133 Gävle

Andersberg 14:18

European Trade Park AB  
Töjnavägen 32  
19144 Sollentuna

Andersberg 14:27

Svenska Statoil AB  
11888 Stockholm

Andersberg 14:29

Gävle Kommun  
Ekonomi  
80184 Gävle

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum

2008-04-10

Dnr 08BMN148

2(2)

Avdelning D. Servitut eller andra särskilda rättigheter

Servitutets innebörd

Härskande fastighet  
ägare, adressNyttjanderättTill förmån för Telia AB är  
nyttjanderätt upplåten inom  
fast. Andersberg 14:1.Telia Sonera AB, Networks  
Per Wistedt  
Box 543  
80107 GävleVägrätt

E4 (motorväg)

Vägverket  
Region Mitt  
Box 186  
87124 Härnösand

Betygas i tjänsten

  
Björn Hansson  
lantmäterichef  
Birgitta Lingvall  
karttekniker



ANDERSBERG 14:1 m.fl. i Gävle kommun, Gävleborgs län.  
Utdrag ur ajourförd primärkarta tillhörande fastighetsförteckning till detaljplan.

Dnr 08BMN148

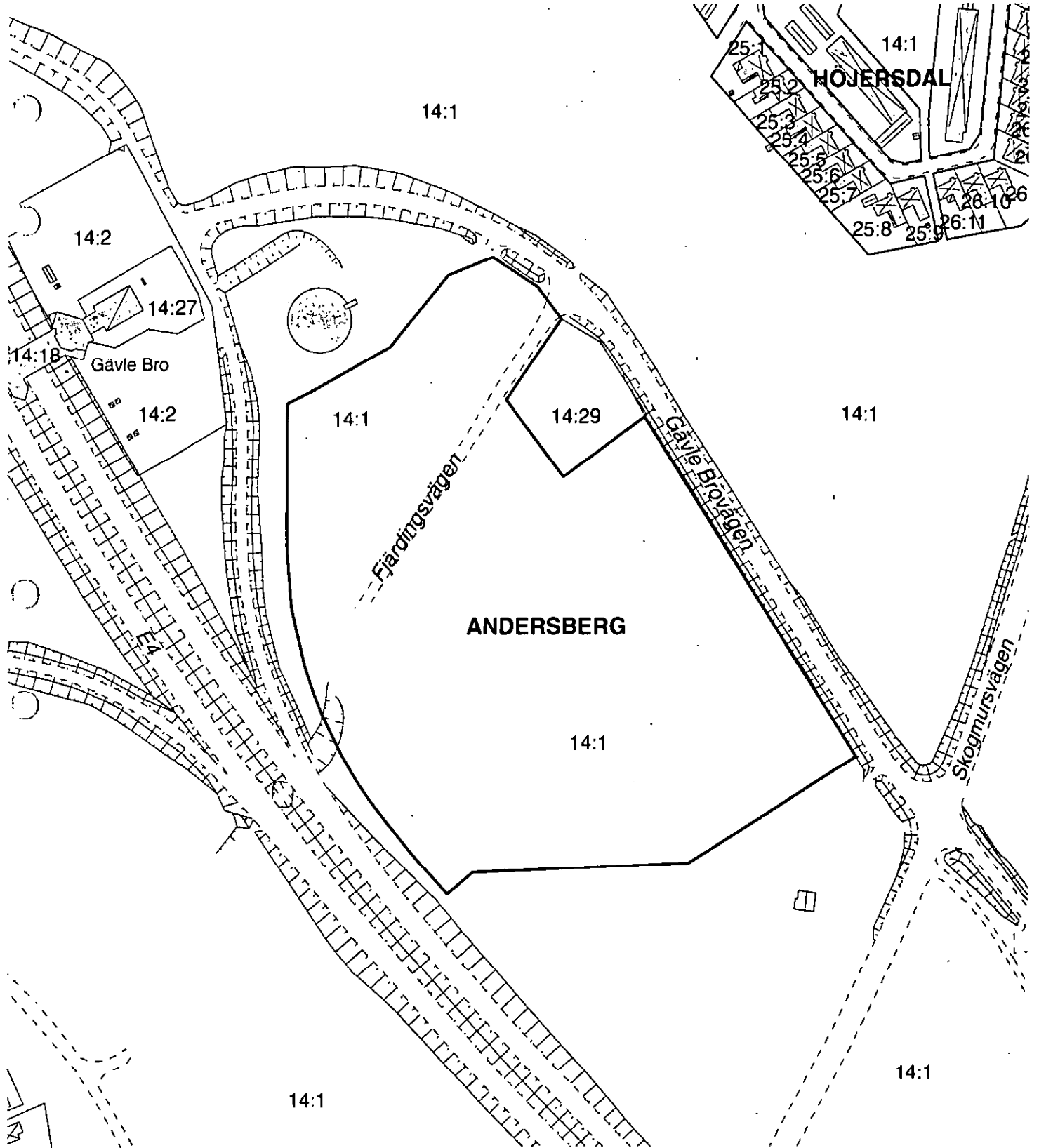
BYGG & MILJÖ GÄVLE 2008-04-10

Betygas i tjänsten

  
Björn Hansson  
lantmätarchef



Skala 1:2000



## **Förslag till prissättning av Andersberg 14:33**

### **Uppdraget**

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle kommun genom Viktor Lundgren att föreslå pris på fastigheten Andersberg 14:33 vid Gävle Bro.

### **Detaljplanen**

I detaljplan med laga kraft 2008-09-19 anges området för handel, kontor (hotell). Byggrätten är anpassad för hotelländamål. Byggrätten är begränsad till 900 kvm byggnadsyta på marken med en högsta takhöjd på 17 m.

Av byggrätten är 500 kvm utnyttjad för angränsande fastighet inom kvarteret varför det återstår 400 kvm.

### **Förutsättningar för prissättning**

Värdetidpunkt är september 2021.

Angivet pris avser mark med tillgång till gata men exklusive olika former av anläggnings- eller anslutningsavgifter.

### **Värderingsobjektet**

Värderingsobjektet har en areal på 6 244 kvm och ligger i anslutning till avfart från E4:an i nordlig riktning till Gävle Bro alternativt in mot staden via Gävle Brovägen och Skogmursvägen.

Området är tämligen plant, skog inom området är avverkad.

### **Ortsprisunderlag**

Den mest närliggande försäljningen avser Andersberg 14:59, vilken utgör den andra halvan av kvarteret, som nyligen sålts till Food Folk Sverige AB (McDonald's).

Köpeskillingen uppgick till cirka 5,4 Mkr. I underliggande värdering, daterad 2019-10-14 uppskattades värdet av en cirka 3 500 kvm stor tomt med byggrätten 500 kvm byggnadsyta till 5,0 Mkr. Med anledning av att tomten blev större, 5 774 kvm, blev det slutliga priset cirka 0,4 Mkr högre. Av tillkommande areal bedömdes cirka 1 000 kvm tillföra ett värde på 400 kr/kvm. Areal därutöver hade sådana restriktioner att den inte bedömdes tillföra något mervärde.

### **Förslag till prissättning**

Min bedömning är att köpet av Andersberg 14:59 bör läggas till grund för prissättningen av värderingsobjektet. Det som främst måste beaktas är skillnad i byggrätt samt tomtareal. Det bör även framhållas att det gått två år sedan den underliggande värderingen för nämnda område gjordes.

Värderingsobjektet har en byggrätt som är 20 % mindre än jämförelseobjektet. Jag bedömer att detta i viss mån kan kompenseras genom att utnyttja möjligheten att bygga även ett andra plan (och även högre plan men det bedöms inte vara sannolikt i det här fallet). Jag bedömer dock att den mindre byggrätten har en värdepåverkan på marginalen och uppskattar värdet av en cirka 3 500 kvm stor tomt med byggrätten 400 kvm byggnadsyta till 4 500 000 kr.

Den överskjutande tomtarealen på 2 744 (6 244 – 3 500) bedömer jag tillföra ett värde på cirka 1 000 000 kr (400 kr/kvm).

Ovanstående leder till ett pris på 5 500 000 kr som är hänförligt till en värde-tidpunkt två år tillbaka i tiden. Med tanke på att det under de senastr två åren varit en generellt sett god värdeutveckling på fastigheter bedömer jag att ett marknadsmässigt pris på fastigheten uppgår till

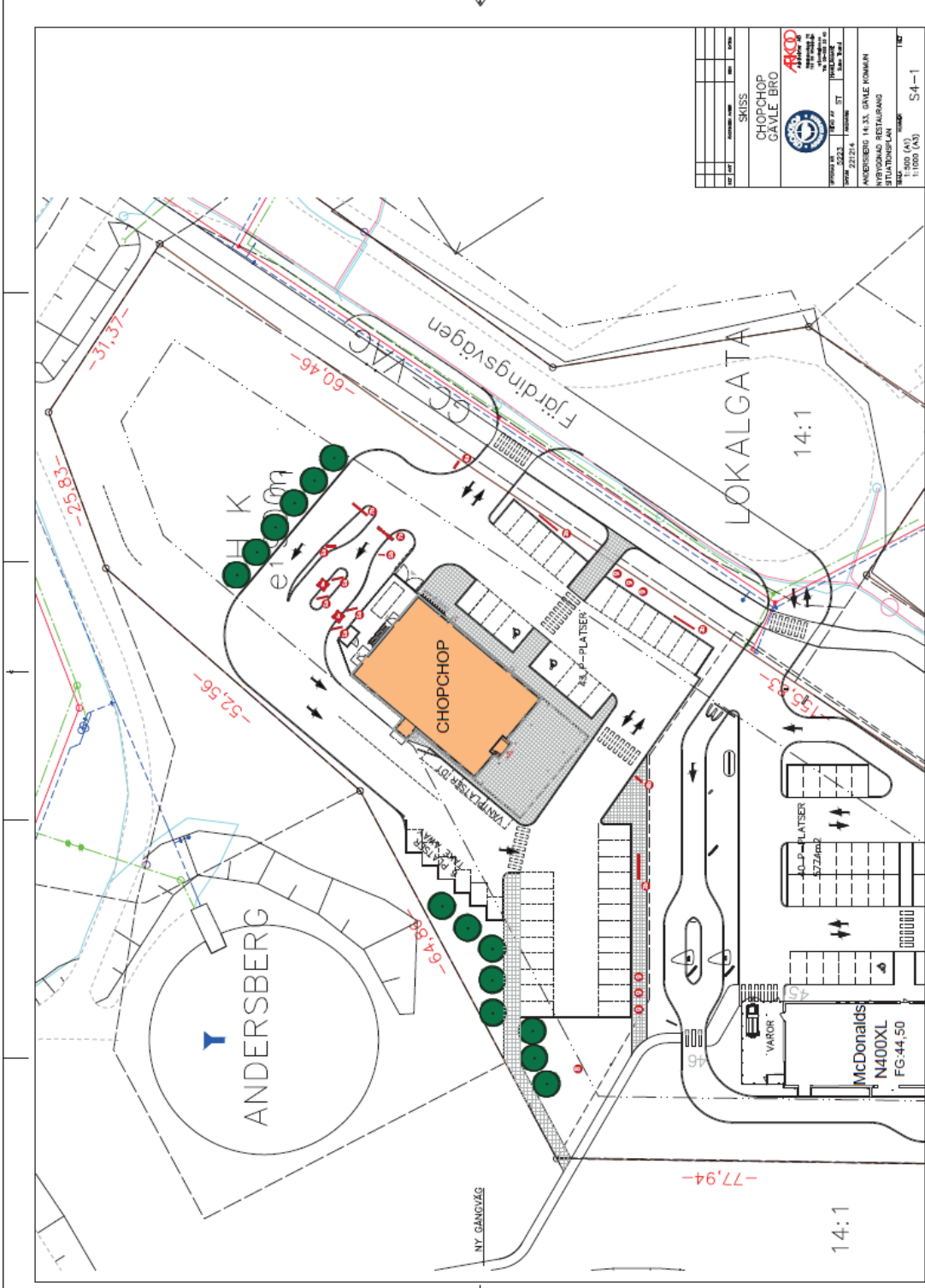
**6 000 000 kr**

Anders Sjöberg

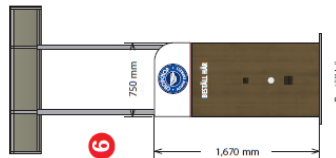
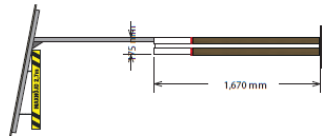
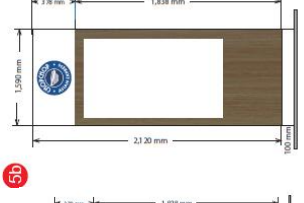
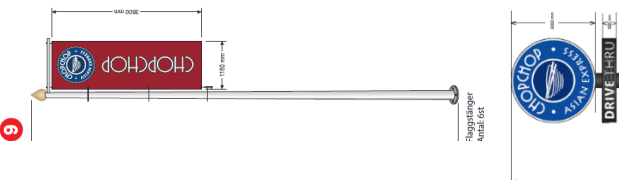
Bilaga 4. Illustration



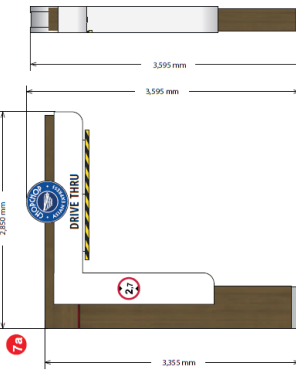
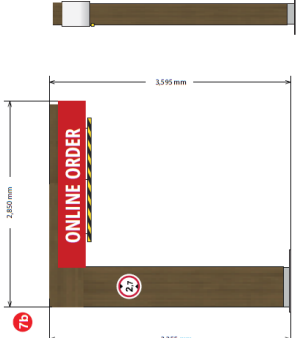
# Bilaga 5. Situationsplan



ARBETSBESKRIVNING	BYGGSÄLLSKAP	BYGGKONTRAKT	BYGGÅR
SKISS	CHOPCHOP GÄVLE BRO		
ANKERBERGS 14:1 GÄVLE KOMMUN INVESTERINGS RESTAURANG SITUATIONSPLAN MÅTT: 500 (A4) 1:1000 (A3)			
PROJEKTANT	221214	ST.	S4-1
2023			



3b



Drivthru Anst. 1 st  
Drivthru Anst. 2 st