



MARKANVISNINGSAVTAL Del av Sätra 114:5 samt 114:6

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, 801 84 Gävle, nedan kallad Kommunen, och **Veidekke Entreprenad AB** (org. nr 556508–6583), Box 1503, 172 29 Sundbyberg, nedan kallad Byggaktören, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Vid fotbollsarenan Gavlevallen i Gävle Kommun, på fastigheterna Sätra 114:5 samt 114:6 i Gävle kommun finns en gällande detaljplan som antogs år 2014, **Bilaga 1**. I detaljplanen finns idag två delvis obebyggda byggrätter för två Tornbyggnader med möjlighet att anlägga två 14-våningshus (högsta byggnadshöjd är 54 meter) samt en obebyggd förbindelsegång mellan Tornbyggnaden på fastigheten Sätra 114:5 och Monitor arena.

Byggaktören har under slutet på 2021 inkommit med förfrågan till Gävle kommun om att få exploatera dessa byggrätter, förvärva ett våningsplan i Gavlevallen som förbinder byggrätterna samt uppföra förbindelsegången till Monitor arena. Byggaktören har angett att deras plan för byggrätterna är att uppföra hotell alternativt kontor eller både och, vilket samspelar med detaljplanens intentioner.

Under 2022 upprättades och undertecknades ett optionsavtal mellan parterna. Syftet var att ge Byggaktören rätt att förhandla om att teckna markanvisningsavtal med kommunen gällande byggrätterna. I optionsavtalet angavs villkor som skulle uppfyllas för att parterna skulle kunna teckna markanvisningsavtal för byggrätterna.

Detta avtal syftar till att ge Byggaktören ensamrätt att under avtalets giltighet förhandla med kommunen om förvärv av del av fastigheterna Sätra 114:5 och 114:6 i Gävle kommun i syfte att exploatera dessa med kontor/hotell.

Sätra 114:5 ägs av Gavlefastigheter Gävle Kommun AB (GFAB). Kommunen har i ett optionsavtal med GFAB givits rätt att förvärva den del av fastigheten som är planlagd med en byggrätt för ett 14-våningars hus. Kommunens intention är att skicka in ansökan om lantmäteriförrättning och köpa fastigheten när markanvisningsavtalet är undertecknat av parterna. Varje enskild Tornfastighet kommer att efter fastighetsbildning erhålla egen fastighetsbeteckning.

2. BILAGOR

Detta avtal om markanvisning utgöres av detta avtal samt nedanstående bilagor och övriga handlingar till vilket detta avtal och bilagor hänvisar.

Bilaga 1: Detaljplanekarta (2180K-26215)

Bilaga 2: Avtalsområdet

Bilaga 3: Värdeutlåtande

Bilaga 4: Illustration

3. AVTALSOMRÅDET

Avtalsområdet består av del av fastigheterna Sättra 114:5 och Sättra 114:6 i Gävle kommun. Avtalsområdet omfattas av gällande detaljplan, Sättra 10:1 m.fl., Idrottsvägen (Detaljplanen). Avtalsområdet är markerat i **Bilaga 2**.

- Avtalsområdet är totalt cirka 1640kvm för Tornbyggnaden på Sättra 114:5 och Tornbyggnaden på nuvarande Sättra 114:6 samt våningsplanet i Gavlevallen.

Byggaktören är medvetet om att Avtalsområdets avgränsning kan komma att justeras i kommande lantmäteriförrättning.

Skatter och andra avgifter som utgår för överlåtna markområdet före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna markområdet från och med tillträdesdagen ska betalas av Byggaktören.

4. FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning i enlighet med Avtalsområdet. Ansökan kan skickas in efter Markanvisningsavtalet är undertecknat av båda parter.

Byggaktören är medveten om och accepterar att Avtalsområdets gränser kan komma att justeras om lantmäteriet finner detta nödvändigt för att fastigheten ska bli lämplig för sitt ändamål.

Om Avtalsområdets storlek förändras något ska inte köpeskillingen justeras i motsvarande utsträckning. Köpeskillingen justeras endast om byggrätten justeras.

5. KÖPEKILLING

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

Köpeskillingen är 1500 Kr/kvm BTA för hotell, 1200 kr/kvm BTA för kontor, 1500 kr/kvm eller 1200kr/kvm BTA för våningsplanet beroende på vad byggrätterna uppförs med, enligt en av Värderingsman, upprättad värdering, **Bilaga 3**. Kostnaden för flytt av belysningsarmatur, inrättande av tillfällig belysning och ny belysning ska räknas av den totala köpeskillingen. Den totala köpeskillingen sammanställs efter beviljat bygglov, vilket ska motsvara i princip 100 % av möjlig byggrätt enligt gällande detaljplan. I BTA-ytan ska exkluderas kalla ytor, såsom vinds- och förrådsutrymmen och ytor under mark.

I köpeskillingen ingår

- *Gatukostnader för allmän plats som ingår i detaljplanen.*
- *Detaljplanelagt Avtalsområde*
- *Fastighetsbildning för Avtalsområdet*

6. MARKENS SKICK

Byggaktören har haft möjlighet att undersöka markens skick. Byggaktören utför och bekostar eventuella åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Om Byggaktören önskar tillgång till Avtalsområdet i förtid för att genomföra ytterligare markundersökningar krävs Kommunens skriftliga godkännande.

7. DETALJPLAN OCH UTREDNINGAR

Kommunen har utfört och bekostat framtagande av detaljplan, inklusive alla utredningar som krävdes för framtagandet av denna.

Utredningar som krävs för att säkerställa Byggaktörens exploatering utförs och bekostas av Byggaktören. Utredningar som togs fram för detaljplanen som inte längre är aktuella, exempelvis dagvattenutredning och geotekniska utredningar och som kan komma att behöva uppdateras eller göras om på nytt utförs och bekostas av Byggaktören.

8. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen har redan byggt ut allmänna anläggningar och övriga åtgärder som har krävts inom allmän platsmark. Byggaktören ansvarar för att anpassa den allmänna anläggningen som påverkas av genomförandet av kvartersmarkens utbyggnad. Åtgärderna som Byggaktören utför på allmän platsmark ska godkännas av Kommunen både innan utförandet och vid slutbesiktning. Kostnaden för samtliga åtgärder inom allmän platsmark bekostas av Byggaktören.

På allmän platsmark vill Byggaktören anlägga en cistern för fettavskiljare och vattensprinklers. Byggaktören ansvarar för att ansöka och bekosta förrättning för servitut för cisternen. Byggaktören är skyldig för drift och underhåll av cisternen.

9. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Byggaktören ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

Byggaktören förbinder sig att uppföra bebyggelser och andra kvalitéer/åtgärder inom kvartersmark i enlighet med framritad illustration, se **Bilaga 4**. Väsentliga avsteg från denna illustration ska skriftligen godkännas av Kommunen.

Kommunen ska bekosta flytt av belysningsarmatur, inrättande av tillfällig belysning och ny belysning. Kostnaden är bedömd till sju miljoner kronor (7 000 000) men kommer fastställas i marköverlåtelseavtalet.

10. ÅTGÄRDER PÅ GAVLEVALLEN

För att genomföra markanvisningen krävs åtgärder på fotbollsarenan Gavlevallen. I ett tidigt skede har sådana åtgärder identifierats vilka är följande:

- Flytt av entré
- Flytt av biljettentré
- Dörr till inlastningsutrymmen

Byggaktören är skyldig att ombesörja och bekosta dessa åtgärder. Om ytterligare åtgärder på Gavlevallen krävs som är förorsakade av Byggaktörens exploatering, utöver de som nämns ovan, ska dessa bekostas och ombesörja av Byggaktören. Godkännande för ytterligare åtgärder på Gavlevallen meddelas skriftligen av Gavlefastigheter Gävle kommun AB, som är lagfaren ägare till fotbollsarenan Gavlevallen (Sätra 114:5).

11. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Byggaktören ska i förekommande fall ombesörja och bekosta detta till alla delar. Byggaktören ansvarar för att samråda med Gästrikre Vatten AB och Gävle Energi AB.

12. TILLTRÄDE

Följande ska vara uppfyllt för att tillträde ska kunna ske:

- Fastighetsbildningen har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret
- Byggaktören har erhållit beviljat bygglov
- att betalning har genomförts enligt punkt 5
- att grundläggning av huvudbyggnad har genomförts

Tillträdet kommer vidare regleras i kommande Marköverlåtelseavtal.

Kommunen upprättar köpebrev vid tillträde.

13. DAGVATTEN

Innan genomförandet ska dagvattenlösning skriftligen delges kontaktperson på Gävle kommun.

14. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Byggaktören ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar.

15. BEBYGGELSENS UTFORMNING/GESTALNING

Byggaktören ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen och framtagna illustrationer, **Bilaga 4**. Ansvaret gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

16. PARKERING

Byggaktören ansvarar för att parkeringsbehov tillgodoses i enlighet med Gävle Kommuns Parkeringspolicy och Mobilitetsnorm. Byggaktören är skyldig att inför marköverlåtelseavtalet ha redovisat en godtagbar parkeringslösning.

17. MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta avtal ska ersättas av två Marköverlåtelseavtal, ett för avtalsområdet som idag finns på del av fastigheten Sätra 114:5 och ett för byggrätten på Sätra 114:6, som kommer syfta till att reglera villkoren för Kommunens överlåtelse av del av fastigheterna Sätra 114:5 och 114:6 i Gävle kommun till Köparen, samt villkoren för genomförande av exploateringen av Fastigheterna. Beroende på vad förhandlingen mellan Kommunen och Byggaktören kommer fram till och vad parterna upplever som mest ändamålsenligt, kan det bli så att det först upprättas ett marköverlåtelseavtal för en fastighet (Tornbyggnad) som också innefattar en option för Byggaktören att förvärva den andra fastigheten (Tornbyggnad) samt våningsplanet i Gavlevallen.

18. TVIST

Tvist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmänsvensk domstol om inte Parterna avtalat annat.

19. VITE

Vid ingående av framtida marköverlåtelseavtal godkänner Byggaktören att vitesklausuler eller bebyggelsekrav kan komma att användas för att säkerställa att överenskomna åtaganden följs.

20. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Bolaget får dock sätta annat helägt dotterbolag eller systerbolag med samma ägarförhållande som gäller för Viedekke Sverige AB i sitt ställe. En sådan överlåtelse ska skriftligen bekräftas av alla parter.

21. GILTIGHET

Denna markanvisning är giltig i tolv månader, vilket innebär att Byggaktören inom tolv (12) månader från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Avtalsområdet.

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

Gävle den / 2023

den / 2023

GÄVLE KOMMUN AB
Kommunstyrelsen

VEIDEKKE ENTREPRENAD AB

.....
Åsa Viklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning och Stöd
Biträdande kommundirektör