



MARKANVISNINGSAVTAL

Gävle Brunn 2:12 och del av Gävle Brunn 7:52

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000-2338) genom dess Kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Vannersjö Exploatering AB (org nr: 559168-1795) nedan kallad Byggherren, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Vannersjö Exploatering AB har ett intresse av att utveckla sin fastighet Brunn 2:13 för bostadsbyggnation. För att möjliggöra infart till området samt en exploatering önskas ett förvärv av kommunal mark. Genom ett förvärv av kommunal mark kan en gemensamhetsanläggning för infart skapas tillsammans med AB Gavlegårdarna. Kommunen ser positivt på bostadsbyggnation i kommunens serviceorter och avsikten med detta avtal är att tillsammans med Byggherren skapa förutsättningar för ny bebyggelse i Hedesunda.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Avtalsområdet

Bilaga 2: Värdeutlåtande Anders Sjöberg Fastighetsanalys

3. AVTALSOMRÅDET

Avtalsområdet består av fastigheten Brunn 2:12 samt del av fastigheten Brunn 7:52 i Gävle kommun. Avtalsområdet är markerat i **Bilaga 1**.

- Avtalsområdet består av Brunn 2:12 med en areal om 1332 m² samt del av brunn 7:52 med en areal om ca 1 300 m²

Byggherren är medvetet om att Avtalsområdets avgränsning kan komma att justeras vid kommande detaljplaneläggning samt 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 Byggherren.

För att genomföra projektet ska även en del av Brunn 2:11 förvärfas av exploitören. I samband med kommande fastighetsreglering kommer ett separat avtal mellan fastighetsägaren till Brunn 2:11, AB Gavlegårdarna, och exploitören att tecknas.

4. DETALJPLAN

Avtalsområdet omfattas idag av en byggnadsplan för Hedesunda stationssamhälle från 1944. Detaljplanen behöver ändras för att möjliggöra den byggnation som är tänkt. Byggherren ansöker om och står hela kostnaden för ändring av detaljplanen. Detta avtal ska ligga till grund för ansökan om detaljplan.

5. FASTIGHETSBLDNING

Byggherren ansöker om och bekostar fastighetsförrättning i enlighet med Avtalsområdet. Kommunen bistår vid ansökan om fastighetsreglering till av byggherren ägd fastighet (Brunn 2:13).

Byggherren 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.

Byggherren ska tillsammans med AB Gavelgårdarna bilda en gemensamhetsanläggning för gemensam infart. Infart till området sker från Stationsgatan som har enskilt huvudmannaskap.

6. KÖPESKILLING

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

Köpeskillingen är **200 000 kr** vilket är i enlighet med värdering utförd av Anders Sjöberg Fastighetsanalys 2023-06-08.

7. MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts i befintligt skick. Byggherren har möjlighet att undersöka markens skick innan marköverlåtelseavtal tecknas. Byggherren utför och bekostar eventuella åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ges tillgång till Avtalsområdet i förtid för att genomföra de markundersökningar som krävs. Undersökningarna ska ske i samråd med Gävle kommun.

8. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Byggherren ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

Byggherren förbinder sig att uppföra bostadsbebyggelse och andra åtgärder inom kvartersmark i enlighet med framritat förslag. Förhandskopia på bygglov ska godkännas av Kommunens stadsarkitekt och bygglovshandläggare.

9. ANSLUTNINGAR

Byggherren ansvarar för all samordning av energi-tele- VA och andra infrastrukturföretag som kan bli aktuella i samband med byggnationen. Avtalsområdet kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp samt förses ed el och fjärrvärme. Det åligger byggherren att betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

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





10. VILLKOR FÖR MARKÖVERLÅTELSE

Följande ska vara uppfyllt för att överlåtelseavtal ska kunna ske:

- ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Marköverlåtelsen sker via överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering till exploatörens fastighet Brunn 2:13.

11. DAGVATTEN

Bör så långt som möjligt säkerställas genom planläggningen. Inför godkännande av marköverlåtelseavtalet kommer en dagvattenutredning att upprättas som ska visa på hur dagvattnet ska hanteras inom Avtalsområdet.

12. ARKEOLOGI

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

13. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

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

14. BEBYGGELSENS UTFORMNING/GESTALNING

Byggherren ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Gävle kommuns arkitekturpolicy. Byggherren arbetar fram ett förslag hur Avtalsområdet ska bebyggas. Förslaget ska utgöra underlag för ny detaljplan samt kommande marköverlåtelseavtal.

15. PARKERING

Byggherren ansvarar för att parkeringsbehov tillgodoses.

16. ÅTERGÅNG AV MARKANVISNINGSAVTAL

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. Om avtalet går ut och en förlängning ej ges har byggherren inte rätt till någon ersättning utan står risken och kostnaden för detaljplan samt fastighetsförrättning själv.

17. TVIST

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



Gävle
KOMMUN

18. VITE

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

19. 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 Vinnarsjö Timmerhus AB i sitt ställe. Kommunen ska då underrättas om bytet.

20. GILTIGHET

Denna markanvisning är giltig från detta avtals undertecknande och fram till 12 månader efter lagakraftvunnen detaljplan, vilket innebär att Byggherren i 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

Hedesunda 2023-09-12

För GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

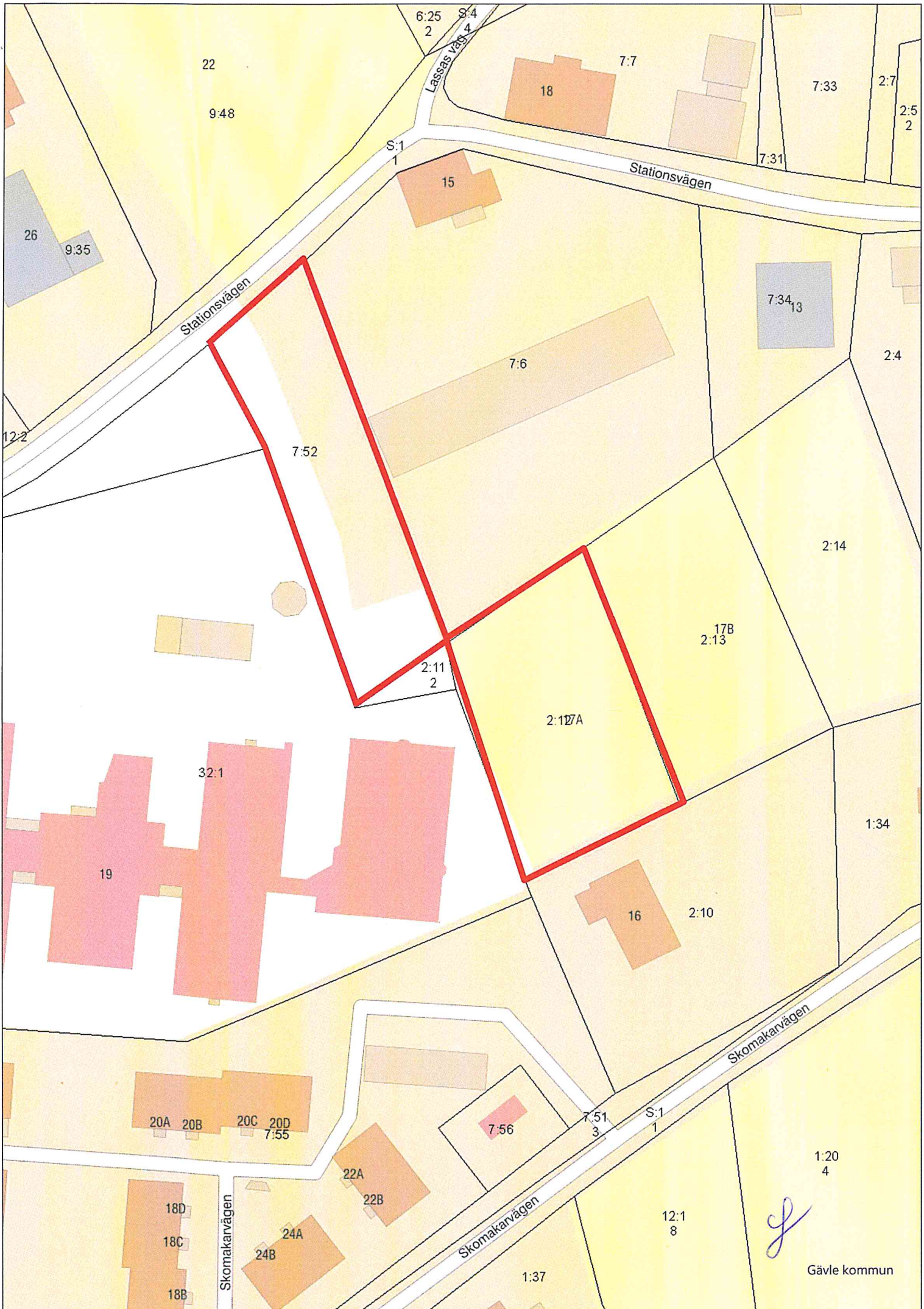
För Vinnarsjö Exploatering AB

.....
Åsa Wiklund Lång


.....
Jan-Erik Simonsson, Firmatecknare

Kommunstyrelsens ordförande

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning och Stöd



22

9.48

6:25
2 S:4
4

Lassas väg

7.7

18

7.33

2.7

2.5
2

S:1
1

15

Stationsvägen

7.31

26

9.35

Stationsvägen

7.34
13

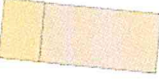
7.6

2.4

12:2

7.52

2:14



17B
2:13

2:11
2

2:127A

1.34

32.1

19

16

2:10

Skomakarvägen

20A

20B

20C

20D

7:55

7:56

7:51
3

S:1
1

1:20
4

18D

18C

18B

Skomakarvägen

22A

22B

24A

24B

12:1
8

1:37

Gävle kommun

Värdering av Brunn 2:12 och del av 7:52

Uppdraget

Undertecknad har fått i uppdrag av Gävle Kommun, Övergripande planering, genom Karin Theuer, att värdera fastigheten Brunn 2:12 samt del av Brunn 7:52.

Värdetidpunkt är juni 2023.

Bakgrund

Vinnersjö timmerhus (köparen) har ansökt om markanvisning av fastigheten Brunn 2:12 samt del av Brunn 7:52. Avsikten är enligt kommunen att köparen ska bygga ett mindre flerbostadshus inom Brunn 2:12 och Brunn 2:13 som köparen äger sedan tidigare. Inom del av Brunn 7:52 finns väg mm till området.

Beskrivning

Brunn 2:12 har en areal om cirka 1 330 kvm är en plan öppen yta.

Området av Brunn 7:52 har en areal om cirka 1 200 kvm. Inom området finns utfartsväg för vårdboendet inom fastigheten Brunn 32:1. Avsikten är att vägen ska nyttjas gemensamt för värderingsobjektet och Brunn 32:1. Området inrymmer även viss allmän plats i form av grönområde.

Gällande detaljplaner som berör objektet är inaktuella varför ett genomförande av projektet kräver ny detaljplan.

Värdering

Förutsättningar

Värderingen bygger på följande förutsättningar:

- Värdetidpunkt är juni 2023
- Köparen bekostar lantmäteriförrättning inklusive bildande av gemensamhetsanläggning för utfartsväg mm
- Köparen bekostar ny detaljplan för området
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp mm tillkommer enligt gällande taxor.

Värdebedömning

Undertecknad värderade 2017-12-08 ett liknande objekt väster om vårdboendet till 500 000 kr. Objektet såldes till samma belopp under år 2022. Min förmodan är att överenskommelse om priset träffades i ett tidigare skede än så.

Jag bedömer att det skett en påtaglig värdeutveckling mellan i vart fall åren 2017 - 2021, även om det skett en viss återhämtning därefter så bedömer jag att värdenivån ligger väsentligt högre i dag än 2017. Viss indikation ger taxeringsvärdet för bostadsmark som vid 2019 års taxering, vilken byggde på värdenivån 2017, var 350 kr/kvm BTA och vid 2022 års taxering, 2020 års nivå, 550 kr/kvm. Med andra ord drygt 50 % högre nivå år 2020 jämfört med 2017.

Mot nämnda bakgrund skulle jag i dag uppskatta värdet av en byggklar likvärdig tomt till 700 000 – 750 000 kr.

I det aktuella fallet krävs en planändring för att möjliggöra ett genomförande av projektet. Dessutom behövs en lantmåteriförrättning för genomförande av köpet och för bildande av gemensamhetsanläggning. Min bedömning är att detta påverkar värdet i dag med storleksordningen 300 000 – 350 000 kr.

Återstår gör därmed ett värde på cirka 400 000 kr för de båda fastigheterna Brunn 2:12 och 2:13 tillsammans. Värdet fördelas skäligen lika mellan de båda fastigheterna vilket innebär **200 000 kr** för Brunn 2:12.

Brunn 2:12 skulle i dag sannolikt kunna bebyggas med en villa, förutsatt att tillgång till utfart säkerställs. Beloppet 200 000 ligger enligt min bedömning i nivå med värdet av en byggklar småhustomt i området vilket styrker rimligheten av nämnda belopp.

Vad gäller del av Brunn 7:52 är tillgång till väganslutning en förutsättning för en byggnation inom fastigheterna Brunn 2:12 och 2:13. Värdet av området är därmed indirekt beaktat genom ovan angivet värde för dessa. Något separat värde för det aktuella området bör därför inte åsättas vid ett sammanhållet köp av Brunn 2:12 och del av Brunn 7:52.

Sammanfattningsvis bedömer jag värdet av objektet bestående av hela fastigheten Brunn 2:12 och cirka 1 200 kvm av Brunn 7:52 till sammantaget

200 000 kr

Anders Sjöberg

