

MARKANVISNINGSAVTAL del av Kungsbäck 2:10

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Gävle parkeringsservice (org. nr 556982-0557) nedan kallad Bolaget, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Gävle kommun arbetar med att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Kungsbäck 2:10 ("Detaljplanen"). Detaljplanen syftar till att omvandla och utöka ett sedan tidigare planlagt industriområde till ett modernare verksamhetsområde med inriktning på service, tjänster och kunskap snarare än industriproduktion, logistik och bearbetning.

Inom Avtalsområdet avser Bolaget att uppföra ett parkeringshus.

Syftet med detta Markanvisningsavtal ("Avtal") är att reglera de tidiga förutsättningarna inför en marköverlåtelse av det kommunägda markområde **Avtalsområdet**, samt att inom avtalstiden upprätta ett Marköverlåtelseavtal med de slutliga avtalsvillkoren.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Avtalsområdet

Bilaga 2: Detaljplanen

Bilaga 3: Värdering

3. AVTALSOMRÅDET

Avtalet omfattar det markområde som ska detaljplaneläggas inom del av fastigheten Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun. Avtalsområdet är markerat i **Bilaga 1**.

- Avtalsområdet är cirka 3230 kvm

Bolaget är medvetet om att Avtalsområdets avgränsning kan komma att justeras vid pågående detaljplaneläggning samt i kommande lantmäteriförrättning.

4. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Parternas avsikt är att detta Avtal om markanvisning ska leda till ett Marköverlåtelseavtal för Avtalsområdet.

Parterna är överens om att Bolaget ska förvärva Avtalsområdet till en köpeskilling som är i enlighet med en oberoende värdering som Kommunen låtit göra (Bilaga 3). Ersättningsnivåerna anges nedan:

Byggrätt parkeringshus 750 kr/kvm BTA vid byggnation av tre våningar
1000 kr/kvm BTA vid byggnation av två våningar

Värderingen utgår från att Detaljplanen vinner laga kraft under senast 1 mars 2025.




Den totala köpeskillingen kommer att sammanställas i avtalet om marköverlåtelse.

Bolaget ska vid tecknande av marköverlåtelseavtal betala 10 % av köpeskillingen i handpenning till Kommunen. Den totala köpeskillingen ska vara erlagd vid tillträde av Avtalsområdet.

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 Bolaget.

5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för Avtalsområdet efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning inom Avtalsområdet ansöker och bekostar Bolaget.

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

6. MARKENS SKICK

Avtalsområdet kommer att vara avverkat vid överlåtandet.

I huvudsak säljer kommunen byggklar mark i det hänseendet att markförorening och arkeologi är utrett och åtgärdat. Kommunen tar således risken för att okänd markförorening och/eller arkeologi anträffas.

Om det således och mot all förmodan påträffas markföroreningar eller sådan arkeologi som behöver utredas och undersökas, åtar sig kommunen följande. Kommunen utför, ansvarar och bekostar sådana utredningar och sådan erforderlig efterbehandling som är kopplad till markföroreningen och/eller arkeologin och att åtgärderna är motiverade utifrån ändamål enligt detaljplan.

Köparen bär dock kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man, oavsett vad avbrottet beror på.

Köparen ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Fastigheten.

7. DETALJPLAN OCH UTREDNINGAR

Bolaget förväntas delta i arbetet med framtagandet av Detaljplanen. Projektspecifika utredningar, exempelvis: volymstudier, illustrationer, skisser och bullerutredningar kopplade till Bolagets kommande bebyggelse bekostas och utförs av Bolaget. Utredningarna tas fram i samråd med Kommunen som underlag till Detaljplanen.

Kommunen utför och bekostar de utredningar som krävs för framtagandet av Detaljplanen som helhet avseende Avtalsområdet.

8. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder

WS
SL 7C

som krävs inom allmän platsmark för genomförande av detaljplanen.

9. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för allt arbete samt att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs i samband med byggnation inom Avtalsområdet.

Bolaget ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen och gestaltungsprogrammet som är kopplat till Detaljplanen. Ansvaret gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

Förhandskopia på bygglov ska godkännas av projektledare på Gävle kommun, Projekt och Exploatering, i förening, innan ansökan om bygglov skickas in. Om Kommunen inte har sakliga skäl som är av väsentlig betydelse för Kommunen ska Kommunen lämna sitt godkännande. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt. Bolaget skickar in förhandskopian till: Gävle kommun, Livsmiljö Gävle, Projekt och Exploateringsenheten.

10. KOMMUNALA VA-ANLÄGGNINGAR

Gävle Vatten AB (Gästrike Vatten AB) är huvudman för det kommunala dag-, dricks- och spillvatten-nätet och ansvarar för utbyggnad av ledningsnätet inom området för Detaljplanen

Bolaget ansvarar för att erlagga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt/-er.

11. DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att inom Avtalsområdet iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten enligt dagvattenutredning kopplad till detaljplanen, Structor Norr AB 2023-02-08.

12. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av Bolagets bebyggelse, ska Bolaget ombesörja och bekosta detta till alla delar. Bolaget ansvarar för att samråda med Gävle Vatten AB (Gästrike Vatten AB) och Gävle Energi AB.

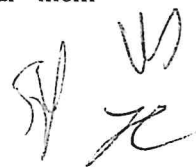
13. PARKERING

Bolaget ansvarar för att teckna avtal om parkeringsköp med den/de aktörer som har behov av parkeringsplatser i parkeringshuset.

För det fall parkeringshuset ej är uppfört i tid för att tillgodose parkeringsbehov för ny bebyggelse, är det Bolagets ansvar att tillse att det ordnas tillfälliga parkeringsplatser på kvartersmark på ett sätt som Kommunen kan godkänna.

14. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Bolaget ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar inom



kvartersmark.

15. VILLKOR FÖR MARKKÖP

Följande villkor ska vara uppfyllda för att marköverlåtelseavtal ska kunna tecknas mellan Parterna:

- Detaljplanen har vunnit laga kraft
- Bolaget har erhållit beviljat bygglov

16. VILLKOR FÖR TILLTRÄDE

Följande villkor kommer ställas i marköverlåtelseavtal för att tillträde av Avtalsområdet ska kunna ske:

- fastighetsbildningen har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret
- köpeskillingen är erlagd i sin helhet

17. ÖVRIGA VILLKOR

För att säkerställa att byggnationen genomförs så kommer det i marköverlåtelseavtal anges ett villkor med en borte tidsgräns för när byggnationen ska vara färdigställd, d v s ha erhållit slutbesked för bygglov.

18. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

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

19. ÅTERTAGEN MARKANVISNING

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under vissa förutsättningar. Kommunen återtar markanvisningen under avtalstiden om Bolaget inte aktivt samarbetar enligt de villkor som framgår av Markanvisningsavtalet. Blir det uppenbart att Bolaget inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande kan Kommunen återta markanvisningen. Bolaget och Gävle kommun står då för sina egna nedlagda kostnader.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det visar sig under planarbetets gång att projektet inte är ekonomiskt genomförbart (till exempel eventuella saneringsåtgärder, ändring av planområdets omfattning etc.).

Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

20. TVIST

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



21. GILTIGHET

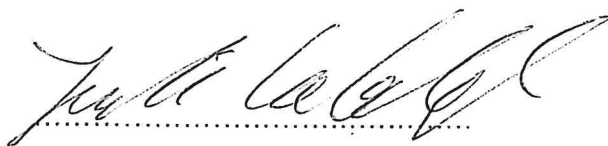
Markanvisningen är giltig till och med tolv månader räknat från datum för lagakraftvunnen detaljplan.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som Bolaget 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. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om förlängning.

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

Gävle den 75 / 4 2024

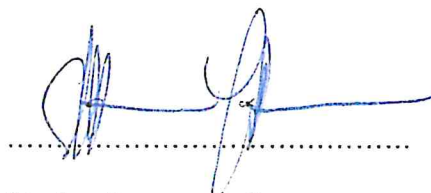
GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen



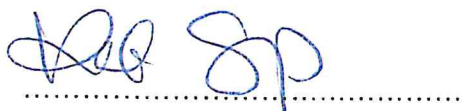
Kommunstyrelsens ordförande

Gävle den 4 / 3 2024

Gävle parkeringsservice

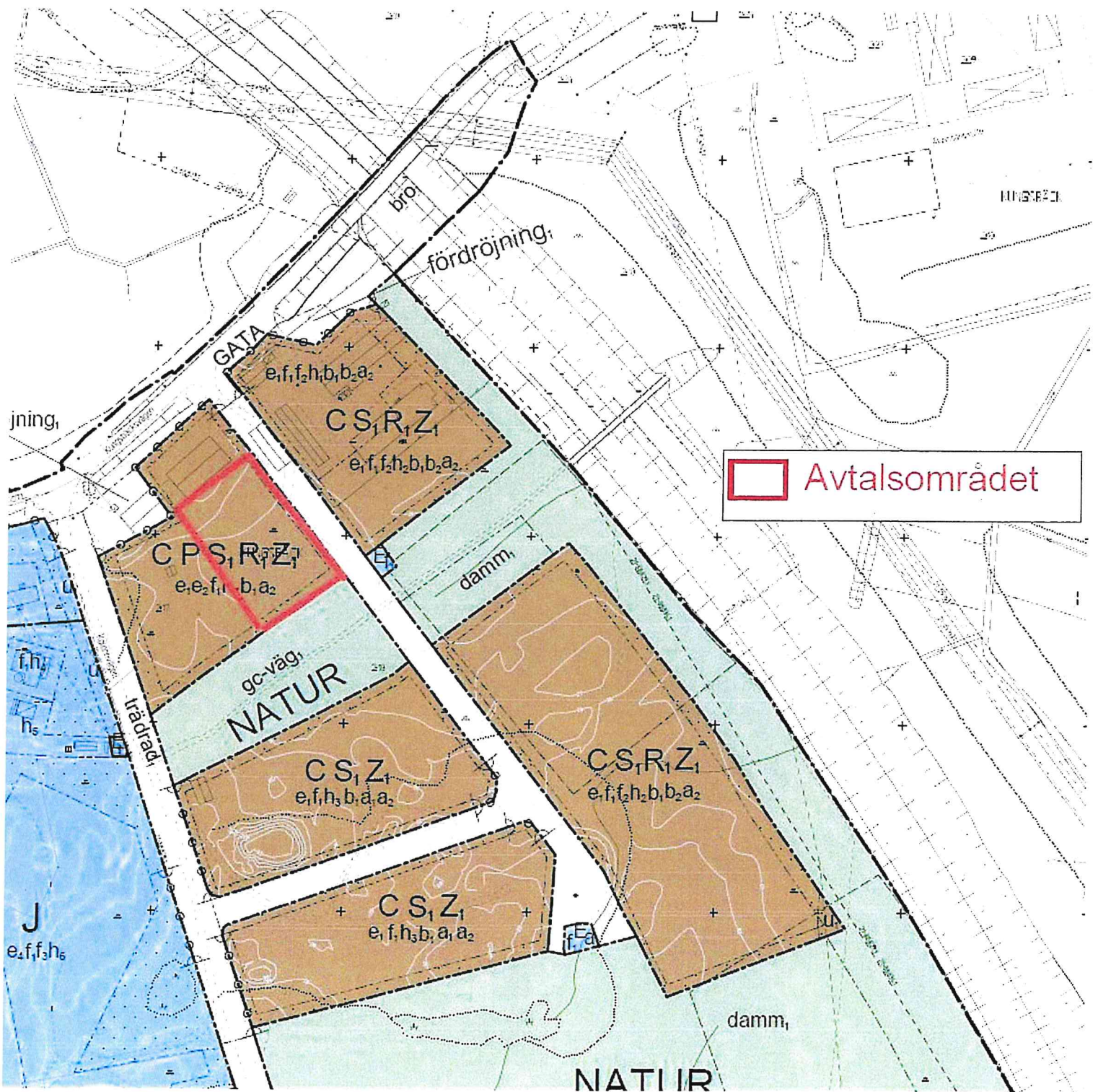


Stephan Jonsson Carlbaum



Katarina Stistrup
Sektorchef
026-17 82 82

Bilaga 1



45

97K

Dir: 2023/0208
Utläst gränshöjningshandling

Detaljbild för

Del av Kungsback 2:10 m.fl.

Verksamhetsmark väster om E4

GÄVLE KOMMUN, Länsmåls GÄVLE

GÄVLEBORGS LÄN

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

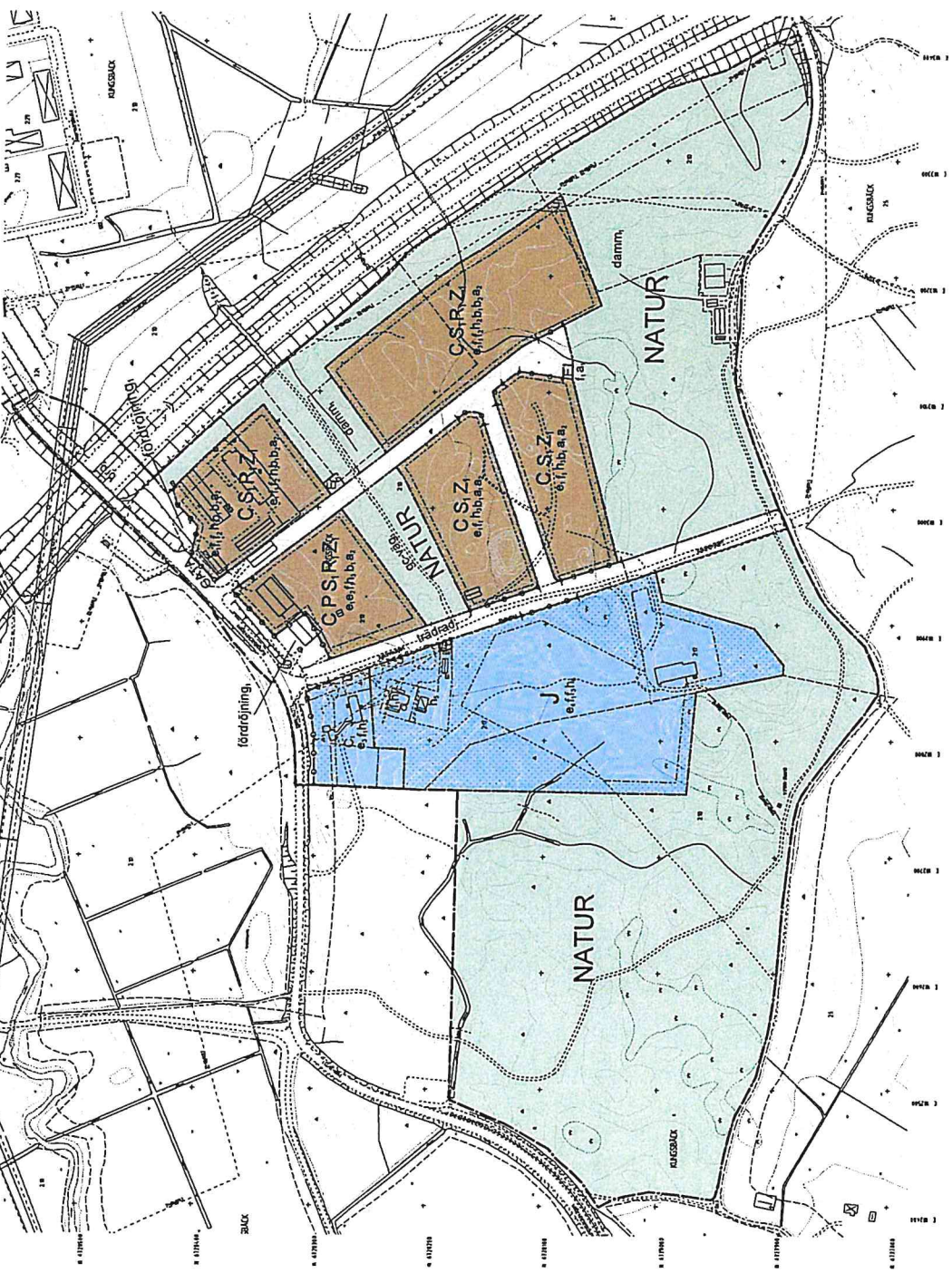
2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16

Arkivdatum

2024-02-16



GRUNDKARTA
Över fast. KUNGSBÄCK 2:10,
Verksamhetsmark västra Kungsback
Gävle kommun, Gävleborgs län

Utskjöld Gävle 2022-01-21 Rev. 2023-02-02

GRUNDKARTAN HAR UTSKJÖLD
GÄVLE 2022-01-21
GÄVLEBORGS LÄN
GÄVLE KOMMUN

PROJEKTET ÄR
FÖRBEREDET AV
UTSKJÖLD GÄVLE

PROJEKTET ÄR
FÖRBEREDET AV
UTSKJÖLD GÄVLE

Största byggnadsareal är 45 % av fastighetsarealen. Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Vid optioner och parterter är största byggnadsareal 70 % av fastighetsarealen. Största byggnadsareal är 1000 m². Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Största byggnadsareal är 20 % av fastighetsarealen. Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Största byggnadsareal är 1000 m². Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Största byggnadsareal är 1000 m². Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Största byggnadsareal är 1000 m². Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Största byggnadsareal är 1000 m². Byggnadsareal är inte begränsad under mark.

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Unyfflandsgrad

Värdering av tomt för parkeringshus inom Västra Kungsback**Uppdraget**

Gävle kommun har genom Hanna Gustavsson lämnat uppdrag till undertecknad att lämna förslag till prissättning av tomt för parkeringshus inom kommande detaljplan för Västra Kungsback.

Värdetidpunkt är februari 2024.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av en planerad tomtplats om cirka 3 230 kvm för ett parkeringshus i tre plan. Maximal byggrätt är preliminärt 2 261 kvm per plan vilket ger totalt 6 783 kvm. Detta innebär att 70 % av tomtytan bebyggs.

Avsikten är att tomten ska säljas till Gävle parkeringsservice för uppförande av parkeringshuset. Syftet är att huset i första hand ska täcka parkeringsbehovet för anställda inom planområdet.

Värdebedömningar

Nedanstående angivna priser avser byggklar tomt exklusive anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el etc.

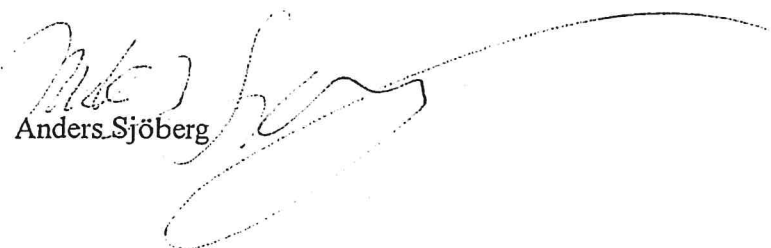
Tomter för parkeringshus inom bostadsområden i tätorten har sålts för köpeskillingar omkring 800 kr/kvm BTA. Däremot saknas uppgifter om försäljningar inom verksamhetsområden. Jag bedömer att det här i praktiken enbart finns en tänkbar köpare, dvs Gävle parkeringsservice. Jag bedömer det inte vara sannolikt att någon extern aktör är beredd att uppföra ett parkeringshus, i vart fall inte utan att i förväg ha tecknat avtal med företag att hyra flertalet platser. Det är mot nämnda bakgrund tveksamt att tala om något marknadsvärde för objektet utan snarare ett skäligt/affärsmässigt pris.

Vid bedömning av skäligt pris på tomten bör framhållas några saker:

- Ett parkeringshus är en dyr lösning av parkeringsbehovet inom ett verksamhetsområde. Gäller speciellt om byggnaden uppförs i mer än två plan. Nyttan för kommunen ligger i första hand i att exploateringsgraden inom övriga kvarter kan ökas genom att det behövs färre p-platser inom de egna tomterna.
- En hög exploateringsgrad (kvm BTA/tomtarea), cirka 2,1, vid en byggnad i tre plan ger ett tämligen högt pris per kvm tomtarea även vid ett lågt värde per kvm BTA.
- Värderingen utgår från att priset sätts utifrån ett maximalt utnyttjande av tillåten byggrätt enligt kommande detaljplan. Detta oavsett vad som faktiskt byggs.

Min bedömning är att ett pris bör sättas så att värderingsobjektet ger ett rimligt bidrag till exploateringskostnaderna inom området. Jag föreslår mot den bakgrunden ett pris motsvarande **750 kr/BTA** enligt kommande detaljplan.

Angivet belopp gäller under förutsättning att det kommer att tillåtas tre våningsplan. Om det i stället kommer att bli endast två våningsplan bör priset sättas till 1 000 kr/kvm BTA på grund av påtagligt lägre exploateringsgrad och sannolikt en lägre byggkostnad per p-plats.



Anders Sjöberg

