

MARKANVISNINGSAVTAL del av Kungsbäck 2:10

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **Intea Fastigheter AB**, (org. nr 559027–5656) nedan kallad Bolaget, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Gävle kommun arbetar med att utveckla det nya verksamhetsområde Västra Kungsbäck etapp 2. I januari 2025 antogs en ny detaljplan för området (**Bilaga 1**). 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 området avser Bolaget uppföra lokaler för Polismyndighetens räkning. Markanvisningsavtal upprättas för tre tomter på området, där detta avtal avser mark för parkering och annexbyggnad och det andra avtalet avser mark för huvudbyggnad.

Syftet med detta Markanvisningsavtal ("Avtal") är att reglera förutsättningarna inför en marköverlåtelse av de kommunägda markområdena (**Bilaga 2**). Detta markanvisningsavtal ger Bolaget en rätt men inte en skyldighet att inom 18 månader från undertecknandet förvärva avtalsområdena.

2. BILAGOR

Bilaga 1: Detaljplanen
Bilaga 2: Avtalsområdena
Bilaga 3: Värdering
Bilaga 4: Gestaltungsprogram
Bilaga 5: Dagvattenutredning
Bilaga 6: Dagvattenblankett
Bilaga 7 Blankett för hållbarhetsambitioner

3. AVTALSOMRÅDENA

Avtalet omfattar markområden inom del av fastigheten Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun som framgår i **Bilaga 2**.

- Avtalsområde 1 är cirka 6000 kvm
- Avtalsområde 2 är cirka 2600 kvm

Bolaget är medvetet om att Avtalsområdenas avgränsning kan komma att justeras i kommande lantmäteriförrättning.

4. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Parternas avsikt är att detta Avtal om markanvisning ska leda till ett marköverlåtelseavtal för Avtalsområdena.

Parterna är överens om att Bolaget får förvärva Avtalsområdena till en köpeskillning som baseras på den oberoende värdering som Kommunen låtit utföra. (**Bilaga 3**)

Köpeskillingen är fastställd till:
600 kr/kvm BTA

Annexbyggnaden kommer att vara placerad på mark där det idag finns en deponi (**Avtalsområde 1 i Bilaga 2**). Bolaget ska iordningställa marken så att annexbyggnad kan uppföras. Kommunen har uppskattat kostnaden för iordningställande av marken till ca 5,4 milj kr. Denna summa ska dras av på det totala slutgiltiga markpriset som kompensation för att Bolaget ska kunna iordningställa marken för annexbyggnad. Bedömd total köpeskillning är 6,4 milj kr. Markpriset för Avtalsområde 1 blir därmed ca 1 milj kr.

Parkering kommer att vara placerad på mark där det idag finns en deponi (**Avtalsområde 2 i Bilaga 2**). Bolaget ska iordningställa marken så att parkering kan anläggas. Kommunen har uppskattat kostnaden för iordningställande av marken till ca 580 000 kr. Denna summa ska dras av på det totala slutgiltiga markpriset som kompensation för att Bolaget ska kunna iordningställa marken för parkering. Bedömd total köpeskillning är 2 800 000 kr. Markpriset för tomtmarken för parkering blir därmed ca 2,2 milj kr.

Den totala köpeskillingen är beroende av den slutgiltiga storleken på Avtalsområdena och fastställs i marköverlåtelseavtalet. Skulle Bolagets planer för exploatering av dessa tomter förändras till marköverlåtelseavtalet, ska köpeskillingen revideras därefter.

Vid undertecknande av marköverlåtelseavtalet ska Bolaget betala en handpenning motsvarande 10 procent av köpeskillingen till Kommunen.

I köpeskillingen ingår

- Avstyckad fastighet som vad avser yta och läge motsvarar Avtalsområdena i Bilaga 2, med de smärre jämkningar av gränserna som lantmäteriet kan komma att anse vara erforderliga.
- Utbyggd allmän plats enligt Detaljplan

Köpeskillingen (markpriset) inkluderar inte kostnader för anslutning till el, fiber, fjärrvärme, dagvattenanslutningar samt kostnaden för VA-anslutning.

Följande ska vara uppfyllt för att marköverlåtelseavtal ska kunna tecknas mellan Parterna:

- Bolaget uppvisar en skälig godtagbar dagvattenlösning, se punkt 11, som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Bolaget uppvisar en skälig godtagbar hållbarhetslösning, se punkt 12 som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Bolaget har erhållit beviljat bygglov

Marköverlåtelsen kommer att innehålla ett krav på att grundläggning för huvudbyggnad färdigställs inom 18 månader från tillträdesdagen, med möjlighet för bolaget att på skriftlig begäran erhålla en förlängning upp till 6 månader. Om grundläggning inte färdigställs inom avtalad tid, inklusive eventuell förlängning, äger kommunen rätt att häva köpet och behålla den inbetalda handpenningen.

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

5. FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för Avtalsområdena.

Bolaget ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som krävs inom Avtalsområdena efter att marköverlåtelsen genomförts.

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

6. MARKENS SKICK

Avtalsområdena kommer att vara avverkade men ej stubbrutna vid överlåtandet.

Bolaget kommer innan tillträde beredas tillfälle att besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten och dess skick.

Bolaget kommer att beredas tillfälle att besiktiga Fastigheten och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Fastigheten, dess skick eller värde.

Med undantag för Säljarens ansvar för avvikelser från Säljarens Garantier respektive för vad Säljaren i övrigt uttryckligen åtagit sig enligt Avtalet har Säljaren inget ansvar under eller i anledning av Avtalet eller annars med anknytning till överlåtelsen av Fastigheten av vad slag det må vara (inklusive för fel i Fastigheten av vad slag det vara må; som exempelvis faktiska fel såväl kända som s.k. dolda fel).

Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel i Fastigheten, med undantag för fel som Säljaren ska svara för i enlighet med Säljarens Garantier. Säljaren friskriver sig ifrån allt annat ansvar som Säljaren i övrigt skulle kunna ha enligt lag, rättsliga principer eller liknande, inklusive men inte begränsat till jordabalken, plan- och bygglagen, avtalslagen och köplagen. Köparen friskriver även Säljaren från allt eventuellt miljöansvar inklusive s.k. regressansvar enligt 10 kap. miljöbalken.

Köparen bär 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. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK

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

8. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för allt arbete samt att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs i samband med byggnation inom Avtalsområdena. Bolaget bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man, oavsett vad avbrottet beror på.

Bolaget ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen och gestaltungsprogrammet som är kopplat till Detaljplanen (**Bilaga 4**). Ansvaret gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

Förhandskopia på bygglov ska godkännas av Projekt och Exploatering, på Gävle kommun, innan ansökan om bygglov skickas in i. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt.

9. GESTALTNING

I samband med detaljplanearbetet har ett gestaltningsprogram (**Bilaga 4**) tagits fram som ska vara vägledande för detaljplanens framtida genomförande. Bolaget åtar sig att följa de riktlinjer som finns i gestaltningsprogrammet för aktuell byggnadszon. Bolaget åtar sig att arbeta med grönska och gestaltning för att markparkeringen på Avtalsområde 2 ska bli ett så positivt inslag i området som möjligt.

10. ANSLUTNING TILL ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Bolaget ansvarar för att ansluta sig till de allmänna ledningsnät (vatten, avlopp, dagvatten och elektricitet) som kommunen tillhandahåller. Bolaget ska betala eventuella anslutningsavgifter i enlighet med kommunens gällande taxa vid anslutningstillfället.

Det åligger Bolaget att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Bolaget ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Avtalsområdena. Om flytt av ledningar även behövs utanför Avtalsområdena som beror på utbyggnad inom Avtalsområdena ska Bolaget bekosta även dessa flyttningskostnader, inklusive arbete, material och andra relaterade utgifter, i enlighet med ledningsägarens villkor.

11. DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att inom Avtalsområdena iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten enligt dagvattenutredning kopplad till detaljplanen, (**Bilaga 5**).

Minst 15 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. För att ytterligare rena dagvattnet och samtidigt fördröja vattnet behöver även åtgärder vidtas inom kvartersmark i form av makadamdiken, svackdiken, regnbäddar eller trädplanteringar i skelettjordar i anslutning till parkeringar och gator. I anslutning till större parkeringar ska dagvatten renas i anläggning med oljeavskiljande funktion innan det leds vidare i dagvattensystemet.

Trög avledning i öppna system förordas för att dagvattnet ska bromsas och utjämnas. Kvartersmark ska ha en rening och fördröjningsvolym på 20 mm.

Innan bygglovsansökan lämnas in ska dagvattenlösning med tillhörande projekteringshandlingar och ifylld checklista för dagvattenlösning (**Bilaga 6**) skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun. Kommunen tillsammans med Gästrike vatten granskar och godkänner dagvattenlösningen samt checklistan.

12. HÅLLBARHET

Bolaget ska redovisa hur de avser att arbeta med hållbarhet. Blankett för hållbarhetsambitioner (**Bilaga 7**) ska fyllas i och lämnas in till Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun innan ansökan om bygglov för annexbyggnad skickas in.

13. PARKERING

Bolaget ansvarar för att ta fram en särskild parkeringsutredning och att parkeringsbehov tillgodoses i enlighet med denna. Parkeringsutredningen ska skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun, innan bygglovsansökan skickas in.

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 kvartermark.

15. TILLTRÄDE

Kommunen arbetar för att färdigställda allmänna anläggningar i hela området till Q3 2027. Kommunen arbetar därmed för att Bolaget ska kunna tillträda markområdet i Bilaga 2 under Q3 2027. Om tidplanen för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar försenas ska kommunen utan dröjsmål underrätta bolaget och vidta rimliga åtgärder för att minimera förseningen. Bolaget kan dock inte göra anspråk på kommunen till följd i förseningar i dessa arbeten.

16. MARKANVISNINGSSAVGIFT

Gävle kommun tillämpar markanvisningsavgift enligt Gävle kommuns riktlinjer för markanvisningsavtal (dnr 24KS187). Bolaget ska erlägga en markanvisningsavgift om 2 prisbasbelopp i 2026 års prisläge vid tecknande av detta Avtal. Markanvisningsavgiften är en samlad avgift för detta markanvisningsavtal samt markanvisningsavtal kopplat till mark för huvudbyggnad. Avgiften är en engångskostnad där moms tillkommer och avser de löpande kostnader som uppstår för kommunen under anvisningstiden.

Avgiften avräknas inte från den totala köpeskillingen för marken och avgiften återbetalas inte, oavsett om markanvisningen leder till ett marköverlåtelseavtal eller om avtalet upphör att gälla innan sådan överlåtelse sker. Kommunen utsänder faktura inom 30 dagar efter att Kommunen godkänner Avtalet.

17. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Bolaget har endast rätt att överlåta avtalet till Intea Gävle 2 AB (org nr 559530-6373). I övrigt har bolaget ingen rätt att överlåta Avtalet till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal.

18. ÅTERTAGEN MARKANVISNING

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under vissa förutsättningar.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under avtalstiden om Bolaget inte aktivt samarbetar enligt de villkor som framgår av Avtalet och inte vidtar rättelse inom 30 kalenderdagar efter det att Kommunen skriftligen dels har informerat Bolaget om i vilket avseende Bolaget brister i åtagande enligt Avtalet, dels har uppmanat Bolaget att vidta rättelse. Markanvisningen/Avtalet kan även bli återtagen om det blir uppenbart att Bolaget inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande. Bolaget och Kommunen står då för sina egna nedlagda kostnader.

Kommunen har även rätt att återta markanvisningen om Polismyndigheten meddelar att de ej längre har för avsikt att uppföra lokaler för Polisen på området.

Återtagna markanvisningar ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som

kompensation.

19. TVIST

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

20. GILTIGHET

Detta avtal blir giltigt för parterna under förutsättning att:

Kommunen godkänner avtalet senast 2026-06-30

Bolaget betalar markanvisningsavgift inom 30 dagar från att Kommunen utsänder faktura.

Om ovanstående förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

Markanvisningen är giltig till och med arton månader räknat från undertecknande.

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 / 2026

Gävle den / 2026

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Intea Fastigheter AB

.....
Åsa Viklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Peter Jacobsson

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning och Stöd

.....
Charlotta Wallman Hörlin