

MARKANVISNINGSAVTAL del av Kungsbäck 2:10 inom Västra Kungsbäck

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **Trafikverket** (org. nr 202100-6297) nedan kallad Myndigheten, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Gävle kommun arbetar med att utveckla det nya verksamhetsområdet 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 Myndigheten att uppföra byggnad för kontorsbebyggelse.

Syftet med detta Markanvisningsavtal ("Avtal") är att reglera förutsättningarna inför en marköverlåtelse av det kommunägda markområdet (**bilaga 2**). Detta markanvisningsavtal ger Myndigheten en rätt men inte en skyldighet att inom 12 månader från undertecknandet förvärva avtalsområdet.

2. BILAGOR

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

3. AVTALSOMRÅDET

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

- Avtalsområdet är cirka 5300 kvm

Myndigheten är medveten om att Avtalsområdets 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 Avtalsområdet. Parterna är överens om att Myndigheten får förvärva Avtalsområdet till en köpeskilling som baseras på den oberoende värdering som Kommunen låtit utföra (**bilaga 3**).

Köpeskillingen är fastställd till:

800 kronor/kvm BTA och beräknas utifrån detaljplanens maximala byggrätt (7167 kvm BTA).

I köpeskillingen ingår

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

Den totala köpeskillingen fastställs i marköverlåtelseavtalet. Vid undertecknande av marköverlåtelseavtalet ska Myndigheten direkt betala en handpenning motsvarande 10 procent av köpeskillingen till Kommunen.

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:

- Myndigheten uppvisar en skäligen godtagbar dagvattenlösning, se punkt 11, som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Myndigheten uppvisar en skäligen godtagbar hållbarhetslösning, se punkt 12 som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Myndigheten har erhållit beviljat bygglov
- Myndighetens framställan till Regeringen är godkänd.

Marköverlåtelsen kommer att innehålla ett krav på att grundläggning för huvudbyggnad färdigställs inom 18 månader från tillträdesdagen, med möjlighet för Myndigheten 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 Avtalsområdet före tillträdesdagen ska betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för Avtalsområdet från och med tillträdesdagen ska betalas av Myndigheten.

5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för Avtalsområdet. Kommunen ska inom 12 månader från att Kommunen undertecknat detta avtal ansöka om fastighetsbildning för Avtalsområdet.

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

Myndigheten är medveten om och accepterar att Avtalsområdets gränser kan komma att justeras om lantmäterimyndigheten finner detta nödvändigt för att Avtalsområdet ska bli lämplig för sitt ändamål.

6. MARKENS SKICK

Avtalsområdet kommer att vara avverkat men ej stubbrutet vid överlåtandet.

Myndigheten kommer innan tillträde beredas tillfälle att besiktiga Avtalsområdet och dess skick och i övrigt undersöka förhållanden av betydelse för Avtalsområdet, dess skick eller värde.

Myndigheten ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Avtalsområdet.

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

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

Myndigheten ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen (**bilaga 1**) och gestaltungsprogrammet (**bilaga 4**). Ansvarat gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

Förhandskopia på bygglovshandlingar ska godkännas av enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun, innan ansökan om bygglov skickas in. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopier på bygglovshandlingar skyndsamt.

9. GESTALTNING

I samband med detaljplanearbetet har ett gestaltungsprogram (**bilaga 4**) tagits fram som ska vara vägledande för detaljplanens framtida genomförande. Myndigheten åtar sig att följa de riktlinjer som finns i gestaltungsprogrammet för aktuell byggnadszon.

10. ANSLUTNING TILL ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

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

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

11. DAGVATTEN

Myndigheten förbinder sig att inom Avtalsområdet 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. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av dagvattenlösning skyndsamt.

12. HÅLLBARHET

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

13. PARKERING

Myndigheten 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

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

15. TILLTRÄDE

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

16. MARKANVISNINGSAVGIFT

Gävle kommun tillämpar markanvisningsavgift enligt Gävle kommuns riktlinjer för markanvisningsavtal (dnr 24KS187). Myndigheten ska erlägga en markanvisningsavgift om 1 prisbasbelopp i 2026 års prisläge vid tecknande av detta Avtal. Avgiften är en engångskostnad där moms tillkommer och avser de löpande kostnader, såsom administrativa kostnader och förvaltning, 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

Myndigheten har ingen rätt att överlåta Avtalet till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal med Kommunen.

18. ÅTERTAGEN MARKANVISNING

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under vissa förutsättningar beskrivna nedan.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under avtalstiden om Myndigheten 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 Myndigheten om i vilket avseende Myndigheten brister i åtagande enligt Avtalet, dels har uppmanat Myndigheten att vidta rättelse. Markanvisningen kan även bli återtagen om det blir uppenbart att Myndigheten inte har för avsikt att fullfölja sitt åtagande. Myndigheten och Kommunen står då för sina egna nedlagda kostnader.

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

19. TVIST

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

20. GILTIGHET

Detta avtal blir giltigt för Parterna under förutsättning att:

- Kommunen godkänner avtalet senast 2026-10-31.
- Myndigheten betalar markanvisningsavgift inom 30 dagar från att Kommunen utsänder faktura.

Om ovanstående förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten. Markanvisningen är giltig till och med 12 månader räknat från Kommunens undertecknande av detta avtal.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som Myndigheten 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

STATEN gm TRAFIKVERKET

.....
Åsa Viklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Tina Kjellström
Markförvaltare

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning och Stöd

.....