

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **Bygma AB** (org. nr 556627–4493), nedan kallad Köparen, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande Avtal om Marköverlåtelse.

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL HEMLINGBY 52:16

§1. BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen har genom direktanvisning anvisat mark inom fastigheten Hemlingby 52:16 till Köparen för utveckling av verksamhet inom ramen för detaljplanen Del av Hemlingby 19:1 m.fl., Utökning av Hemlingby handelsområde, dnr 21SBN79 ("Detaljplanen").

Parterna ingick den 20 januari 2025 ett markanvisningsavtal avseende Fastigheten. Markanvisningsavtalet gav Köparen rätt, men inte skyldighet, att förvärva Fastigheten inom tolv (12) månader från avtalets undertecknande. Genom särskilt tilläggsavtal förlängdes markanvisningstiden till och med den 5 augusti 2026.

Markanvisningsavtalet samt de skisser, koncept och förslag som Köparen presenterat inom ramen för markanvisningsförfarandet utgör underlag för Parternas fortsatta genomförande av exploateringen.

Syftet med detta marköverlåtelseavtal är att reglera villkoren för Kommunens överlåtelse av fastigheten Hemlingby 52:16 i Gävle kommun ("Fastigheten") till Köparen samt att reglera Parternas rättigheter och skyldigheter avseende genomförandet av exploateringen inom Fastigheten.

§2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen överlåter härmed till Köparen fastigheten Hemlingby 52:16 i Gävle kommun med äganderätt på de villkor som följer av avtalet.

§3. AVTALSOMRÅDET

Marköverlåtelsen omfattar fastigheten Hemlingby 52:16 i Gävle kommun ("Avtalsområdet").

Avtalsområdet omfattas av detaljplanen Del av Hemlingby 19:1 m.fl., Utökning av Hemlingby handelsområde, dnr 21SBN79 ("Detaljplanen").

Avtalsområdet är markerat på **Bilaga 1** (Avtalsområdet). Fastighetens areal uppgår till 38 400 kvadratmeter.

Kommunen ansvarar för och bekostar samtliga skatter, avgifter och andra kostnader hänförliga till Fastigheten fram till tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen ansvarar och bekostar Köparen samtliga skatter, avgifter och andra kostnader hänförliga till Fastigheten.

§4. BILAGOR

Till detta avtal hör följande bilagor:

- Bilaga 1 – Avtalsområdet
- Bilaga 2 – Värdering
- Bilaga 3 – Bygglovshandling
- Bilaga 4 – Fasadritning
- Bilaga 5 – Checklista dagvattenhantering
- Bilaga 6 – Avvattningsplan

Vid motstridiga uppgifter mellan detta avtal och bilagorna ska avtalet äga företräde, om inte annat uttryckligen anges.

§5. KÖPESKILLING

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till 875 kronor per kvadratmeter tomtyta, i enlighet med **Bilaga 2** (Värdering).

Den totala köpeskillingen uppgår till trettio tre miljoner sexhundratusen (33 600 000) kronor.

I köpeskillingen ingår ersättning för gatukostnader avseende allmän plats inom Detaljplanen.

Köpeskillingen omfattar dock inte framtida kostnader hänförliga till tillkommande eller förbättrade områdesanläggningar, gator eller andra allmänna platser som kan komma att tas ut enligt vid var tid gällande lagstiftning eller kommunala beslut.

§6. HANPENNING

Köparen ska erlägga handpenning motsvarande tio (10) procent av köpeskillingen senast trettio (30) dagar efter Parternas undertecknande av detta avtal. Kommunen fakturerar handpenningen.

Om handpenningen inte erläggs i rätt tid, och Parterna inte skriftligen har kommit överens om annat, är avtalet förfallet i sin helhet utan rätt till ersättning för någondera Parten. Detta gäller dock inte om förseningen är av ringa betydelse.

Om köpet återgår till följd av att Köparen inte uppfyller skyldigheten enligt §11 avseende påbörjad byggnation, eller annars till följd av avtalsbrott från Köparens sida, har Kommunen rätt att tillgodogöra sig erlagd handpenning som ersättning för skada.

§7. RESTERANDE KÖPESKILLING

Resterande del av köpeskillingen ska erläggas senast trettio (30) dagar efter att Köparen uppfyllt skyldigheten avseende påbörjad byggnation enligt §11. Kommunen fakturerar den resterande köpeskillingen.

Om resterande köpeskilling inte erläggs i rätt tid, och Parterna inte skriftligen har kommit överens om annat, har Kommunen rätt att häva köpet. Erlagd handpenning ska därvid tillfalla Kommunen som ersättning för skada. Detta gäller dock inte om förseningen är av ringa betydelse.

Utöver vad som anges ovan har ingen av Parterna rätt till ytterligare ersättning med anledning av att köpet återgår enligt denna paragraf.

§8. KÖPEBREV

Köpebrev ska upprättas när:

1. skyldigheten avseende påbörjad byggnation enligt §11 har uppfyllts, och
2. full köpeskilling har erlagts.

Köparen ska därefter ansöka om lagfart med stöd av köpebrevet.

Samtliga kostnader hänförliga till lagfartsansökan och lagfart ska bekostas av Köparen.

Ansökan om lagfart ska göras inom den tid som följer av 20 kap. 2 § jordabalken.

§9. TILLTRÄDE

Tillträde till Fastigheten ska ske när följande villkor har uppfyllts:

1. Köparen har erlagt handpenning och full köpeskilling i enlighet med §§6–7.
2. Köparen har uppfyllt skyldigheten avseende påbörjad byggnation enligt §11

Parterna ska gemensamt fastställa tillträdesdagen skriftligen när ovanstående villkor är uppfyllda.

Om villkoren för tillträde inte har uppfyllts senast två (2) år från avtalets undertecknande, har vardera Part rätt att frånträda avtalet utan rätt till ersättning från den andra Parten, om inte Parterna skriftligen kommer överens om annat.

Risken för Fastigheten övergår från Kommunen till Köparen på tillträdesdagen i enlighet med 4 kap. 11 § jordabalken.

Kommunen ansvarar för skatter, avgifter och andra kostnader hänförliga till Fastigheten fram till tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen ansvarar Köparen för sådana kostnader samt uppbär eventuella inkomster från Fastigheten.

§10. FÖRTIDA TILLTRÄDE

Köparen har rätt att vid behov och efter skriftligt godkännande från enheten Projekt- och exploatering på Gävle kommun tillträda fastigheten i förtid. Om avtalet därefter hävs eller att köpet annars återgår ska Köparen i sådant fall i möjligaste mån återställa fastigheten till ursprungligt skick, om inte parterna överenskommer om annat.

§11. PÅBÖRJAD BYGGNATION INOM 18 MÅNADER

Köparen ska senast arton (18) månader från avtalets undertecknande ha påbörjat byggnation inom Fastigheten genom att färdigställa grundläggning för huvudbyggnad i enlighet med beviljat bygglov.

Köparen ska skriftligen underrätta Kommunen när grundläggningen har färdigställts. Kommunen ska utan oskäligt dröjsmål kontrollera att grundläggningen överensstämmer med beviljat bygglov.

Om Köparen inte uppfyller skyldigheten enligt första stycket har Kommunen rätt att häva köpet. Erlagd handpenning ska därvid tillfalla Kommunen som ersättning för skada.

Om köpet hävs enligt denna paragraf ska Köparen på Kommunens begäran medverka till att Fastigheten återgår till Kommunen. Vardera Part svarar för sina egna kostnader till följd av återgången, om inte annat följer av detta avtal.

Kommunen får, efter skriftlig begäran från Köparen, medge förlängning av tidsfristen med högst sex (6) månader. Sådan förlängning får medges vid ett tillfälle.

Begäran om förlängning ska inkomma skriftligen innan tidsfristen enligt första stycket har löpt ut.

§12. FASTIGHETENS SKICK

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av penninginteckningar eller inskrivna rättigheter, utöver vad som framgår av detta avtal eller av officialservitut, ledningsrätter eller andra rättigheter som framgår av fastighetsregistret.

Köparen förklarar sig ha beretts möjlighet att undersöka Fastigheten och godtar Fastighetens skick med de förutsättningar som följer av detta avtal.

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom Fastigheten som krävs för genomförandet av exploateringen och Detaljplanen, om inte annat uttryckligen anges i detta avtal.

Köparen får inte utföra markundersökningar eller andra arbeten inom Fastigheten före tillträdesdagen utan Kommunens skriftliga godkännande.

Såvitt Kommunen känner till förekommer inga markföroreningar eller fornlämningar inom

Fastigheten.

Om markföroreningar eller fornlämningar påträffas inom Fastigheten och dessa medför kostnader för utredning, sanering eller andra åtgärder som krävs för att Fastigheten ska kunna användas i enlighet med Detaljplanen, ska Parterna svara för sådana kostnader med hälften vardera.

Köparen ansvarar för utförandet av erforderliga åtgärder. Samråd ska dock ske med Kommunen innan åtgärderna påbörjas.

I övrigt överläts Fastigheten i befintligt skick.

§13. UTREDNINGAR

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga projektspecifika utredningar som krävs för projektering, byggnation och genomförande av exploateringen inom Fastigheten.

Detta omfattar bland annat, men är inte begränsat till, geotekniska undersökningar, miljöutredningar, dagvattenutredningar, bullerutredningar, trafikutredningar och andra tekniska eller myndighetsrelaterade utredningar som krävs för genomförandet av projektet.

§14. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATSMARK MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Kommunen har utfört utbyggnad av allmän platsmark inom Detaljplanen i den omfattning som krävs för exploateringen av Fastigheten.

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark och gator enligt Detaljplanen ingår i köpeskillingen enligt §5.

Köparen har inte rätt till ersättning eller avdrag på köpeskillingen med anledning av utförda eller framtida åtgärder inom allmän platsmark, utöver vad som uttryckligen framgår av detta avtal.

§15. BYGGSAMORDNING

Köparen ska på Kommunens begäran delta i erforderlig byggsamordning inom planområdet.

Köparen ska på Kommunens begäran upprätta och tillhandahålla trafikanordningsplan (TA-plan), etableringsplan eller annan handling som behövs för samordning av byggproduktionen.

Köparen ansvarar för att byggnation, transporter och etableringar sker på ett sådant sätt att skador på kommunala anläggningar undviks. Eventuella skador som orsakas av Köparen eller Köparens entreprenörer ska bekostas av Köparen.

§16. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK SAMT BYGGNADENS UTFORMNING OCH
GESTALTNING

Köparen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för projektering, byggnation och genomförande av exploateringen.

Köparen ansvarar för att byggnation sker i enlighet med beviljat bygglov, Detaljplanen samt tillämpliga myndighetskrav.

Köparen ska uppföra bebyggelsen i huvudsaklig överensstämmelse med de bygglovshandlingar och gestaltungs handlingar som framgår av **Bilaga 3** (Bygglovshandlingar) samt **Bilaga 4** (Fasadritning).

Kommunen har tagit del av och validerat bygglovshandlingarna inför Köparens inlämnande av bygglovsansökan.

Väsentliga avvikelser från handlingarna enligt **Bilaga 3** och **Bilaga 4** ska valideras skriftligen av Kommunen innan sådana ändringar genomförs.

§17. HÅLLBARHET

Köparen förbinder sig att projektera och uppföra byggnaden så att den minst uppfyller certifieringsnivån Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Councils vid var tid gällande kriterier, eller annan likvärdig miljöcertifiering såsom BREEAM på motsvarande nivå.

Köparen ska på Kommunens begäran tillhandahålla handlingar och dokumentation som visar att projektet projekteras för att uppnå angiven certifieringsnivå.

Slutligt certifieringsintyg ska överlämnas till Kommunen senast tolv (12) månader efter att slutbesked meddelats för byggnaden.

Om Köparen inte uppfyller skyldigheterna enligt denna paragraf har Kommunen rätt att ta ut vite om femhundratusen (500 000) kronor, om Köparen inte visar att avvikelsen beror på omständigheter utanför Köparens kontroll som Köparen skäligen inte kunnat förutse eller undvika.

§18. ANSLUTNING TILL VA, FIBER, EL OCH FJÄRRVÄRME

Erforderliga anslutningspunkter för vatten, avlopp, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme är utbyggda till fastighetsgräns. Köparen ansvarar för och bekostar samtliga anslutningsavgifter och övriga kostnader för anslutning av Fastigheten till vatten och avlopp, dagvatten, el, fiber, fjärrvärme samt andra tekniska försörjningssystem.

Köparen ansvarar för att erforderliga abonnemang, anslutningar och åtgärder beställs från

respektive ledningsägare eller nätägare.

Anslutningar ska utföras i samråd med respektive ledningsägare och i enlighet med vid var tid gällande tekniska krav och taxor.

§19. FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

Om befintliga ledningar, serviser eller andra tekniska anläggningar inom eller i anslutning till Fastigheten behöver flyttas, ändras eller skyddas till följd av Köparens exploatering, ansvarar Köparen för och bekostar samtliga sådana åtgärder.

Åtgärder enligt första stycket ska utföras i samråd med berörd ledningsägare och i enlighet med dennes krav och anvisningar.

Köparen ansvarar även för samordning och eventuella följdkostnader som uppkommer till följd av sådana åtgärder.

§20. FASTIGHETSBILDNING OCH SERVITUT

Om Fastigheten eller del därav i framtiden avstyckas, överläts eller på annat sätt fastighetsbildas, ska Köparen medverka till att erforderliga rättigheter säkerställs genom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning eller annan lämplig rättighetsform.

Sådana rättigheter ska säkerställas i den omfattning som krävs för ett ändamålsenligt nyttjande av Fastigheten och avstyckad fastighet i enlighet med Detaljplanen samt de tekniska handlingar som ligger till grund för exploateringen, inklusive **Bilaga 6** (Avvattningsplan).

Rättigheter enligt första stycket kan bland annat avse:

- rätt till utfart och tillgång till väg,
- rätt till ledningar och tekniska anläggningar,
- rätt till anslutning, avledning och fördröjning av dagvatten,
- samt rätt till åtkomst för drift och underhåll.

Köparen ska inom ramen för exploateringen anlägga de dagvattensserviser och övriga dagvattenanläggningar som framgår av **Bilaga 6** (Avvattningsplan), inklusive sådana anläggningar som syftar till att möjliggöra framtida anslutning och avledning av dagvatten från framtida fastighetsbildning inom Fastigheten.

Köparen ansvarar för och bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar samt upprättande av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

Rättigheter för dagvattenanläggningar och dagvattensserviser som framgår av **Bilaga 6** (Avvattningsplan) ska säkerställas i samband med framtida fastighetsbildning eller annan åtgärd som påverkar Fastighetens indelning eller nyttjande.

Om fastighetsbildning för överlåtelse av del av Fastigheten till tredje man sker innan Köparen erhållit lagfart, ska Parterna träffa särskild skriftlig överenskommelse om detta.

§21. DAGVATTEN

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Köparen ansvarar för och bekostar projektering, anläggande, drift och underhåll av samtliga dagvattenanläggningar inom Fastigheten som krävs för exploaterings genomförande och för att Fastigheten ska uppfylla gällande krav enligt Detaljplanen och tillämpliga myndighetskrav.

Dagvattenhanteringen ska utföras i enlighet med **Bilaga 5** (Checklista dagvattenhantering) och **Bilaga 6** (Avvattningsplan).

Köparen ska inom ramen för exploateringen anlägga de dagvattensserviser och övriga dagvattenanläggningar som framgår av **Bilaga 6** (Avvattningsplan), inklusive sådana anläggningar som syftar till att möjliggöra framtida anslutning och avledning av dagvatten från framtida fastighetsbildning inom Fastigheten.

Ändringar av dagvattenlösningen i förhållande till handlingarna enligt **Bilaga 5** och **Bilaga 6** får endast ske efter Kommunens skriftliga godkännande.

Erforderliga rättigheter för dagvattenanläggningar, dagvattensserviser och framtida dagvattenanslutningar ska säkerställas genom servitut, ledningsrätt eller annan lämplig rättighetsform i samband med framtida fastighetsbildning eller annan åtgärd som påverkar Fastighetens indelning eller nyttjande.

§22. GEOLOGISK UNDERSÖKNING

Kommunen har låtit utföra översiktliga geotekniska undersökningar inom Fastigheten. Köparen är medveten om att undersökningarna är av översiktlig karaktär och att Kommunen inte lämnar någon garanti avseende markens beskaffenhet, bärighet eller lämplighet för Köparens planerade exploatering.

Köparen ansvarar för och bekostar de geotekniska undersökningar och övriga markundersökningar som krävs för projektering, grundläggning och genomförande av exploateringen.

Köparen ansvarar även för val av grundläggningsmetod samt för samtliga kostnader och åtgärder hänförliga till markens geotekniska förhållanden, om inte annat uttryckligen framgår av detta avtal.

§23. PARKERING

Köparen ansvarar för att erforderligt antal parkeringsplatser anläggs och vidmakthålls inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen, beviljat bygglov och **Bilaga 3** (Bygglovshandling).

Parkeringslösningen enligt **Bilaga 3** har godkänts av Kommunen inom ramen för exploateringen och bygglovsprocessen.

Väsentliga förändringar av parkeringslösningen eller antalet parkeringsplatser enligt **Bilaga 3** ska godkännas skriftligen av Kommunen innan sådana förändringar genomförs.

§24. TVIST

Tvist med anledning av detta avtal, dess tillkomst, giltighet, tolkning eller tillämpning ska avgöras av allmän svensk domstol med Gävle tingsrätt som första instans.

§25. ÖVERLÅTELSE

Köparen får inte utan Kommunens skriftliga godkännande överlåta detta avtal eller överlåta Fastigheten innan skyldigheterna enligt detta avtal har fullgjorts.

Vid överlåtelse av Fastigheten eller del därav ska Köparen säkerställa att den nye ägaren skriftligen övertar samtliga skyldigheter enligt detta avtal i den del de fortfarande är aktuella.

Köparen ska senast i samband med överlåtelsen till Kommunen överlämna handling som visar att den nye ägaren har övertagit skyldigheterna enligt detta avtal.

Om Köparen inte uppfyller skyldigheten enligt denna paragraf har Kommunen rätt att ta ut vite om femhundratusen (500 000) kronor.

Köparen ska skriftligen underrätta Kommunen innan överlåtelse sker.

§26. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

1. Kommunstyrelsen i Gävle senast den 31 december 2026 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft, och
2. Köparen erlägger handpenning i enlighet med §6.

Om förutsättningarna enligt första stycket inte uppfylls förfaller avtalet i sin helhet utan rätt till ersättning för någondera Parten.

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

Gävle den / 2026

För GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Sollentuna den 26 / 5 2026

För BYGMA AB

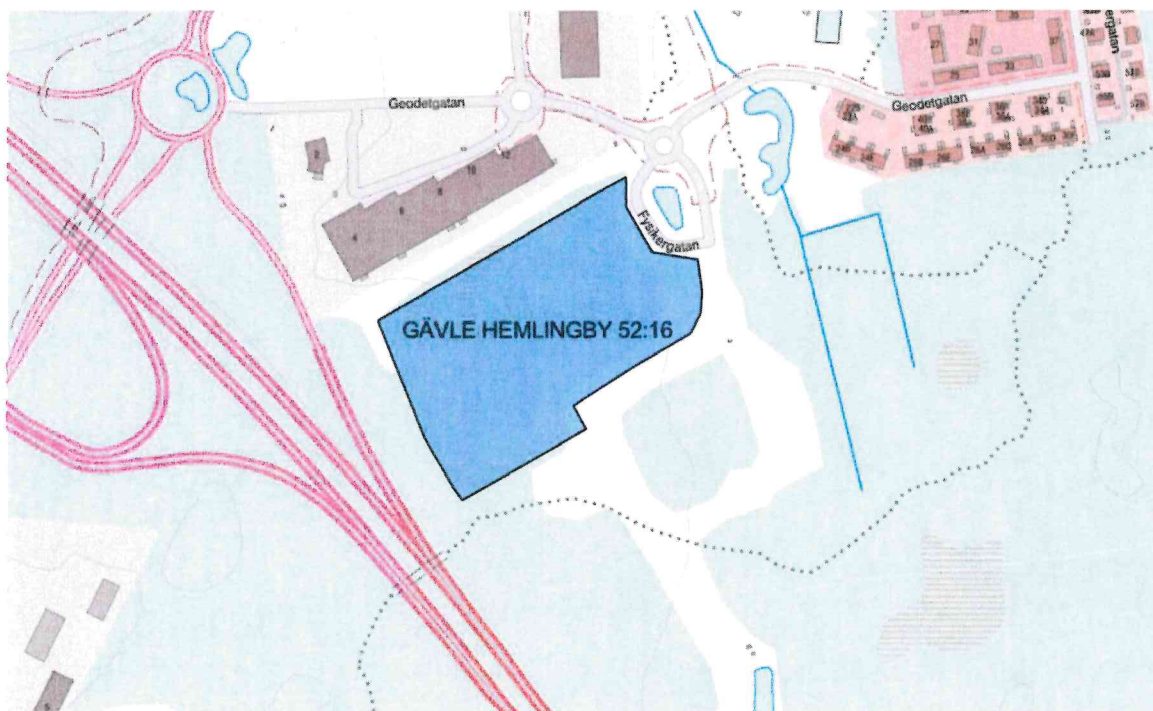
.....
Åsa Wiklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Peter Lindström
VD

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

Bilaga 1 - Avtalsområdet



Byggrättsvärde inom Hemlingby handelsområde

Uppdraget

Gävle kommun har genom Ellinor Tärnell, Livsmiljö Gävle, lämnat uppdrag till undertecknad att bedöma ett marknadsmässigt byggrättsvärde inom Hemlingby handelsområde och då mera specifikt fyra tänkta tomtplatser inom område med detaljplan med laga kraft 2023-04-24.

Värdetidpunkt är 2023-12-01.

Bakgrund

Hemlingby handelsområde har successivt utvecklats under en tidsperiod av cirka 25 år och innehåller i dag ett brett spektrum av handelsetableringar. Utvecklingen har i allt väsentligt skett på kommunal mark. Undertecknad har i PM 2021-05-28 lämnat förslag på ett pris motsvarande 2 500 kr/kvm BTA inom aktuellt område. Bedömning grundades på då föreliggande planförslag.

Kommunen önskar nu få en uppdatering grundad på lagakraftvunnen detaljplan. Värdebedömningarna avser primärt fyra tomtplatser med arealer på 11 000 till 14 000 kvm.

Förnyad värdebedömning

Jämfört med föregående bedömning bör några saker beaktas:

- Utvecklingen av det angränsande bostadsområdet Södra Hemlingby har fortskridit vilket bör stärka områdets attraktivitet. Även den fortsatta utvecklingen inom Ersbo verksamhetsområde stärker den södra delen av Gävle tätort.
- Rent allmänt har fastighetsmarknaden varit turbulent under tidsperioden efter föregående värdering. Inledningsvis steg fastighetsvärdena för att under senare delen av 2022 vända nedåt till följd av stigande räntor och en ökad osäkerhet i samhället.

Mot bakgrund till det sagda finner jag det inte motiverat med någon justering av prisnivån utan föreslår även nu en prisnivå motsvarande

2 500 kr/kvm BTA

Exploateringsgrad

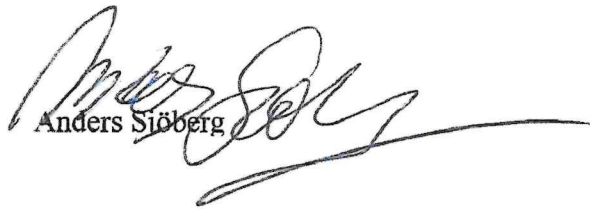
Detaljplanen medger att högst 35 % av tomtytan bebyggs. Högsta byggnadshöjd är 14 meter. Mitt förslag är att priset på tomterna sätts utifrån att maximal byggnadsyta på marken utnyttjas. Med byggnad i ett plan innebär det att byggnadsyta och bruttoarea (BTA) blir lika. Jag vill dock notera att en

byggnadshöjd på 14 meter sannolikt möjliggör att loft/entresolplan byggs vilket skapar möjlighet till ett effektivt utnyttjande av byggnadsvolymen.

En exploateringsgrad på 0,35 och ett byggrättsvärde på 2 500 kr/kvm BTA ger ett värde motsvarande 875 kr/kvm tomtarea.

Sammanfattning

Utifrån det ovan sagda föreslår jag att markpriset sätt till **875 kr/kvm tomtarea**. Detta innebär att det är detaljplanens byggrätt som är avgörande, inte vad som köparen faktiskt ämnar bygga.


Anders Sjöberg

11

Bilaga 3 - Bygglövshandling

EXPLOATERINGSFAKTA:
Fastighetsarea: 38 398 m²
Total BTA: 7125 m² (inkl. skärmtak)
Total BTA: 5915 m²

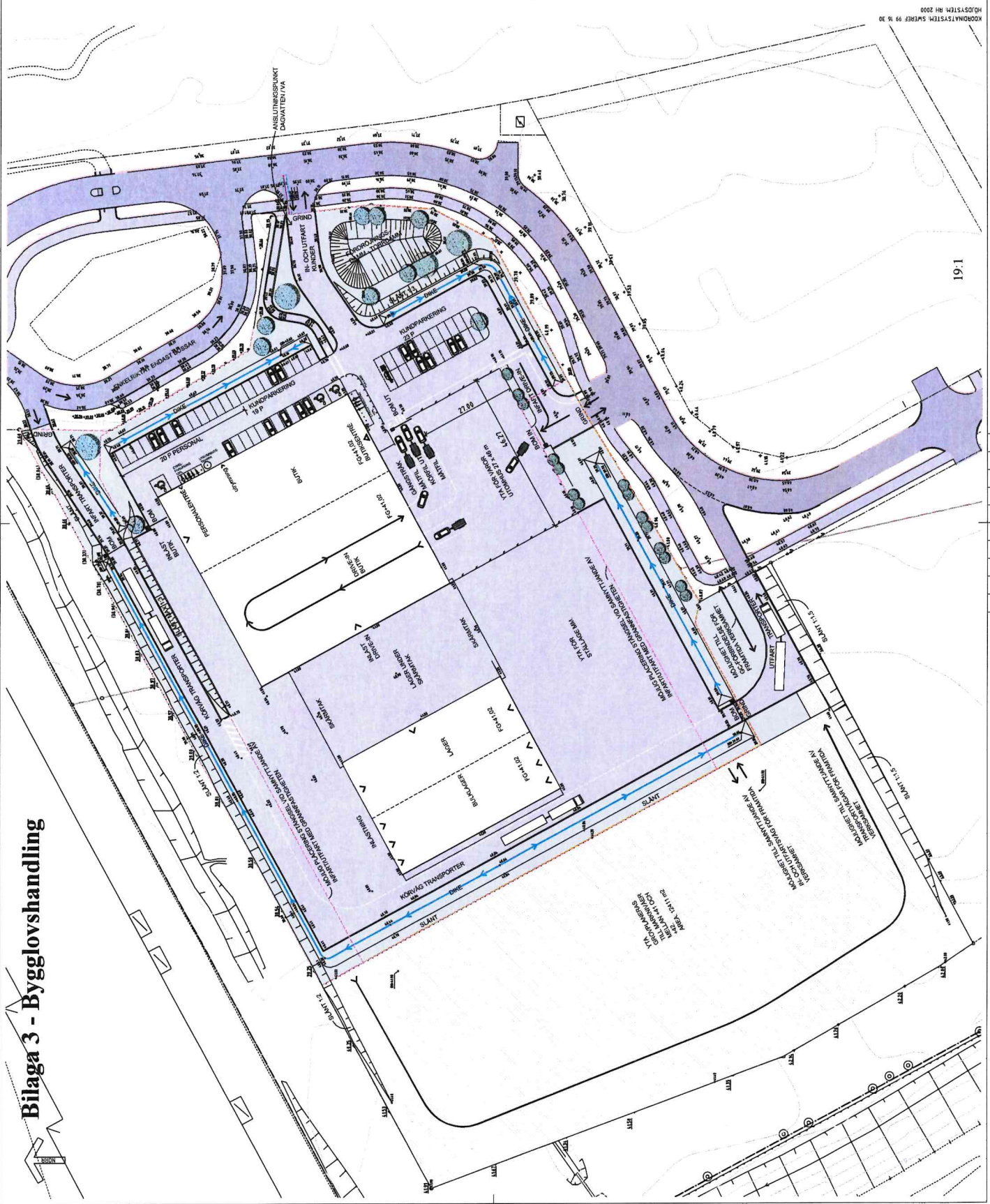
Del av tomt
inlagrad med stängsel: 2484,3 m²
Andel genomsläpplig yta
inom fastigheten: 47,8%
(23,2% för den exploaterade ytan inom
inlagrudd)

PARKERINGSUTREDNING:
Bilparkering:
Behov av personalparkering enligt
verksamheten: 20 platser
Behov av kundparkering enligt verksamheten:
Minst 30 platser.
Denna skiss redovisar:
Personalparkering: 20 st (varav 1 st hcp)
Kundparkering: 42 st (varav 2 st hcp).
Cykelparkering:
Personal: 12 st platser
eller 5 lådcyklar och 2 cyklar
Kund: 18 st platser
eller 6 lådcyklar och 2 cyklar
Totalt 30 cykelplatser. Kravet i
Mobilitetsnormen för Gävle kommun är 10
platser / 1000 m² BTA vilket ger 60 platser
beräknat på total BTA. Men med tanke på de
skrymmande varor som bulken har så bör
dessa cykelplatser räcka. Om behov av fler
cykelplatser uppstår så kan bilparkeringar
längs byggnadens kortsida enkelt göras om
till fler cykelparkeringar.

TECKENFÖRKLARING:

- 0,00 BEFINTLIG MARKHÖJD SOM BEHÅLLS
- +0,00 NY MARKHÖJD
- FG+00,00 HÖJD PÅ FÄRDIGT GÖLV
- DB+00,00 DAGVATTENBRUNN, HÖJD PÅ LOCK
- DNE MED FLOESRÄTNING
- SLÄNTKURV
- SLÄNTROT
- ASFALTYTTA (inkl. 250 mm bred grusad stödresa mot grönyta)
- GRÄSYTTA / ÄNGSYTTA
- AVJÄRHAD NATURPARK

BYGGLOVSHANDLING
GÄVLE KOMMUN
HEMLINGBY 52:16
SKOOG ARKITEKTER
25359
2026-03-12
S. HÄREÅD
BYGGA
NYBYGGNAD LOKALER
MARKPLANERINGSPLAN / SITUATIONSPLAN
1:500
A3 11000
A0



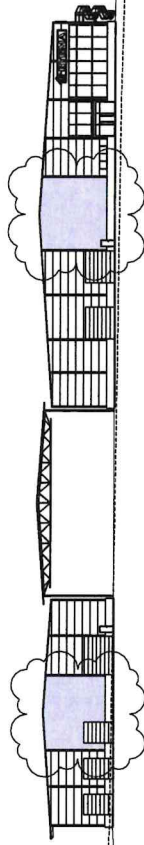
19:1

SKALA 1:500 0 10 20 30 40 50

W

Bilaga 4 - Fasadritning

FASTIGHETSGRÄNS



NY MARKLINJE
REF MARKLINJE

FASAD MOT SYDOOST - SKALA 1:400 (A3 1800)

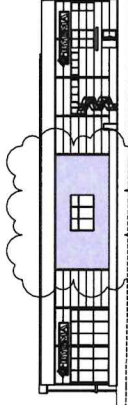
FASTIGHETSGRÄNS



REF MARKLINJE
NY MARKLINJE

FASAD MOT NORDVÄST - SKALA 1:400 (A3 1800)

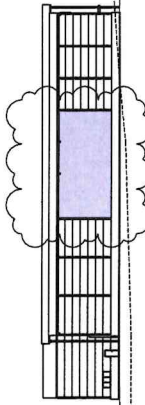
FASTIGHETSGRÄNS



NY MARKLINJE
REF MARKLINJE

FASAD MOT NORDÖST - SKALA 1:400 (A3 1800)

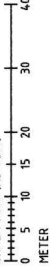
FASTIGHETSGRÄNS



REF MARKLINJE
NY MARKLINJE

FASAD MOT SYDVÄST - SKALA 1:400 (A3 1800)

SKALA 1:400 (A3 1800)



FÖRKLARINGAR

DESSA RITNINGAR KOMPLETTERAS AV GÄVLINGES KOMMUN FÖR NYBYGGNAD AV LOKALER PÅ FASTIGHETEN HEMLINGBY 5216 I GÄVLE KOMMUN.

BRANDSÄLLESGRÄNS

FÖRESKRIFTER

- REDAN REDOVISAS EXTERIÖRA MATERIAL, BYGGNADSDETALJER OCH KÄLLOR PÅ BYGGNADEN
- 1 = YTTERTAK, TÄTSKIKTSBITTA
 - 2 = YTTERVÄGG, BETONGSÖCKEL
 - 3 = YTTERVÄGG, SANDWICHPLÅT
 - 4 = YTTERVÄGG, FASADPANEL, TÄRSÄTTNING, REPPANELL
 - 5 = ENTRÉPORTER, ALUMINIUM
 - 6 = FÖNSTER, ALUMINIUM
 - 7 = STÅLSÄRAR
 - 8 = PORTAR
 - 9 = UTVÄNDET AVVÄTTSYSTEM
 - 10 = PLÅNDETALJER, DÖRL
 - 11 = SÄKERHETSSÄNDRINGAR YTTERTAK, FASADDECKE
- KÄLLOR: RAL 7016, MCS-S 8005-B005 (HÖRSKÅLL)

HÄNVISNINGAR

A	KOMPLETTERINGAR	2025-05-06	AW	AW
BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING	2025-05-06	AW	AW
HEMLINGBY 52:16	HEMLINGBY 52:16	2025-05-06	AW	AW
SKOOG ARKITEKTER	SKOOG ARKITEKTER	2025-05-06	AW	AW
BYGGNAD LOKAL	BYGGNAD LOKAL	2025-05-06	AW	AW
FASADER MED MARKLINIER	FASADER MED MARKLINIER	2025-05-06	AW	AW
A3 1:800	A3 1:800	2025-05-06	AW	AW
A	A	2025-05-06	AW	AW

Bilaga 5 - Checklista dagvattenhantering

Checklista för dagvattenhantering inom kvartersmark för Hemlingby handel etapp 4

För att säkerställa en hållbar och godkänd dagvattenhantering på kvartersmark har Gävle Kommun i samarbete med Gästrike Vatten tagit fram denna checklista. Checklistan riktar sig till fastighetsägare och aktörer som avser att köpa eller utveckla mark i området.

Krav inför bygglovsansökan

Följande ska skickas in och godkännas av Enheten för Projekt och Exploatering, Tekniska förvaltningen, Gävle kommun, innan bygglovsansökan lämnas in:

1. Ifylld checklista för dagvattenhantering (se nedan)
2. Plan/ritning som visar dagvattensystemets utformning, inklusive:
 - Höjdsättningsplan
 - VA-plan för kvartersmark
 - Placering och utformning av dagvattenanläggningar, rinnvägar och anslutningar till kommunalt system.

Grundläggande krav på dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom fastigheten ska uppfylla följande:

1. Genomsläpplig mark
 - Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig för att dagvattnet ska kunna renas och fördröjas innan det leds vidare. Det krävs även marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
2. Fördröjningsvolym och rening
 - Dagvattenanläggningen ska ha en fördröjningsvolym som minst kan hantera 20 mm nederbörd från egen tomtmark. Huvudsyftet med detta är att rena dagvattnet. Avtappningen från anläggningen ska ske långsamt, med en tömningstid på minst 6–12 timmar, för att säkerställa en god reningseffekt.
3. Höjdsättning och avledning
 - Fastighetens höjdsättning ska anpassas till **bilaga 1** (höjdsättning allmän plats) och säkerställa
 - anslutning till det allmänna dagvattensystemet via anvisad förbindelsepunkt.
 - avrinning mot gata och/eller naturmark vid skyfall
4. Öppen dagvattenhantering
 - Fördröjning och hantering av dagvatten och skyfall ska ske genom öppna lösningar, helst vegetationstäckta för att bidra till rening
Exempel på sådana lösningar är svackdiken, makadamdiken och regnbäddar
5. Oljeavskiljande åtgärder
 - För trafikerade ytor ska åtgärder vidtas för att rena dagvatten från oljeföroreningar. Detta behöver inte vara en traditionell oljeavskiljare, utan naturbaserade lösningar kan användas, exempelvis vegetationsfilter eller gräsbeklädda ytor.

W

Uppgifter att lämna in:

För att underlätta bedömningen och säkerställa att dagvattenlösningen uppfyller kraven, ska följande uppgifter lämnas in och redovisas.

1. Uppgifter att redovisa: markanvändning och dimensionering

För att säkerställa korrekt dimensionering av dagvattenlösningen ska följande uppgifter fyllas i och lämnas in:

Marktyp <i>Marktyper inom fastigheten, t.ex. tak, parkering, gata, grusplan</i>	Area för marktyp (ha)	Avrinningskoefficient för marktyp	Reducerad area (ha)	Dimensionerande flöde (l/s) <i>Se beräkningsstöd 1.</i>	Fördröjningsvolym (m3). För 20 mm nederbörd. <i>Se beräkningsstöd 2</i>
Tak	0,71	0,9	0,64	262	128
Grönyta	0,61	0,1	0,06	25	12
Hårdgjort	1,28	0,8	1,02	420	205
Avjämnad naturmark	1,24	0,2	0,25	102	50
Summa	3,84	0,5	1,97	809	395

Beräkningsstöd

1. Dimensionerande nedberbördsintensitet väljs utifrån dagvattnets rinntid (varaktighet). Regnintensiteten vid 30-årsregn och varaktighet 10 minuter är exempelvis 328 l/s, ha. Exempel: Dimensionerande flöde, $Q_{dim} = 0,25 \text{ ha} * 0,8 * 328 \text{ l/s, ha} * 1,25 \text{ (klimatfaktor)} = 82 \text{ l/s}$

Dimensionerande flöde beräknas med följande formel (Svensk Vatten 2016):

$$Q_{dim} = A \cdot \varphi \cdot i(t_r) \cdot k_f$$

Där

Q_{dim} = dimensionerande flöde [m³/s]

A = avrinningsområdets area [ha]

φ = avrinningskoefficient [-]

$i(t_r)$ = dimensionerande nederbördsintensitet

k_f = klimatfaktor

2. Fördröjningsvolymen beräknas utifrån reducerad area (d.v.s. area för marktypen * avrinningskoefficient) inom fastigheten.
Exempel: 20 mm * 0,2 ha * 10 = 40 m3. Obs! 20 mm motsvarar 20 l/m2, faktor 10 ger enhet m3

Summera samtliga marktyper för att redovisa total fördröjningsvolym och dimensionerade flöde

Handwritten signature

1. Beskrivning av dagvattenlösning inom fastigheten:

Beskriv nedan hur dagvatten hanteras inom fastigheten, inklusive vilka typer av dagvattenanläggningar som används, såsom regnbäddar eller svackdiken. Redogör för systemets placering och funktion samt hur dagvatten leds vidare till det kommunala dagvattensystemet

Majoriteten av aktuell fastighet är tänkt att exploateras i detta skede. Men den västra delen av fastigheten på totalt 1,24 ha kommer endast avjämnas med fall österut i detta skede.

Enligt bifogad ritning R-51-1-001 kommer flera svackdiken samt en torrdamm konstrueras på tomten.

Hårdgjorda ytor som körytor och parkeringsplatser kommer utformas med fall ut från byggnaden mot grönytor som omger tomten. I dessa grönytor konstrueras svackdiken med dämnen av kross (fraktion 63-100 mm) för att utnyttja den fulla kapaciteten av svackdikena. Svackdikenas totala fördröjningskapacitet är 267 m³ med planerad utformning och omhändertar således fördröjningsbehovet från hårdgjorda ytor. I detaljprojekteringsskedet bör det ses över om rännstensbrunnar kopplade till svackdikena ska sättas ut i hårdgjorda ytor för att ansamla dagvatten och förkorta rinnsträckor för att minska halkrisken.

I svackdikenas lågpunkter placeras kupolbrunnar ut. Kupolbrunnarnas överdel utformas upphöjd i förhållande till dikesbotten för att nyttja fördröjningen i dikena maximalt. Brunnarna är sedan kopplade till ett internt dagvattennät som avleds mot en torrdamm i fastighetens sydöstra hörn.

Taken kopplas till stuprör som via markförlagda ledningar avleds till fastighetens interna system. Att ha utkastare bedöms inte lämpligt på grund av halkrisk. Fördröjningen av takdagvattnet sker i stället i torrdammen.

Torrdammen i fastighetens sydöstra hörn utformas med en bottennivå på +37,00 och med släntlutning 1:3. Den lägsta släntrönsnivån är på +38,61 vilket betyder att dammen kan fördröja ca 255 m³ innan ytlig bräddning sker från dammen. För att fördröja takdagvattnet behövs en volym om 128 m³. Denna volym uppnås vid nivå ca +38,12. För att reglera nivån samt flödet ut från dammen konstrueras en munkbrunn med sättor upp till nivå +38,12 samt en genomföring i botten på 70 mm för att uppfylla tömningskravet om att släppa ut ca 12 l/s under ca 9 timmar.

Grundvattennivån i området är uppmätt till ca +36,4 och jordarten är av sandig morän vilket indikerar att det finns goda förutsättningar för infiltration i området. Svackdikena och dammen kommer därför att utföras utan dränering och dagvatten kommer att tillåtas att infiltrera i så stor grad som möjligt.

2. Beskrivning av hur anläggningen uppfyller reningskraven, inklusive hur oljeavskiljning sker:

Beskriv nedan hur anläggningen uppfyller reningskraven. Inkludera vilka reningsåtgärder som används, såsom oljeavskiljning eller naturbaserade lösningar, och ange vilka ytor som ansluts till respektive reningsanläggning. Redogör också för hur krav på tömningstid (6–12 timmar) och reningseffekt säkerställs.

För att uppfylla reningskraven kommer körytor och parkeringar avledas mot gräsbeklädda svackdiken där dagvattnet kan ansamlas, renas och fördröjas. Svackdikena har tillräcklig kapacitet att omhänderta 20 mm kravet för hårdgjorda ytor. Men som ett extra steg för att säkerställa god fördröjning och rening är dessa svackdiken kopplade till en torrdamm med flödesreglering.

Enligt gästrike vattens hemsida krävs en oljeavskiljare när en ny hårdgjord utomhusparkering med plats för mer än 20 fordon per fastighet konstrueras. På aktuell fastighet planeras det för totalt 62 parkeringsplatser fördelade i tre parkeringsflak. Trots att antalet parkeringsplatser överskrider gästrike vattens riktvärde bedöms ingen oljeavskiljare behövas då samtliga parkeringar kommer höjsättas mot gräsbeklädda svackdiken kopplade till torrdammen.

De gräsbeklädda svackdikena och den gräsbeklädda torrdammen kommer rena dagvattnet från oljan genom att oljan fastnar i gräset och det översta jordlagret där det bryts ner av mikroorganismer. På grund av att svackdikena och dammen har överkapacitet för fördröjning samt en tömningstid på 9 timmar bedöms denna rening kunna ske och behovet av oljeavskiljare kan utgå.

Dagvattnet från taken bedöms vara rent och behöver endast fördröjas. Därför är dessa ytor kopplade direkt till torrdammen.

Dagvattnet från den västra ytan som endast jämnas ut anses som rent och samlas upp i svackdiken och kupolbrunnar. Fördröjning sker antingen i svackdikena eller torrdammen.

Kravet på tömningstid säkerställs med en munkbrunn vilket beskrivs under avsnitt 2.

För att svackdikena och dammen ska bibehålla sin funktion och renande effekt behövs drift och underhåll. Typ av underhåll i form av till exempel rensning av in- och utlopp, gräsklippning och tömning av sandfång samt ungefärlig intensitet för dessa åtgärder behöver beskrivas i en drifts- och underhållsplan som tas fram vid detaljprojektering.

3. Beskrivning av skyfallshanteringen inom fastigheten:

Fastigheten utformas med planerad byggnad som högpunkt på fastigheten. Direkt väst om byggnaden höjdsätts marken med fall norrut och söderut. Vid ett skyfall kommer svackdikena norr om byggnaden brädda norrut mot befintligt dikessystem. Området söder om byggnaden kommer avledas till torrdammen som i sin tur bräddar mot gatan. Svackdiket öst om byggnaden kommer brädda österut mot gatan.

Den västra delen av tomten som jämnas ut höjdsätts med fall österut med en höjdrygg genom mitten av ytan. Detta innebär att skyfallsvatten kommer brädda ut i den nordöstra och sydöstra delen av ytan. Därifrån följer skyfallsvattnet den östra delen av fastighetens höjdsättning och bräddar norrut mot befintligt dikessystem samt österut mot gatan via torrdammen.

Torrdammen har enligt avsnitt 2 kapacitet för att omhänderta 255 m³ vatten innan bräddning sker mot gatan. Svackdikena kan totalt ansamla 267 m³ dagvatten. För att uppfylla 20 mm kravet krävs totalt 395 m³. Detta innebär att fastigheten har 127 m³ extra kapacitet för att omhänderta skyfall.

Avrinningsvägar för skyfall presenteras i bifogad ritning R-51-1-001.

