

Avtal gällande genomförande av Exploatering

mellan Gävle Kommun, 212000-2338,
genom dess kommunstyrelse

och

Ersbosjuan AB, 559581-9235
avseende
fastigheten Skogmur 4:4 i Gävle kommun



Innehåll

1. BAKGRUND.....	2
2. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS/ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR.....	2
3. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK.....	2
4. DAGVATTEN.....	2
5. IN OCH UT FARTER.....	3
6. VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE	3
6.1.Samordning	3
6.2.Byggtrafik och störande arbeten	3
6.3.Byggytor och byggetablering	3
6.4.Gatukostnad	3
7. KONTRAKT/INNEHÅLL	3
8. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET	4
9. TVIST	4
10. PARTERNAS KONTAKTUPPGIFTER	Fel! Bokmärket är inte definierat.
11. SIGNATURER.....	4

Bilaga 1 Fastigheten Skogmur 4:4

Bilaga 2 Detaljplanekarta

Bilaga 3 Checklista för dagvattenhantering inom kvartersmark för detaljplaneområde Ersbo
syd etapp 4

Bilaga 4 Avvattningsplan

DETTA AVTAL (Avtalet) är träffat på dagen för undertecknande av Avtalet (**Avtalsdagen**) mellan:

Gävle kommun, org.nr 212000-23338, 801 84 Gävle, genom dess kommunstyrelse (**Kommunen**) och Ersbosjuan AB, org nr 559581-9235, Strömsbrovägen 45, 803 09 Gävle (**Bolaget**).

Kommunen och Bolaget benämns var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1. BAKGRUND

Detta Avtal syftar till att reglera frågor gällande genomförande av exploatering avseende fastigheten Skogmur 4:4 i Gävle kommun (**Fastigheten**), karta utvisande Fastigheten se bilaga 1. Avtalet ingås i syfte att klargöra ansvars- och kostnadsförhållanden mellan Parterna då Kommunen och Bolaget träffat ett köpeavtal gällande fastigheten Skogmur 4:4.

Fastigheten omfattas av detaljplan Skogmur 4:1 m.fl., Ersbo Syd etapp 4, dnr 20SBN317, lagakraftvunnen 2023-07-14 (**Detaljplanen**), bilaga 2.

Bolaget är införstådd med och förstår vikten av att den avsedda byggnationen och verksamhet bedrivs på Fastigheten. Bolaget är införstådd med att Kommunen vill undvika marknadsspekulation, det vill säga att Fastigheten blir föremål för spekulativa köp och att byggnation sker på Fastigheten. Parterna är överens om att Bolaget har förvärvat Fastigheten i syfte att exploatera Fastigheten.

Mot bakgrund av ovanstående har Parterna har därför ingått detta avtal i syfte att reglera Parternas ansvarsområden under exploateringen.

2. ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS/ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA, NATUR) inom detaljplanen. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder på allmän platsmark som krävs för genomförande av detaljplanen, samt att dessa resulterar i godkänd slutbesiktning.

Kommunen har färdigställt utbyggnad av allmän platsmark i anslutning till den aktuella Fastigheten. Utbyggnad av GATA inklusive stamledningar för VA, fjärrvärme, el och fiber.

3. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget utför och bekostar därtill projektering, utbyggnad och återställande i fråga om alla erforderliga anpassningar i Fastighetens gräns för funktionell anslutning till allmän platsmark och annan omgivande mark. Bolaget är skyldig att samråda med Kommunen i fråga om anpassning och anslutning till allmän platsmark.

Eventuella kostnader för ändring av Kommunens bygghandlingar för allmän plats och ändring av Kommunens utförande av allmän plats föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

4. DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten iordningställa samt bekosta anläggning för rening och fördröjning av dagvatten före inkoppling på det allmänna dagvattensystemet. Inom kvartersmark ska uppkommen avrinning fördröjas genom trög avledning via öppen dagvattenhantering. Exempel på godtagbara lösningar är svackdiken, makadamdiken,

regnbäddar och biofilter, vilket är dagvattenåtgärder som passar nära uppkomsten av ytvavrinning. Fastigheten ska ha minst 5 % genomsläpplig mark för att säkerställa omhändertagande av dagvatten innan avledning till gemensam dagvattenanläggning. För att säkerställa robust dagvattenhantering ska dagvattenanläggning/ar dimensioneras för en fördröjningsvolym om 20 mm nederbörd. För att få en reningseffekt behöver tömningstiden för anläggningen vara lång, minst 6–12 timmar. Oljeavskiljande åtgärd ska finnas för trafikerade ytor inom fastigheterna. Det behöver inte nödvändigtvis vara traditionell oljeavskiljare utan kan med fördel vara naturbaserade lösningar.

Innan bygglovsansökan förbinder sig Bolaget att inkomma med dagvattenlösning med tillhörande projekteringshandlingar och ifylld blankett (checklista, se bilaga 3) för dagvattenlösning skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun och de ska godkännas av Kommunen. Bilaga 4 visar hur dagvattnet ska avledas efter hantering.

5. IN OCH UT FARTER

Kommunen anlägger och bekostar en in-/utfart från gata till kvartersmarken. Avser Bolaget uppföra fler in-/utfarter och dessa vinner stöd av detaljplanen anlägger Kommunen dessa men Bolaget bekostar dessa.

6. VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

6.1.Samordning

Bolaget svarar för all samordning med energi-, tele- och andra infrastrukturföretag som kan bli aktuell i samband med utbyggnaden inom Fastigheten.

6.2.Byggtrafik och störande arbeten

Bolaget ser till att minimera eventuella störningar för befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

6.3.Byggytor och byggetablering

Etablering för Bolaget entreprenör/-er ska ske inom Fastigheten.

6.4.Gatukostnad

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta Avtal ska nuvarande och blivande ägare till Fastigheten anses ha erlagt Fastighetens ersättning för gatukostnader avseende allmänna anläggningar utbyggda inom detaljplanen.

7. KONTRAKT/INNEHÅLL

Avtalet med dess bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga frågor som Avtalet berör. Avtalet ersätter samtliga tidigare skriftliga eller muntliga överenskommelser mellan Parterna avseende de frågor som Avtalet berör.

Tillägg och ändringar till detta avtal ska för att anses gällande mellan Kommunen och Bolaget ske skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för Parterna.

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska i sådant fall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skäligen jämkning av Avtalet ske.

8. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Bolaget får inte utan skriftligt godkännande från Kommunen, överlåta Avtalet eller delar av Avtalet.

9. TVIST

Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras av svensk allmän domstol med Gävle tingsrätt som första instans.

10. SIGNATURER

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

Gävle den / 2026

Gävle den 25 / 6 2026

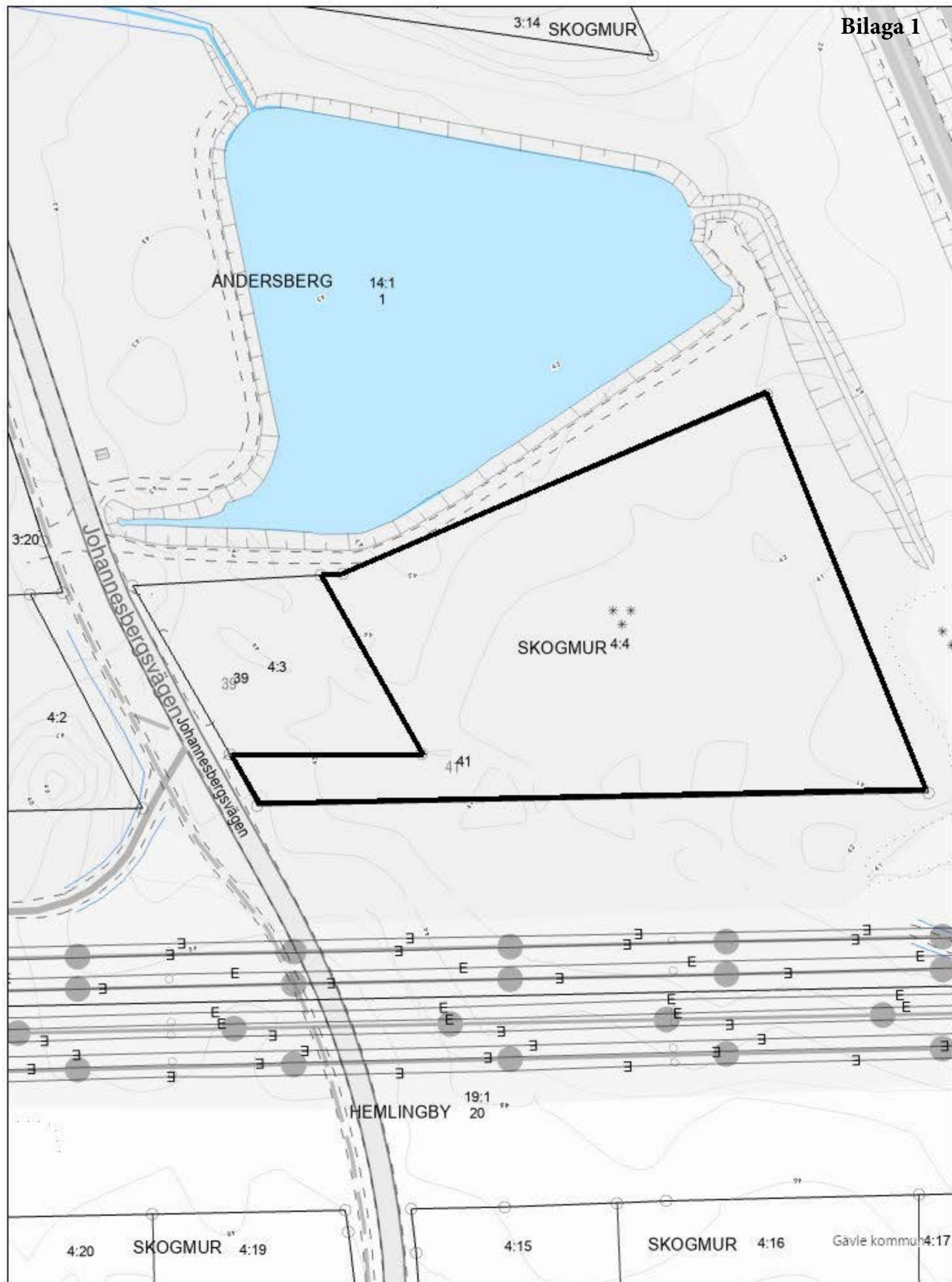
GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Ersbosjuan

.....
Åsa Viklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande


.....
Erik Sandström
Firmatecknare

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning och stöd



Gävle kommun

Livsmiljö Gävle

801 84 Gävle

Tel 026-178000

0 0,02 0,04 0,07 km

Skala 1:1 625

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH2000

Fastigheten Skogmur 4:4

Redovisning av fastighetsgränserna i kartan har ingen rättsverkan.
Jmf. mot beslut i lantmäterhandlingar. Ytterligare info i Kartdeklarationen.

Dnr: 20SBN317

Detaljplan för

SKOGMUR 4:1 m.fl.

Ersbo syd etapp 4

GÄVLE KOMMUN, Livsmiljö Gävle

GÄVLEBORGS LÄN

2023-03-17

Antagande

2023-06-14 SBN

Laga kraft

20xx-xx-xx

Sari Svedjeholm

Planchef

Emma Larsson

Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- | | |
|-------|--------------|
| GATA | Gata. |
| NATUR | Naturområde. |

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- | | |
|----------------|------------------------|
| C _i | Restaurang. |
| G | Drivmedelsförsäljning. |
| J | Industri. |
| K | Kontor. |
| Z | Verksamheter. |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- | | |
|--------------------------|--|
| damm _i | Damm för dagvatten- och/eller brandvattenhantering. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |
| skog _i | Befintlig vegetation ska bevaras. Endast naturvårdsinriktad skötsel. Dike för dagvattenhantering får anordnas, i övrigt får inte markarbeten eller upplag förekomma inom området. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |
| skogsbilväg _i | Skogsbilväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- | | |
|----------------|--|
| e ₁ | Största byggnadsarea är 50 % per fastighetsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| | Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
| 25 | Högsta nockhöjd i meter. Utöver högsta nockhöjd får föremål som skorstenar eller tekniska installationer som behövs för verksamheten uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |

- Utförande
- | | |
|----------------|--|
| b ₁ | Minst 5 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| b ₂ | Friskluftsintag får inte placeras mot E4. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| b ₃ | Utrymningsväg får inte lokaliseras mot E4. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

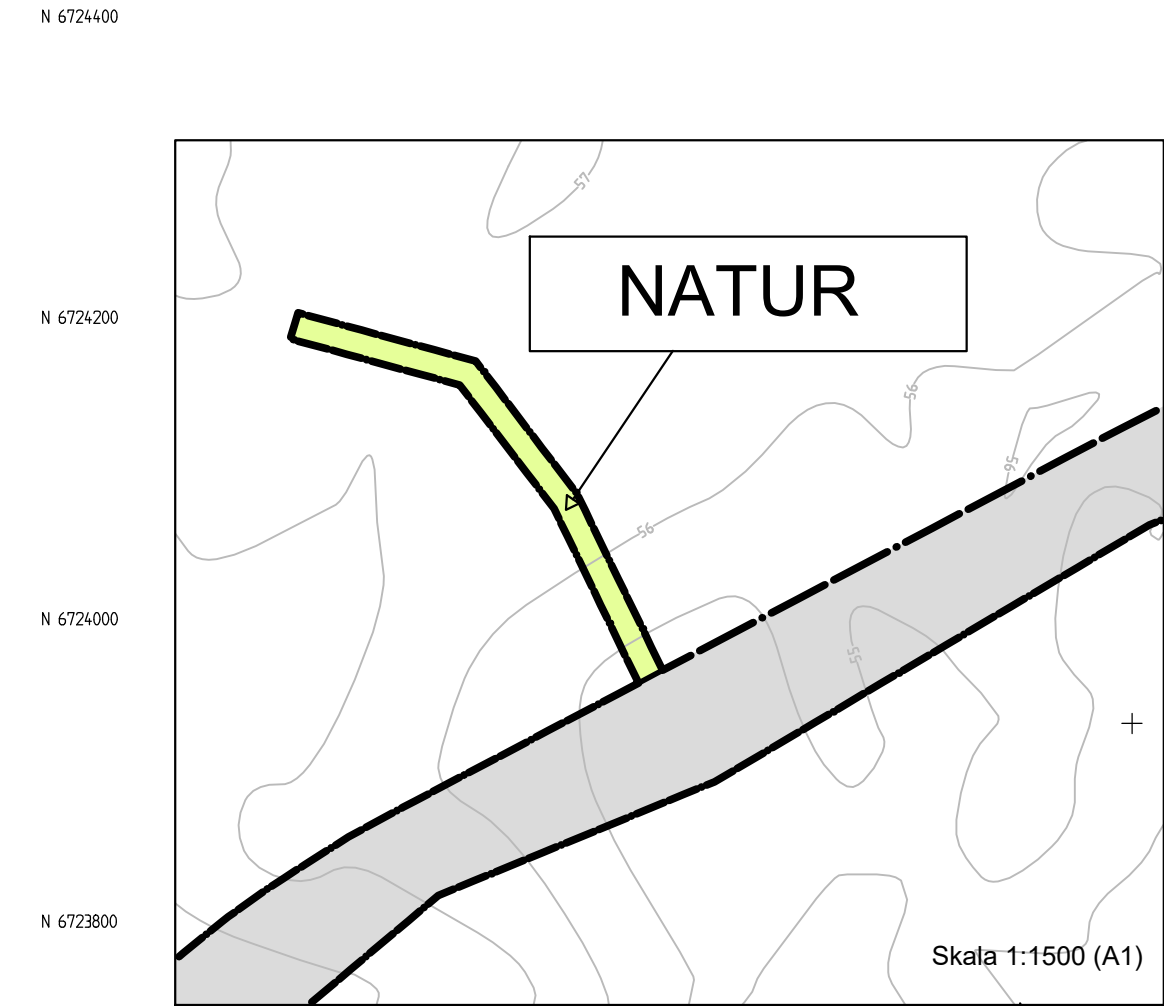
Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft. 4 kap. 21 §

- Ändrad lovplikt
- | | |
|----------------|--|
| a ₁ | Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p. |
|----------------|--|

- Markreservat
- | | |
|----------------|--|
| u ₁ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 § |
| l ₁ | Markreservat för allmännyttig luftledning. 4 kap. 6 § |

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark. 4 kap. 17 §



UPPLYSNINGAR

Förorenat dagvatten från till exempel trafikerade ytor eller från markytor med nedsmutsande verksamhet ska renas.

Byggnader i öster kan med fördel placeras med väl sammanhållna fasader längs med E4 för att minska vägens påverkan på ljudnivån i planområdet. Byggnadernas placering kan även verka bullerdämpande för bullerspridning från planområdet.

Inom 150 meter från E4 bör uteplats och andra uppehållsytor lokaliseras på sida av byggnad vänd bort från E4 för att minska exponeringsrisk i händelse av olycka med farligt gods.

Verksamheter och tekniska installationer som kan ge upphov till omgivningsbuller ska placeras och utformas så att olägenhet inte uppkommer vid boendemiljöer.

Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras med ett radonsäkert byggnadssätt.

Sprängning vid närliggande materialtakter ska beaktas vid val av byggnadskonstruktion samt vid etablering av vibrationskänslig verksamhet och utrustning inom planområdets sydvästra del.

diariennr: 20SBN317

GRUNDKARTA
över fast. SKOGMUR 4:1 m.fl. Ersbo syd etapp 4
Gävle kommun, Gävleborgs län

LIVSMILJÖ GÄVLE 2020-12-09 Rev. 2021-10-25
Rev. 2022-05-05 Rev. 2022-11-28

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- | | |
|-----|--|
| — | TRAKTGRÄNS |
| — | FASTIGHETSGRÄNS |
| ○ | GRÄNSPUNKT inmatt/beräknad |
| --- | ÄRREDEGRÄNS |
| --- | GENSAMPHETSANLÄGGNING/Ga |
| --- | LEDNINGSRÄTT/2a, 2b, 2c |
| --- | DOKNINGSFÖRETAG/planeringsgränser d 1932 |
| ○ | OFFICIALSERVITUT/2180-2181 |
| ○ | NYTTJANDERÄTT/91836 |
| ○ | TRAKTNAMN |
| ○ | FASTIGHETSBECKNING |
| ○ | SÄ |

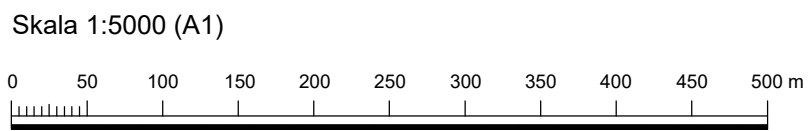
- | | |
|---|---|
| □ | UTHUS |
| □ | TAKUTSPRÄNG/HUSFASAD |
| □ | BYGGNAD MED VERKSAMHET/INDUSTRI/ÖFFENTLIG BYGGNAD |
| □ | TAKUTSPRÄNG/HUSFASAD |
| □ | TRANSFORMATIONSSTATION |
| □ | TAKUTSPRÄNG/HUSFASAD |
| □ | SKÄRM TAK |
| □ | TAKUTSPRÄNG/HUSFASAD |
| □ | JORDKALLARE |
| □ | RUNN |
| □ | STAKET |
| □ | STENMUR |
| □ | VÄG |
| □ | GÅNGSTIG |
| □ | SLANT |
| □ | DIKE |

- | | |
|---|---|
| → | DIKE |
| → | HÖJDKURVOR |
| → | ÄGOSLAGSGRÄNS |
| → | VATTENYTA |
| → | BARRSKOG RESP. LÖVSKOG |
| → | ÄKER |
| → | SÄNKMÄRK |
| → | BELYSNINGSTOLPE/ELSTOLPE |
| → | ELLEDNING |
| → | VÄGTRUMMA |
| → | RUTNÄTSRYSS |
| → | FÖRNLÄMNING |
| → | GRÄNS FÖR OMÅRDE DÄR FAST FÖRNLÄMNING ELLER ANDRA FÖRNYND KAN PÅTRÄFFAS VID MARKARBETEN |

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30
HÖJDSYSTEM: RIKETS SYSTEM RH2000
HKK-KA 22.30
SKALA 1:5000
KARTAN ÄR FOTOGRAFMETRISK OCH TERRESTERST FRAMSTÄLLD
KARTAN ÄR ADOURFÖRD INOM PLANOMRÅDET

UPPRÄTTAD AV
Johanna Wälström-Andersson
Kart- och mätningstjänst

FASTIGHETSRETTSLIGT GRANSKAD AV
Karin Linger
Lantmateriet



Fastighetsbildning pågår inom grundkartans avgränsning.



Checklista för dagvattenhantering inom kvartersmark för detaljplaneområde Ersbo syd etapp 4

Innan bygglovsansökan ska dagvattenlösning med tillhörande projekteringshandlingar och ifylld checklista för dagvattenlösning skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun och godkännas av Kommunen.

Dagvattenhantering inom kvartersmark i Ersbo

- Inom kvartersmark ska uppkommen avrinning fördröjas genom trög avledning via öppen dagvattenhantering. För att nå en robust, säker och hållbar dagvattenhantering inom planområdet krävs en kombination av dagvattenåtgärder inom både kvartersmark och allmän plats.
- Exempel på godtagbara lösningar är svackdiken, makadamdiken, regnbäddar och biofilter, vilket är dagvattenåtgärder som passar nära uppkomsten av ytavrinning.
- Avtalsområdet ska ha minst 5 % genomsläpplig mark för att säkerställa omhändertagande av dagvatten innan avledning till gemensam dagvattenanläggning.
- För att säkerställa robust dagvattenhantering ska dagvattenanläggning/ar ska dimensioneras för en fördröjningsvolym om 20 mm nederbörd. För att få en reningseffekt behöver tömningstiden för anläggningen vara lång, minst 6–12 timmar.
- Oljeavskiljande åtgärd ska finnas för trafikerade ytor inom fastigheterna. Det behöver inte nödvändigtvis vara traditionell oljeavskiljare utan kan med fördel vara naturbaserade lösningar.

Uppgifter att lämna in:

Markanvändning typ ¹⁾	Area för marktypen (ha)	Avrinnings- koefficient för marktypen	Reducerad area (ha)	Dimensionerande flöde (l/s) vid 30-årsregn inkl klimatfaktor 1,25 ²⁾	Fördröjnings- volym (m ³) för 20 mm nederbörd ³⁾
<i>Exempel: Parkering</i>	<i>0,25</i>	<i>0,8</i>	<i>0,20</i>	<i>82 l/s</i>	<i>40 m³</i>
SUMMA					

1) Marktyper inom fastigheten, t.ex. tak, parkering, gata, grusplan

2) 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):

$$q_{dim} = A \cdot \varphi \cdot i(t_r) \cdot kf$$

Där

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

A = avrinningsområdets area [ha]

φ = avrinningskoefficient [-]

$i(t_r)$ = dimensionerande nederbördsintensitet

kf = klimatkfaktor

3) 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

Beskrivning av dagvattenlösning inom fastigheten:

Redovisas i text samt med en plan/ritning över hur dagvattenssystemet kommer att se ut inom fastigheten ⁴⁾

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

- 4) Redovisningen ska innehålla typ av dagvattenanläggning/ar, placering av dagvattenanläggningar, anslutna ytor till respektive anläggning, rinnvägar, anslutningar från fastighet till allmän anläggning, vattendelare (aktuellt för fastigheter med två förbindelsepunkter), rinnvägar för ytavrinning vid större nederbörd än dimensionerande.

Bifoga plan/ritning över dagvattensystemets utformning inom fastigheten.

