



Utredningen för att samordna
större samlade exploateringar
med hållbart byggande (N2016:G)

Avtal avseende bostadsbyggande i Näringen i Gävle kommun

1. Parter

1. Staten genom Samordnaren
2. Gävle kommun
3. Region Gävleborg

Staten, genom Samordnaren för större samlade exploateringar med hållbart byggande, Gävle kommun och Region Gävleborg benämns i det följande enskilt för ”part” och gemensamt för ”parterna”. Gävle kommun benämns i det följande för ”kommun(en)”. Region Gävleborg benämns i det följande som ”region(en)”.

2. Bakgrund

- 2.1. Regeringen vill medverka till ökat bostadsbyggande och hållbar stadsutveckling och har därför tillsatt en samordnare med uppdraget att identifiera kommuner där det finns framtagna planer på samlade exploateringar för en större mängd bostäder men där planerna av något skäl inte har kunnat genomföras, till exempel på grund av att det saknas relevant statlig infrastruktur eller lämplig kompetens. Enligt utredningsdirektivet (N2016/07177/PBB) har det också ingått att identifiera områden som inte finns med i befintliga planer, men där det på längre sikt finns möjlighet till helt nya större bostadsexploateringar.

- 2.2. Uppdraget utökades i juni 2017 med att samordnaren bland annat fick ett utvidgat uppdrag att även ingå överenskommelser med aktuella kommuner där exploateringar planeras (N2017/04380/PBB). Den 31 augusti 2017 redovisade samordnaren nio områden för större samlad exploatering i sex olika kommuner. Under hösten 2017 har förhandlingar om åtaganden och finansiering med berörda kommuner och andra berörda parter genomförts. Detta avtal är ett resultat av dessa förhandlingar.
- 2.3. Uppdraget innebär ett nytt sätt att arbeta över sektorsgränser. Genom samplanering av bostadsbyggande och infrastruktur, liksom samordning av statens och kommunernas planeringsprocesser kan större nyttor uppnås. Det nya arbetssättet kan innebära att inriktningsbeslut behöver fattas utifrån antaganden i avvaktan på att underlag tas fram. Detta avtal reglerar därför även en process för avstämning av gjorda antaganden så att planerna vid behov kan anpassas.
- 2.4. Syftet med regeringens uppdrag har varit att medverka till väl genomtänkta och långsiktigt hållbara stadsdelar och städer som påtagligt bidrar till att ett ökat bostadsbyggande kommer till stånd. Innovativa lösningar som kan bidra till goda livsmiljöer och såväl minskad klimatpåverkan som anpassning till ett förändrat klimat är av särskilt intresse. Exploateringarna ska kunna utgöra förebilder för hållbar stadsutveckling och medverka i en serie större bomässor.
- 2.5. Detta avtal omfattar stadsdelen Näringen i Gävle kommun. Den aktuella exploateringen beskrivs mer ingående i kommunens *Promemoria om större samlad exploatering. Näringen – hållbar stadsdel i Gävle kommun*, i bilaga.

3. Villkor för uppfyllande av parternas åtaganden

- 3.1. Avtalet träder i kraft och blir bindande mellan parterna under de förutsättningar som anges i punkt 12. Oaktat detta är parterna överens om att respektive parts åtaganden enligt avtalet blir gällande under de förutsättningar som anges i denna punkt 3.
- 3.2. Statens åtaganden avseende avtalet ingås med förbehåll för efterföljande rättsliga prövningar samt villkorat regeringens och i förekommande fall riksdagens godkännande.

- 3.3. Innan villkoren i punkt 3.1 är uppfyllda har inte heller övriga parter någon skyldighet att utföra några av sina åtaganden enligt avtalet.
- 3.4. Åtagandena ingås under nuvarande kända förutsättningar. Om större oförutsedda händelser som parterna inte råder över och som jämfört med tidpunkten för ingåendet av detta avtal väsentligen försvårar parternas möjligheter att genomföra sina respektive åtaganden enligt vad som följer av detta avtal ska parterna i god anda omförhandla sina respektive åtaganden enligt detta avtal. Utgångspunkten för sådan förhandling är att de intentioner och åtaganden som parterna enades om vid ingående av avtalet ska kvarstå oförändrade så långt som möjligt, dock med beaktande av sådana ändrade förutsättningar rörande till exempel tidsplan som kan uppkomma.

4. Definitioner och avtalsstruktur

- 4.1. I detta avtal ska följande begrepp ha den innebörd som framgår nedan:

Avtal	Avser detta avtal
Uppföljningen	Partsammansatt organ som svarar för avtalets efterlevnad

- 4.2. Till detta avtal biläggs kommunens promemoria. Promemorian beskriver de intensioner kommunen har för den större samlade exploateringen i området Näringen och som ligger till grund för åtagandena enligt detta avtal.
- 4.3. Vid eventuella motstridigheter mellan vad som avses i avtalet och dess bilaga ska vad som anges i avtalet äga företräde.

5. Syftet med avtalet

- 5.1. Syftet med detta avtal är att reglera parternas åtaganden för att möjliggöra en större samlad exploatering med hållbart byggande i stadsdelen Näringen.
- 5.2. Planläggning avseende bostäder, vägar och järnväg kommer att ske enligt gällande lagstiftning.

6. Beskrivning av åtgärder och parternas åtaganden

Beslut om påbörjad utbyggnad av Ostkustbanan till dubbelspår och ny sträckning genom Gävle

- 6.1. Åtgärden avser påbörjad utbyggnad till dubbelspår av Ostkustbanan med ny sträckning mellan Gävle och Kringlan. Planen fastställs när regeringen beslutar om *Nationell plan för transportsystemet 2018-2029*. Byggstart sker år 2024-2029. En förutsättning för genomförandet av bostadsexploateringen i Näringen är västlig lokalisering av Ostkustbanan. Lokalisering fastställs tidigt i järnvägsplanprocessen.

Flytt av godsbangård, triangelspår till Bergslagsbanan och ny trafikplats vid E4

- 6.2. Väganslutning vid trafikplats vid E4 för anslutning av nytt logistik- och verksamhetsområde i Tolvforsskogen ingår i projektet Ostkustbanans utbyggnad i *Nationell plan för transportsystemet 2018-2029*. Anslutningspunkten kan komma att flyttas för att optimera anslutning till logistik- och verksamhetsområdet i Tolvforsskogen. Väganslutningen behövs för att befintliga verksamheter i området Näringen ska kunna flytta till det nya logistik- och verksamhetsområdet i Tolvforsskogen. Detta innebär i sin tur att Gävle kommuns planer för bostadsbyggande på området Näringen kan påbörjas. Om kommunen har behov av väganslutning tidigare än den kan genomföras inom projektet Ostkustbanan Gävle-Kringlan behövs en separat vägplan. Kommunen och Trafikverket ska i sådant fall föra dialog om finansieringen av väganslutningen.
- 6.3. Det finns ett statligt intresse av att flytta godsbangården på Näringen till logistik- och verksamhetsområdet i Tolvforsskogen på grund av risk för förorening av vattentäkt i befintligt läge och försämrade funktion till följd av Ostkustbanans nya läge. För att flytta godsbangården till Tolvforsskogen ska kunna göras krävs även ett triangelspår till Bergslagsbanan. Dessa åtgärder är inte finansierade i Trafikverkets förslag till *Nationell plan för transportsystemet 2018-2029*. Det krävs fördjupade utredningar och samlade effektbedömningar för att objekten ska kunna övervägas vid framtida uppdateringar av nationell plan. När den nya godsbangården har tagits i bruk kan bostadsbyggandet påbörjas i den del av Näringen där godsbangården nu är belägen.

Avstämning inför kommande Nationell plan för transportsystemet 2022-2033

6.4. Avstämning av åtgärder kopplade till flytt av godsbangården som inte är finansierade sker år 2021.

Kollektiv- och cykeltrafik

6.5. Regionen åtar sig att tillse att det finns god kollektivtrafikförsörjning av området Näringen.

6.6. Regionen åtar sig att tillse att det finns erforderliga medel i länsplanen för regional transportinfrastruktur som bidrar till att skapa god tillgänglighet till och från området norr om nya hamnspåret.

Bostadsbyggande

6.7. Kommunens åtagande är att utbyggnaden av bostäder i en större samlad exploatering genomförs i det utpekade området i enlighet med intentionerna i kommunens promemoria, i bilaga till detta avtal.

6.8. Kommunen åtar sig att själv eller genom annan markägare eller exploatör och på egen bekostnad (i förhållande till övriga parter) uppföra 6 000 bostäder i området Näringen till och med år 2040. Minst 50 procent av bostäderna ska vara hyresrätter. Andelen bostäder med maximal hyra, normhyran, om 1350 kr/m² (indexregleras) ska vara minst 5 procent av det totala beståndet. Om det statliga investeringsstödet förändras genom att det höjs/sänks/uteblir, ska omräkning av normhyran ske efter de nya förutsättningarna. Exploateringarnas täthet ska genomföras i enlighet med kommunens promemoria i bilaga.

Plan för att säkerställa vissa kvalitéer

6.9. I syfte att säkerställa vissa kvalitéer och höga ambitioner åtar sig kommunen att ta fram detaljerade planer utifrån vad som beskrivs i kommunens promemoria i bilaga avseende:

- Plan för variation i upplåtelseformer.
- Plan för hur områdena ska planeras utifrån gång-, cykel-, och kollektivtrafik som norm.
- Plan för fossilfria transporter på områdesnivå.
- Plan för att säkerställa funktionsblandning och tillgång till kommersiell och offentlig service.

- Plan för klimatneutral energianvändning i bebyggelsen på områdesnivå.
- Plan för anpassning till ett förändrat klimat.
- Plan för att bevara gröna kilar och spridningskorridorer.
- Plan för säkerställande av kommunal marktillgång. För att områdena ska få de kvalitéer som kommunen beskriver i promemorian i bilaga, bör kommunen snarast säkerställa en hög andel kommunalt ägd mark. Den samordningsfunktion som omnämns i punkt 8.4. nedan ska vid behov bistå kommunen i dialog om förvärv av statligt ägd mark.

7. Användande av innovativa lösningar

Samordnaren avser att i slutrapporten som ska lämnas senast den 31 december 2017 föreslå ett statligt innovationsstöd till nya stadsdelar och tätorter. Risk kan delas mellan kommun, stat, näringslivsaktörer med flera.

Under förutsättning att ett sådant stöd införs och sedan beviljas ska fler innovativa lösningar, såväl tekniska som sociala, användas i exploateringarna. Hög grad av innovation, synergier och transformativa lösningar ska användas.

8. Uppföljning av avtalens efterlevnad

- 8.1. För att möjliggöra åtagandena enligt detta avtal krävs att samtliga parter bemannar sin organisation med resurser i den omfattning som krävs för genomförande.
- 8.2. Ett partssammansatt organ svarar för efterlevnaden av avtalet. Respektive part utser en representant till detta organ, *Uppföljningen av efterlevnaden av avtal för större samlade exploateringar*, i fortsättningen benämnt *Uppföljningen*.
- 8.3. *Uppföljningen* som anges i punkt 8.2. svarar för årlig rapport till regeringen om utvecklingen i exploateringsområdet. *Uppföljningen* ska hantera eventuella förändringar i förhållande till vad som reglerats i detta avtal.
- 8.4. Den samordningsfunktion som regeringen föreslår i prop. 2017/18:2 (utgiftsområde 18) ska bistå *Uppföljningen* med sekretariat och vara sammankallande i uppföljningen av efterlevnaden av avtal för större samlade exploateringar.

9. Särskilt om planer och tillstånd

9.1. Parterna är medvetna om att kommunens beslutande organ beslutar om att anta översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner. Beslut om dessa planer ska föregås av samråd med de som berörs av planerna enligt lag. Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut om antagande av detaljplan och att beslut kan komma att prövas enligt gällande lagstiftning, vilket kan påverka tidsplanen för infrastrukturutbyggnad och bostadsbyggande.

9.2. Parterna är medvetna om processerna för järnvägsplaner, vägplaner och eventuell tillåtlighetsprövning samt eventuella andra erforderliga prövningar och tillstånd. Trafikverket beslutar om att fastställa järnvägs- och vägplaner. Beslut om att fastställa järnvägs- och vägplaner ska föregås av samråd med de som berörs av planen enligt gällande lagstiftning. Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga Trafikverkets fastställelsebeslut och att fastställelsebeslut då prövas av regeringen, vilket kan komma att påverka tidsplanen för utbyggnad och ny sträckning av Ostkustbanan med följdåtgärder samt bostadsbyggandet.

10. Avtalstid och uppsägning

10.1. Avtalet gäller från dess ikraftträdande och intill dess att respektive parts åtaganden enligt avtalet fullgjorts.

10.2. Avtalet kan inte sägas upp eller frånträdas av part med mindre än att samtliga parter enas därom.

11. Ändring av avtalet

Samtliga ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och godkända av samtliga parter för att gälla.

12. Avtalets giltighet

Detta avtal träder ikraft när det har undertecknats av samtliga parter och under förutsättning att nedanstående beslut har fattats och vunnit laga kraft:

- Gävle kommuns kommunfullmäktige godkänner avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft;

- Region Gävleborgs regionfullmäktige godkänner avtalet genom ett beslut som vinner laga kraft;
- Regeringen fastställer *Nationell plan för transportsystemet 2018 – 2029* med påbörjad utbyggnad till dubbelspår av Ostkustbanan med ny sträckning mellan Gävle och Kringlan.

13. Ändrade förutsättningar

Om något villkor enligt punkt 12 inte kan uppfyllas, någon del av Ostkustbanan med följdåtgärder enligt punkterna 6.1.-6.3. inte kan genomföras på grund av att planer, tillstånd eller liknande inte erhålls, kraftigt försenas eller erhålls med innehåll som i viss mån avviker från vad som förutsattes vid detta avtals ingående, ska parterna i god anda och med utgångspunkt i villkoren i avtalet diskutera hur detta ska påverka avtalet och förutsättningarna för dess uppfyllande.

Utgångspunkten för en sådan diskussion ska vara att enas om sådana anpassningar av avtalet som krävs för att så långt som möjligt vidmakthålla de intentioner som legat till grund för ingående av detta avtal (dock med beaktande av de förhållanden/ändrade förutsättningar som föranlett sådan diskussion/justering). Vad som anges i denna punkt ska gälla parterna emellan oberoende av om villkoren för ikraftträdande av avtalet i punkt 12 är uppfyllda.

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

Ort och datum

Gävle kommun

Region Gävleborg

Staten genom Samordnaren för
större samlade exploateringar
med hållbart byggande

Bilaga:

Promemoria om större samlade exploateringar i Näringen i Gävle kommun

UTKAST