



EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. "Godisfabriken", f.d. Läkerolområdet

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000-2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **AB Gavlegårdarna** (org.nr 556487-5937), nedan kallad Exploatören, gemensamt kallat Parterna, har träffats följande avtal om exploatering.

1 BAKGRUND OCH SYFTE

AB Gavlegårdarna är fastighetsägare till Brynäs 19:8, som utgör den största fastigheten inom Exploateringsområdet. Exploateringsområdet är markerat enligt **bilaga 1**.

Syftet med detta avtal är att reglera genomförandet av detaljplanen "Detaljplan för Brynäs 19:8 m.fl. 'Godisfabriken', f.d. Läkerolområdet" (Detaljplanen) samt andra förhållanden av betydelse för Detaljplanens genomförande.

Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra en tät funktionsblandad stadsbebyggelse för ca 750 bostäder, en förskola, kommersiella verksamhetslokaler och nya offentliga rum med fokus på social- och miljömässig hållbarhet och en god kulturmiljö.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Till grund för detaljplanen finns Kvalitetsprogram, se **bilaga 2**.

Exploatören bekostar ny detaljplan med tillhörande utredningar vilket regleras i särskilt planavtal.

2 BILAGOR

Avtalet ska läsas tillsammans med nedanstående bilagor samt övriga handlingar till vilket detta avtal eller bilagorna hänvisar.

Bilaga 1: Exploateringsområdet

Bilaga 2: Kvalitetsprogram upprättad av Nyréns Arkitektkontor, 2018-06-11.

Bilaga 3: Kostnadsfördelning allmänna anläggningar

Bilaga 4: Ansvarsfördelning sanering

Bilaga 5: Dagvattenutredning, upprättad av Tyréns AB, 2017-04-18.

Bilaga 6: Marköverlåtelseområde

Bilaga 7: Detaljplanen Brynäs 19:8 m.fl., "Godisfabriken" f.d. Läkerolområdet, kallad Detaljplanen, samt medföljande planbeskrivning (DNR: 15SBN105).

Bilaga 8: Platsspecifika riktvärden.

Bilaga 9: Preliminär tidsplan.

3 MARKÖVERLÅTELSE

Från Exploatören till Kommunen

Exploatören överlåter till Kommunen med full äganderätt de delar av fastigheten Brynäs 19:8, om cirka 17 000 m², inom Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen avses ingå i allmän plats (LOKALGATA, PARK, TORG osv).

Markområdet som ska överlåtas är markerat i färg på bifogad karta, se **bilaga 6**.

Markområdet överlåts sanerat i enlighet med punkt 4, se nedan.

4 MARKENS SKICK

Exploatören bekostar och utför sanering inom den egna fastigheten, Brynäs 19:8, innan tillträdet och i förekommande fall även efter tillträdet.

Kommunen bekostar och utför sanering på de kommunägda fastigheterna, Brynäs 86:1 och Brynäs 2:9, innan tillträdet och i förekommande fall även efter tillträdet. Ansvarsfördelningen följer av **bilaga 4**.

Efter saneringen är utförd ska marken uppnå de platsspecifika riktvärden som tagits fram för området, se **bilaga 8**.

Exploatören tar på sin bekostnad bort rester av byggnadskonstruktioner ned till en nivå motsvarande en (1) meter under befintlig marknivå inom den egna fastigheten, Brynäs 19:8, innan tillträdet. Byggnadskonstruktioner över mark tas bort i sin helhet. Befintliga pålar för grundläggning av de befintliga byggnadskonstruktionerna tas endast bort till en nivå om en (1) meter under befintlig mark.

Exploatören har bekostat utförande av en översiktlig geoteknisk utredning av marken inom Exploateringsområdet innan tillträdet.

Det åligger Kommunen att på sin bekostnad genomföra för byggnationen erforderliga detaljerade geotekniska undersökningar av marken inom Exploateringsområdet.

5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt drift och underhåll på allmän platsmark (på plankartan benämnd som TORG, LOKALGATA, PARK) som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

Driften av allmänna anläggningar övergår till Kommunen (Gata & Park) efter godkänd slutbesiktning, när vägen eller ytan öppnas för allmänheten.

De allmänna anläggningarna ska färdigställas i takt med bostadsbygggherrarnas exploatering. Preliminär tidsplan framgår av **bilaga 9**.

6 KOSTNADERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska betala ersättning till Kommunen för utbyggnad av allmän plats enligt fördelningsnyckel som finns i **bilaga 3**. Ersättningen ska täcka såväl projektering som utförande och övriga omkostnader kopplade till allmän plats, inklusive kommunens interna kostnader.

Kommunen fakturerar Exploatören de faktiska kostnaderna för byggnationen, efter att anläggningarna är utbyggda.

Kostnaderna för systemhandling som upprättats inför utbyggnad av allmänna anläggningar ska betalas av Kommunen.

De kostnader som Exploatören ska betala består av detaljprojekteringskostnader (inklusive systemhandling), entreprenadkostnader samt de kostnader som uppstår hos Kommunen som är direkt hänförliga till Exploateringsprojektet.

7 TILLTRÄDE

Parterna tillträder markområdena när fastighetsbildning har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret, om inte särskild överenskommelse görs om annat.

Exploatören medger att kommunen, innan tillträdet, utan ersättning använder markområdet för att iordningsställa allmänna platser.

8 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om nödvändig fastighetsbildning. Ansökan skickas till det kommunala lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören och Kommunen betalar hälften var av fastighetsbildningskostnaden.

9 SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH NYTTJANDERÄTTER

Exploatören förbinder sig att medverka i eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

10 FLYTT AV BEFINTLIGA LEDNINGAR

Exploatören ansvarar för utredning av ledningsdragningar inom Exploateringsområdet.

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Exploatören ombesörja och bekosta detta till alla delar.

11 ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark ska utföras i enlighet med Detaljplanen och medföljande planbeskrivning, **bilaga 7**.

Exploatören ska ta hänsyn till och bidra till genomförandet av kommunens antagna riktlinjer och policys.

11.1 El och opto

Frågor kring utförande och finansiering av anläggningar för el och opto samt anslutningsavgifter ansvarar Exploatören för kontakt med ledningsägare. Exploateringsområdet kan anslutas till Gävle Energi ABs el- och optonät.

Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av Exploatören.

11.2 Uppvärmning

Området kan anslutas till Gävle Energis fjärrvärmenät. Det finns befintliga ledningar i anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för kontakten med Gävle Energi AB och kostnaden för anslutning.

11.3 Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för bekostande av anläggningar för vatten, avlopp och spillvatten inom Brynäs 19:8 samt anslutningsavgifter i samband med detta. Exploatören ansvarar vidare för kontakt med ledningsägare.

Exploateringsområdet ligger inom Kommunens verksamhetsområde för vatten (dagvatten, avlopp och spillvatten).

11.4 Dagvatten

Omhändertas enligt Detaljplanens Dagvattenutredning, upprättad av Tyréns AB, 2017-04-18, se **bilaga 5**.

Exploatören förbinder sig att inom avtalsområdet redovisa och iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten.

Dagvattenhanteringen (rening, fördröjning, avledning) ska dimensioneras och projekteras enligt principerna i dagvattenutredningen, se **bilaga 5**, i samband med att bygghandling tas fram. Alla tillgängliga grönytor och planteringar som framgår av kvalitetsprogrammet bör utnyttjas för dagvattenrening, men vägdagvatten från Styrmansgatan och Tredje Tvärgatan ska prioriteras.

Innan genomförande ska dagvattenlösningen skriftligen delges Mark och exploatering, Gävle Kommun. Vid de fall tillsynsmyndighetens godkännande av lösningen krävs enligt vattenskyddsföreskrifterna ska även detta godkännande delges Mark och exploatering, Gävle kommun.

11.5 Samordning ledningsarbete (El-opto, Uppvärmning, VA och Dagvatten)

Exploatören ansvarar för den samordning som krävs vid ledningsarbete. Kommunen ska bistå med hjälp i behövlig utsträckning.

11.6 Avfall

Avfallshantering utförs av Kommunalförbundet Gästrik Återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallspolicy. Exploatören ska samråda med Kommunalförbundet Gästrik Återvinnare för lämplig hantering av sopor och framkomlighet för hämtningsfordon.

11.7 Bebyggelsens utformning

Exploatören ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen och medföljande planbeskrivning, se **bilaga 7**. Exploatören ansvarar även för att bebyggelsens utformning, i allt väsentligt, följer Kvalitetsprogrammet, se **bilaga 2**.

11.8 Byggtrafik

Det åligger Exploatören att tillse att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

11.9 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

13 TVIST

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

14 AVTALETS STÄLLNING

Avtalet ersätter tidigare upprättat föravtal, daterat 2017-09-01.

15 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att

- kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 31 december 2018 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.
- nytt förslag till detaljplan antas av Kommunen genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.



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

Gävle den / 2018

Gävle den / 2018


För GÄVLE KOMMUN AB
Kommunstyrelsen
Gävle den / 2018

För AB GAVLEGÅRDARNA
Gävle den 2/7 2018

.....
Patrik Stenvard
Kommunstyrelsens ordförande

.....
~~.....~~
~~.....~~

.....
Helen Åleskog
Förvaltningschef kommunledningskontoret

.....

Lars Lennmalm
vVD

.....

Affärsutvecklare
Lars Bergmark

För GÄVLE KOMMUN AB
Samhällsbyggnadskontoret


.....
Jonas Davidsson
Projektledare

100

100
100
100