

EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplan för NORR 9:7 M.FL., Kv. Påvel Ångerman (del av)

Mellan Gävle kommun, org.nr 212000-2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Perol Fastigheter 1 AB, org. nr 559070-1529, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten Norr 9:7 i Gävle kommun (del av kvarteret Påvel Ångerman). Syftet med detta avtal är att reglera genomförandet av detaljplanen "NORR 9:7 m.fl., Kv. Påvel Ångerman (del av)" (Detaljplanen) samt andra förhållanden av betydelse för detaljplanens genomförande.

Syftet med Detaljplanen är att bredda markanvändningen för fastigheten Norr 9:7 så att denna kan tas i bruk för bostadsändamål samt nyttjas för centrum- (inklusive hotell och konferens) och kontorsändamål.

Exploatören bekostar framtagandet av Detaljplanen med tillhörande utredningar, vilket regleras i särskilt planavtal.

2. AVTALSHANDLINGAR

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

Bilaga 1. Förslag till detaljplan "NORR 9:7 m.fl., Kv. Påvel Ångerman (del av)", inklusive tillhörande planbeskrivning.

Bilaga 2. Exploateringsområdet.

Bilaga 3. Rapport, "Trafikutredning i samband med ny detaljplan för del av Kv. Påvel Ångerman"

4. ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för genomförande av Detaljplanen.

5. KOSTNADERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR (enligt 6 kap. 40 § PBL)

Kommunen fakturerar exploatören för kostnaderna när utbyggnaden är färdig och godkänd slutbesiktning har skett.

Utbyggnaden av allmän platsmark är kostnadsbedömd till **2 500 000 kronor (tvåmiljonerfemhundratusen)** (exploateringsbidrag). Bolagets skyldighet att bekosta utbyggnad av allmän platsmark är begränsad till ett maximalt belopp om **3 000 000 kronor**. Detta maximala belopp



Gävle
KOMMUN

ska indexjusteras med hänsyn till Faktorprisindex FPI, flerbostadshus exkl. löneglidning. Basindex (2015 = 100) utgörs av augusti 2018, **108,3**.

De allmänna anläggningar som ska utföras framgår av trafikutredningen, **bilaga 3**.

Efter betalning av exploateringsbidraget enligt detta avtal anses även eventuellt framtida ägare till fastighet inom planområdet ha erlagt exploateringsbidrag avseende gata och annan allmän plats enligt Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättringar eller anläggning av gata och annan allmän plats inom planområdet som kan komma att utföras.

Det kostnadsbedömda beloppet gäller under förutsättning att byggnaderna på kvartersmark har beviljats slutbesked senast den 31 december 2023. Om färdigställandet dröjer längre än så ska en ny kalkyl genomföras. Exploatören bekostar eventuella merkostnader med anledning av detta.

Exploatören och Kommunen är överens om att Exploatörens åtgärder står i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

6. BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

6.1. Projektering och utförande

Exploatören ansvarar för projektering och bekostar utförande av allt arbete på kvartersmark.

6.2. Bebyggelsens utformning/gestaltning

Exploatören ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen, **bilaga 1**. Ansvaret gäller vid projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

6.3. Parkering

Parkering ska lösas i enlighet med framtagna trafikutredning, bilaga 3.

Exploatören ansvarar för parkeringar inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för parkeringar inom allmän platsmark.

6.4. El och opto

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

6.5. Uppvärmning

Exploateringsområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet, det finns befintliga ledningar i anslutning. Exploatören ansvarar för kontakten med Gävle Energi AB och kostnader för detta.

Exploatören ansvarar för kontakt och samordning med ledningsägare.

6.6. Vatten och spillvatten

Frågor kring utförande och finansiering av anläggningar för vatten och spillvatten samt anslutningsavgifter ansvarar Exploatören för med kontakt och samordning med ledningsägare.

Exploateringsområdet ligger inom Kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

6.7. Dagvatten

Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsområdet iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten i enlighet med Detaljplanen, **bilaga 1**.

Innan genomförandet ska dagvattenlösning med tillhörande projekthandlingar skriftligen delges Mark och exploatering, Gävle Kommun, tillsammans med kopia av tillsynsmyndighetens godkännande av lösningen enligt vattenskyddsföreskrifterna.

6.8. Avfall

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

6.9. Flytt av befintliga ledningar

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

6.10. Preliminär utbyggnadsordning och tidplan

Byggnation av allmänna anläggningar påbörjas när byggnadernas fasader är klara och marken därmed tillgänglig. Allmän platsmark ska vara färdigställd senast när godkänt slutbesked för byggnaderna på kvartersmark beviljas, vilket förutsätter att åtkomst till marken fås i god tid.

12. UNDER BYGGTIDEN

12.1. Byggtrafik

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

12.2. Byggytor och byggetablering



Gävle
KOMMUN

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska i första hand 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.

12.3. *Upplåtelse av allmän plats*

Vid upplåtelse av allmän plats för byggetablering krävs det polistillstånd vilket debiteras enligt taxa, detta bekostas och ansöks av Exploatören.

12.4 *Återställande*

Om Exploatörens arbeten, transporter, bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark orsakar skada på allmän platsmark ska Exploatören bekosta återställande.

12.5 *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att stängsla in entreprenadområdet och kan även bräda in de träd som riskerar att påverkas i närhet av entreprenadområdet. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

Exploatören förbinder sig att återställa eller bekosta återställande om skador uppstår på träd och övrig vegetation med anledning av entreprenaden.

13 ÖVRIGA VILLKOR

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

14 SÄKERHET FÖR UTFÖRANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som säkerhet för exploatörens åtaganden ska exploatören ställa bankgaranti, eller annan säkerhet, som kommunen bedömer vara godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara de på förhand uppskattade kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar (**2 500 000 kr**) och vara kommunen till handa innan detaljplanen tas upp för antagande.

14.4 *Överlåtelse av avtalet*



Gävle
KOMMUN

Detta avtal med rättigheter och skyldigheter får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande. Kommunens godkännande kan villkoras av att ett tilläggsavtal upprättas där det framgår att den nya exploatören inträtt i avtalsförhållandet samt vid behov kan kommunen ställa krav på att den nya exploatören redovisar godtagbar säkerhet.

14.5 *Överlåtelse av exploateringsområdet*

Exploatören har ett fortsatt ansvar gentemot kommunen för exploateringsavtalets rätta fullgörande oavsett om exploatören överlåter exploateringsområdet till annan. Exploatörens ansvar gäller till dess att Kommunen finner att den nya fastighetsägaren har redovisat tillräckliga garantier för att kunna uppfylla sina förpliktelser enligt exploateringsavtalet.

15 TVIST

Tvist mellan Kommunen och Exploatören i anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol om inte parterna avtalat annat.

16 UPPFÖLJNING

Exploatören förbinder sig att presentera status och vad som har genomförts av de ställda kraven i detta avtal vid ett möte efter kallelse av Kommunen. Mötet ska ske inom 12 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

AVTALETS GILTIGHET

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

1. Kommunstyrelsen senast 31 december 2018 har godkänt detta exploateringsavtal
2. Detaljplanen "Detaljplan för NORR 9:7 M.FL., Kv. Påvel Ångerman (del av)", dnr 17SBN10, har antagits och vunnit laga kraft.



Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den / 2018
För GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Gävle den / 2018
För PEROL FASTIGHETER 1 AB

.....
Patrik Stenvard
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Helén Åleskog
Förvaltningschef
Kommunledningskontoret