

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Detaljplan för Sätra 11:1 m.fl. Gavlehov Västra, etapp 1, DNR: 15SBN509

Mellan Gävle kommun, org.nr 212000 - 2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Rosewood Development AB, (tidigare RSS Nordic Development AB), org. nr 556982 - 6216, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

#### 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten Sätra 108:20 i Gävle kommun och avser att uppföra bostäder men även lokaler för centrumändamål, vård- och omsorgsboende inom det område som är markerat på bilagd karta, Bilaga 1 (Exploateringsområdet). Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan Sätra 11:1 m.fl. Gavlehov Västra, etapp 1, DNR: 15SBN509, Bilaga 2 (Detaljplanen).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av den nya stadsdelen Gavlehov västra. De tillkommande byggnaderna kommer främst innehålla bostäder men även lokaler för centrumändamål, vård- och omsorgsboende, förskola och ett parkeringshus. Ett annat syfte är att bevara delar av befintliga grönområden med värdefulla träd samt anlägga en ny allmän park i anslutning till bostäderna. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att säkerställa att planen inte påverkar Gävles vattentäkt negativt.

Exploateringsavtalets syfte är att fördela kostnader för genomförandet av Detaljplanen samt att reglera andra förhållanden av betydelse för Detaljplanens genomförande.

#### 2. AVTALSHANDLINGAR

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

- Bilaga 1. Exploateringsområdet
- Bilaga 2. Förslag till detaljplan, planhandlingar
- Bilaga 3. Marköverlåtelsekarta

#### 3. MARKÖVERFÖRINGAR

##### 3.1. Från Exploatören till Kommunen

Exploatören överför till Kommunen delar av fastigheten Sätra 108:20 om cirka 25 000 m<sup>2</sup>, (ytan är ungefärlig, exakta ytor bestäms vid fastighetsbildning), inom Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen avses ingå i allmän plats (GATA/NATUR/PARK osv). Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Ersättning ska betalas med **1,8 Mkr** enligt en av Anders Sjöberg Fastighetsanalys, upprättad

daterad till den 2018-03-19. Värderingen inkluderar det tillägg som ska utgå enligt expropriationslagen.

Det markområde som överförs är markerat med linjeraster på Bilaga 3. Markområdet överläts i befintligt skick på tillträdesdagen.

#### 4. FASTIGHETSILDNING

Kommunen ska snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om nödvändig fastighetsbildning.

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnaderna.

#### 5. SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

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

Exploatören ansvarar för utredning av ledningsdragningar inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för kontakten med Kommunens ledningsägare, Gävle Energi AB och Gävle Vatten AB.

#### 6. UTREDNINGAR

De utredningar som tagits fram för Gavlehov Västra är:

- MKB Gavlehov västra, WSP 2019-11-08
- Södra delen av Gavlehov Västra, Bullerutredning omgivningsbuller, Structor, 2019-10-04
- Spilljusanalys Gavlehov västra, WSP 2019-10-01
- Dagvattenutredning Gavlehov västra, WSP 2019-09-20
- Utredning av spridning av hästallergen på och runt Gävletravet, COWI, Allergena, WSP 2018-07-03
- Ekologigruppen. 2018. Spridningsanalys, Gävle kommun. Slutversion 2018-04-12.
- PM Geoteknik Exploatering Gävle-Valboåsen, Kvartersstaden, Gävle, Tyréns 2017-04-21
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan, Transport av farligt gods på väg, Gavlehov Södra, Gävle, WSP, 2016-12-13
- Gavlehov, Sättravallen och Folkparken, Grundvattenundersökning etapp 1, Midvatten 2016-06-30
- Trafikutredning Gavlehov, Mötesplatser och busskörfält, WSP 2016-06-22
- Mikrosimulering och Trafikalstringsberäkning Gavlehov, WSP 2016-04-14
- Naturinventering vid Gavlehov, Gävle kommun, Ekologigruppen 2015-02-22

Den sammanlagda kostnaden för utredningarna uppgår till 1,8 Mkr.

Kostnaden fördelas lika mellan de 4 fastighetsägarna inom Gavlehov Västra etapp I och Gavlehov Västra etapp II, (Exploatören, Kommunen, Palisander Projekt Gavlehov AB och Fastpartner)

Det innebär att Exploatören betalar **450 000 kr** för utredningsarbete.

Kommunen fakturerar Exploatören kostnaden efter lagakraftvunnen detaljplan.

## 7. ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar (GATA/NATUR/PARK osv.) och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för genomförande av detaljplanen.

## 8. KOSTNADSERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR (enligt 6 kap. 40 § PBL)

Den totala utbyggnaden av allmän platsmark inom planen är kostnadsbedömd till 20,5 Mkr. Exploatörens andel är **10,6 Mkr**.

De allmänna anläggningar som ska anläggas:

- *Gata och GC, 20 000 kr/m, totalt 11,5 Mkr – Exploatörens del 6,8 Mkr*
- *Park, totalt 8 Mkr – Exploatörens andel 3 Mkr*
- *Skyddsåtgärder hästallergener, allé mot travet, totalt 0,6 Mkr – Exploatörens andel 0,6 Mkr*
- *Skyddsåtgärder avseende ljuspåverkan, totalt 0,4 Mkr – Exploatörens andel 0,2 Mkr*

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.

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

Bolagets skyldighet att bekosta utbyggnad av allmän platsmark är, trots vad som anges ovan, begränsat till ett maximalt belopp om **12,7 Mkr** (faktisk kostnad + 20 %).

Exploateringsbidrag betalas när utbyggnad är färdig och godkänd slutbesiktning har skett.

## 9. BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

- *Projektering och utförande*

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

- *Bebyggelsens utformning/gestaltning*

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

- *El och opto*

Exploatören ansvarar för frågor rörande utförande och finansiering av anläggningar för el, opto och anslutningsavgifter. Vidare ansvarar Exploatören för kontakt och samordning med ledningsägare. Exploateringsområdet kan anslutas till Gävle Energi AB:s elnät.

- *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.

- *Vatten och spillvatten*

Exploatören ansvarar för frågor rörande utförande och finansiering av anläggningar för el, opto och anslutningsavgifter. Vidare ansvarar Exploatören för kontakt och samordning med ledningsägare. För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Exploatören ombesörja och bekosta detta till alla delar.

Exploateringsområdet ligger inom Kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

- *Dagvatten*

Omhändertas enligt detaljplanens Dagvattenutredning, 2019-09-20, (WSP).

Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsområdet skriftligen redovisa för Mark- och Exploatering, och iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten.

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

- *Parkering*

Enligt Detaljplanens planbestämmelser ska parkering anordnas under uppbyggda gårdar eller P-hus. För flerbostadshus gäller minsta parkeringstal 0,7 per bostad/lägenhet för bil och 2,5 per bostad/lägenhet för cykel. Cykelparkering tillhandahålls på den egna fastigheten i nära anslutning till entréer.

Viss besöks- och boendeparkering kommer att kunna ske i anslutning till de enskilda gator som kommer att anläggas på kvartersmark.

- *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.

- *Störningsskydd och skyddsåtgärder för att minimera ljuspåverkan och hästallergener*

Skyddsåtgärder avseende ljuspåverkan ska ske genom omriktning av några av travbanans strålkastare och/eller avskärmning.

Skyddsåtgärder avseende hästallergener ska ske genom plantering allé längs gränsen mot travbanan. Längden på allén ska vara ca. 160 och bestå träd lämpliga för avskärmning av hästallergener. Flytt av befintliga ledningar

- Preliminär utbyggnadsordning och tidplan

Kommunen önskemål är att all byggnation slutförs inom 6 år.

## 10. MARKENS SKICK

Allmän plats överläts till Kommunen. Kommunen genomför alla efterbehandlingsåtgärder. Kommunen påtar sig allt ansvar för genomförande av och kostnader för eventuell undersökning och efterbehandling av förorenade områden. Vid krav på Exploatören från tillsynsmyndighet eller annan ska Kommunen genast genomföra efterfrågade undersökningar och efterbehandlingar. Exploatören ska hållas skadelös.

Köpeskillingen har bestämts med hänsyn till de förhållanden som angetts ovan.

## 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*

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.

### 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.

## 13. BEFINTLIG VEGETATION OCH PARK

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

### 13.1. *Allmän platsmark*

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.

Vid överträdelse ska Exploatören utge vite enligt Alnarpsmodellen.

Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

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.

## 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 exploatörens finansiella åtagande (i enlighet med avtalet) och vara kommunen till handa innan detaljplanen tas upp för antagande.

## 15. TILLTRÄDE AV MARKOMRÅDEN

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/markområdena för att iordningsställa allmänna platser.

Ersättning ska erläggas vid tillträde om inte annat avtalas.

## 16. ÖVRIGA VILLKOR

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

### 16.1. *Överlåtelse av avtalet*

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.

### 16.2. *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.

### 16.3. *Ändringar och tillägg*

Exploatören förbinder sig vid ett vite om två miljoner (2 000 000) kronor att vid överlåtelse av Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att efterkomma mellan Gävle kommun och Rosewood Development AB, org. nr 556982–6216, upprättat exploateringsavtal gällande Detaljplanen som möjliggör exploatering gällande ” Detaljplan för Sätra 11:1 m.fl. Gavlehov Västra, etapp 1, DNR: 15SBN509, Gävle kommun. Avtalet gällande exploatering bifogas i kopia. Köparen ska vid överlåtelsen av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i köpehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Gävle kommun med två miljoner (2 000 000) kronor. Motsvarande ska gälla varje ny köpare.”

Exploatören ska i god tid innan överlåtelsen underrätta Kommunen (Mark- och exploatering) om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast till Kommunen (Mark- och exploatering) överlämna en bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen.

## 17. TVIST

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

## 18. 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.

## 19. AVTALETS GILTIGHET

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

1. Kommunstyrelsen senast vid sitt sammanträde 2020-09-08 har godkänt detta exploateringsavtal
2. Vederbörande instans i Kommunen efter kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet har antagit "Detaljplan för Sätra 11:1 m.fl. Gavlehov Västra, etapp 1, DNR: 15SBN509", och att denna har vunnit laga kraft.

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

Gävle den     /   2020  
För GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

Gävle den     /   2020  
För Rosewood Development AB

.....  
Åsa Wiklund Lång  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Helén Åleskog  
Förvaltningschef  
Kommunledningskontoret