

EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplan för kv. Skrindan, Trillan och Kärran

Mellan Gävle kommun, org.nr 212000-2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Amasten Gävle AB, org. nr 559006-0850, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten Sättra 60:2 i Gävle kommun. Delar av fastigheten 60:2 tillhör kvarteren Trillan och Kärran (Exploateringsområdet, **bilaga 1**) som är två av tre kvarter inom detaljplanen "Detaljplan för Sättra 57:1, 60:1 och 60:2" (Detaljplanen, **bilaga 2**). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 400 bostäder fördelat på kvarteren Skrindan, Trillan och Kärran. Bostäderna ska tillskapas på mark som idag består av delvis outnyttjad parkeringsyta.

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

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 samt tillsammans med övriga dokument till vilka detta avtal hänvisar.

- Bilaga 1. Exploateringsområdet
- Bilaga 2. Förslag till detaljplan
- Bilaga 3. Fastighetsrättsliga åtgärder
- Bilaga 4. Kalkyl utbyggnad allmän plats

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

3.1. Från Exploatören till Kommunen

Exploatören överlåter till Kommunen den mark, hänförlig till Exploateringsområdet, om ca 130 kvm, som enligt Detaljplanen avses ingå i allmän plats (GATA). Ersättningen har, utifrån expropriationslagens ersättningsbestämmelser, bestämts till **10 kr per kvm**.

Markområdet som överförs till Kommunen har markerats på **bilaga 3**.

Markområdet överlåts i befintligt skick på tillträdesdagen.

Skatter och andra avgifter som utgår för överlåtna markområden före tillträdesdagen ska betalas av Exploatören. Skatter och andra avgifter som utgår för överlåtna markområden från och med tillträdesdagen ska betalas av Kommunen.

3.2. Övriga fastighetsrättsliga åtgärder

Inom kvarteret Trillan: Ny fastighet om ca 11 000 kvm bildas av del av Sätra 60:1 och del av Sätra 60:2. Kvarstående del av fastigheterna Sätra 60:1 och Sätra 60:2, som utgör markområde för parkering, regleras till bostadsfastighet som angränsar till kvarteret.

Inom kvarteret Kärran: Ny fastighet, om ca 4 000 kvm, bildas av del av Sätra 60:2.

Åtgärderna framgår av bifogad karta, **bilaga 3**.

4. ANSÖKAN OM FASTIGHETSILDNING

Kommunen i samarbete med Exploatören, åtar sig att påbörja arbetet om den framtida fastighetsbildningen med KLM innan detaljplanens antagande.

Exploatören ska antingen innan Detaljplanens antagande eller snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om nödvändig fastighetsbildning avseende övriga fastighetsbildningsåtgärder, se 3.2.

Parterna förbinder sig att acceptera de mindre avvikelser som enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning kan vara erforderliga.

Exploatören står för samtliga fastighetsbildningskostnader.

5. SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Exploatören förbinder sig att medverka till erforderliga servitut och nyttjanderätter.

6. ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK

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

Utbyggnaden ska vara färdigställd senast 15 månader efter att Exploatören erhållit slutbesked för bostadsbebyggelsen.

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

Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats avseende Pinnmovägen och delar av Glimmervägen (södra och västra delen).

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats avseende Moränvägen.

De allmänna anläggningar som ska anläggas är: åtgärder gata och gång- och cykelbanor längs Pinnmovägen och delar av Glimmervägen (södra och västra delen).

Utbyggnaden av allmän platsmark som exploatören ska bekosta är kostnadsbedömd till **2 390 154 kronor**.

Bolagets skyldighet att bekosta utbyggnad av allmän platsmark är, trots vad som anges ovan, begränsat till ett maximalt belopp om **2 629 170 kronor** (beräknad kostnad + 10 %), se **bilaga 4**.

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.

Kommunen fakturerar exploatören uppdelat i två fakturor, dels efter färdig projektering (10% av den uppskattade totalkostnaden för projektering och utbyggnad), dels efter färdig utbyggnad.

8. BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

8.1. Projektering och utförande

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

8.2. Bebyggelsens utformning/gestaltning

Exploatören ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen.

8.3. Parkering

Detaljplanens genomförande bygger på att parkeringstal för ny bebyggelse minskas till 0.48 och för att medge detta ska parkeringsavtal tecknas enligt Parkeringspolicy för Gävle kommun, 2014. Parkeringsavtalet förbinder exploatörerna till avtalade mobilitetsåtgärder.

8.4. Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Detaljplanens Dagvattenutredning, daterad 2019-10-17, upprättad av WSP.

Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsområdet iordningställa samt bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten. Exploatören ska skriftligen redovisa vald dagvattenlösning för Mark- och exploatering innan iordningställandet av dagvattenlösningen.

Servisledning för dagvatten tillhörande Exploatören finns inom kvarteret Kärran. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver befintlig servisledningar flyttas. Exploatören ansvarar och bekostar flytt av ledning.

8.5. Avfall

Avfallshanteringen ska följa kommunens renhållningsordning. Lokaler eller andra utrymmen för avfalls-/återvinningshantering ska placeras på så sätt att det går att angöra med sopbilar, t.ex. i anslutning till tänkta parkeringsplatser. Kontakt ska tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede av projekteringen angående placering och utformning av avfallsutrymmen.

9. TRÄD INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET

Exploatören förbinder sig att säkerställa, genom bevarande och plantering, att omfattningen av träd inom exploateringsområdet inte väsentligen understiger vad som föreslagits i illustrationskiss i Planbeskrivningen (s. 19, 20 och 22). Plantering av nya träd sker vid lämplig tidpunkt utifrån årstid och färdigställande av utomhusmiljö. Bevarande och plantering av träd enligt ovan gäller inte i direkt anslutning till parkeringsplatser. Exploatören ska i god tid innan byggstart samråda med kommunen om utformning och vald lösning.

10. ENTRÉYTOR

Entréplatser, mot Sätrahöjden för den högre byggnadskroppen ska anläggas med plattsättning eller annat lämpligt material. Entréplats ska ansluta till intilliggande befintlig allmän gång- och cykelbana. Anläggning av mark fram till gång- och cykelväg anläggs och bekostas av exploatören. Ytan mellan gång- och cykelvägen och Sätrahöjden ska bestå av gräs. Inför anläggande av mark ska samråd ske med Gävle kommuns landskapsarkitekter vad gäller tillgänglighetskrav, utformning och gestaltning.

11. LEDNINGAR

11.1. *Vatten och spillvatten*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintligt vatten- och avloppsledningsnät finns i direkt anslutning till planområdet i Sätrahöjden.

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

11.2. *El, tele, fiber och värme*

Befintligt ledningsnät för el, tele och fiber finns i anslutning till Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för kontakt och samordning med ledningsägarna.

11.3. *Flytt av befintliga ledningar*

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser, utöver vad som redan nämnts, på grund av exploateringen behöver flyttas ska Exploatören ombesörja och bekosta detta till alla delar, förutsatt att placering överensstämmer med tillgänglig dokumentation.

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.

12.5 Träd inom kvartersmark

Exploatören förbinder sig att erlægga vite till Kommunen om skyddade träd enligt plankartan fälls. Vitesbeloppet är baserat på Alnarpsmodellen och innebär en summa som är baserad på trädets art och stamomkrets.

12.6 Vegetation på Allmän platsmark inom eller intill exploateringsområdet

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

Exploatören ska skydda träd på ett betryggande sätt genom att exempelvis stängsla in entreprenadområdet och kan även bräda in de träd som riskerar att påverkas i närhet av entreprenadområdet. Vid väsentlig skada på träd (markerade med n6 och a2 på plankartan) ska Exploatören utge vite enligt Alnarpsmodellen om den är tillämplig i det enskilda fallet.

13. SÄKERHET FÖR UTFÖRANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som säkerhet för exploatörens åtaganden ska exploatören *vid behov* ställa moderbolagsborgen eller annan säkerhet, som kommunen bedömer vara godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande (i enlighet med avtalet) och vara kommunen till handa när Exploatören erhållit startbesked för kvartersmarken.

14. TILLTRÄDE AV MARKOMRÅDEN

Kommunen 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 markområdena för att iordningsställa allmänna platser.

Ersättning för Exploatörens marköverlåtelse till Kommunen ska erläggas vid tillträde.

15. ÖVRIGA VILLKOR

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

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. Ändringar och tillägg

Exploatören förbinder sig vid ett vite om 2 500 000 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 XXX, org nr XXXXXX-XXXX, upprättat exploateringsavtal gällande Detaljplanen som möjliggör xxxxxxxx gällande ”Detaljplanens namn”, dnr XXXXXXXX, Gävle kommun. Avtalet gällande XXX. 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 2 500 000 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.

16. TVIST

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

17. TIDPLAN

Detaljplanen planeras att kunna antas i september 2020 och då tidigast kunna vinna laga kraft i oktober 2020. Exploatören planerar sin byggstart till sommaren 2021 och ett färdigställande under 2022.

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 i december 2020 har godkänt detta exploateringsavtal
2. Vederbörande instans i Kommunen efter kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet har antagit Detaljplan "Sätra 57:1, 60:1, 60:2, kv Skrandan, Trillan och Kärran", dnr 17SBN371 och att denna har vunnit laga kraft.

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

Gävle den / 2020
För **GÄVLE KOMMUN**
Kommunstyrelsen

Stockholm den / 2020
För **EXPLOATÖREN**

Åsa Wiklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

Namn

Helén Åleskog
Förvaltningschef/chefsjurist

Namn

Namn