

EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplan för Söder 14:5 m.fl. Gefle Vapen (Kultur- och bildningscenter)

Mellan Gävle kommun, org.nr 212000–2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Gavlefastigheter Gävle kommun AB, org. nr 556009-9581, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten Söder 14:5 i Gävle kommun och avser att bygga ett kultur- och bildningscenter inom det område som är markerat på bilagd detaljplanekarta, **Bilaga 1** (Exploateringsområdet). Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan Söder 14:5 m.fl, Gefle Vapen, **Bilaga 2** (Detaljplanen). Den nya detaljplanen möjliggör centrumfunktioner såsom bibliotek, samlingslokaler, café och handel inom kvarteret Gefle Vapen.

Samråd för detaljplanen Söder 14:5 m.fl Gefle Vapen genomfördes mellan 30 mars – 27 april 2020 - Granskning beräknas till 8 oktober – 29 oktober 2020, antagande beräknas kunna ske under december 2020.

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. Detaljplanekarta
Bilaga 3. Fördelningsnyckel kostnadsersättning för allmän plats
Bilägges ej. Planbeskrivning

4. SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

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

5. UTREDNINGAR

Exploatören ansvarar för att ta fram och bekosta de utredningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

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.

Exploatören utför och bekostar dock terrass/ramp som ev kommer att anläggas på allmän plats på byggnadens norra och västra sida. Ytterligare avtal reglerande upplåtelse och drift av terrassen kommer att upprättas.

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

Återställandet och utbyggnaden av allmän platsmark är kostnadsbedömd till **2 900 000 kronor**. Exploatören ska betala ersättning till kommunen för återställande och utbyggnad av allmän plats på en summa av totalt **2 275 000 kronor**.

Bolagets skyldighet att bekosta utbyggnad av allmän platsmark är, trots vad som anges ovan, begränsat till ett maximalt belopp om **2 730 000 kronor** (uppskattad kostnad + 20 %). Eventuella överstigande kostnader bekostas av kommunen.

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

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.

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, ansvaret gäller vid såväl projektering, upphandling och utförande av bebyggelsen.

8.3. Parkering

Exploatören ansvarar för att cykelparkering för personalen samt parkering för rörelsehindrad uppförs på kvartersmark i enlighet med de projektspecifika parkeringstal för kultur- och bildningscenter på fastigheten Söder 14:5 som godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden 23 oktober 2019. Ett parkeringsavtal ska upprättas mellan Kommunen och Exploatören.

8.4. El, fiber, opto, vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till det lokala el-, opto- samt fjärrvärmenätet. Vatten och avlopp finns indraget till befintliga byggnader. Exploatören ansvarar för kontakt och samordning med ledningsägare. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av Exploatören.

8.5. Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Detaljplanens dagvattenutredning Söder 14:5 kv Gefle Vapen 20200117 Geosigma.

8.6. 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.

8.7. Störningsskydd buller och andra skyddsåtgärder

Nivåer för inomhusbuller inom planområdet hanteras i samband med bygglov. Biblioteksverksamhet liksom musikalisk verksamhet kräver en tyst inomhusmiljö för att ge rätt upplevelse. Exploatören ansvarar för att den nya byggnaden konstrueras för att svara upp för dessa behov.

9.8 Fornlämningar

En arkeologisk slutundersökning ska genomföras för del av planområdet. Genomförandet av detaljplanen är beroende av ett borttagande av den fornlämning som finns på platsen enligt beslut av Länsstyrelsen Gävleborg. Den arkeologiska undersökningen och borttagande av fornlämning ska sökas och bekostas av exploatören.

9.12 Geotekniska förhållanden, stabilitet och vibration

En stabilitetsutredning visar att stabiliteten längs Gavleån är otillfredsställande utifrån krav om skredrisk av slänter. Exploatören ansvarar för att risk- och konsekvensanalys avseende stabilitet upprättas för byggtiden. Restriktioner kan komma att behövas både inom fastigheten Söder 14:5 och omkringliggande gator, med avseende på lokalisering av byggtrafik, arbetsmaskiner samt uppställnings- och upplagsytor. Se mer under rubriken "11 Under byggtiden".

Upplysningsruta på plankarta anger att besiktning av sättningsskador, nivåinmätning av mättdubbar för sättningkontroll samt vibrationsmätning ska utföras på omkringliggande byggnader och konstruktioner. För att säkerställa att inga konstruktioner påverkas negativt under byggtiden tar exploatören ansvar för att kontroll och uppföljning görs innan, under och efter vibrationsalstrande arbeten.

9. MARKENS SKICK

Exploatören bekostar eventuell sanering på kvartermark.

11. UNDER BYGGTIDEN

11.1. *Byggtrafik*

Det åligger Exploatören att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena. Exploatören ansvarar för att ansökan om trafikavstängning godkänns innan byggstart. Kommunen bekostar och utför nödvändiga åtgärder i trafikmiljön på närliggande gator under byggtiden. Exploatören ansvarar för att informationsskyltar sätts upp på större infartsvägar till centrum i samråd med kommunen.

11.2. *Byggytor och byggetablering*

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. Om Slottstorget ska användas för byggetablering ska exploatören kunna redovisa för kommunen att kajkonstruktionen kan hantera de tyngder som kommer att placeras på Slottstorget.

11.3. *Upplåtelse av allmän plats*

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

11.4. *Återställande*

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

12. BEFINTLIG VEGETATION OCH PARK

12.1. *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.

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.

13. SÄKERHET FÖR UTFÖRANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som säkerhet för exploatörens åtaganden ska exploatören *vid behov* 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.

14. ÖRIGA VILLKOR

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

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Ändringar och tillägg

Exploatören förbinder sig vid ett vite om 2 miljoner kronor (TVÅMILJONER) 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 Gavlefastigheter Gävle kommun AB, org. nr 556009-9581, upprättat exploateringsavtal gällande Detaljplanen ” Söder 14:5 m.fl. kv Gefle Vapen”, dnr 19SBN137”, Gävle kommun. Avtalet 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 (Projekt- och exploatering) om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast till Kommunen (Projekt- och exploatering) överlämna en bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen.

15. TVIST

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

16. VITE

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

17. 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.

18. AVTALETS GILTIGHET

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

1. Vederbörande instans i Kommunen efter kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet har antagit Detaljplan " Söder 14:5 m.fl. kv Gefle Vapen", dnr 19SBN137 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 5 / 11 2020
För Gavlefastigheter Gävle kommun AB

Åsa Wiklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande



Lena Säfström

Helén Åleskog
Förvaltningschef



PER-ARNE VAHLUND
Gavlefastigheter

Bilaga 3

Fördelningsnyckel allmän plats KBC			
Åtgärd	Beräknad totalkostnad	GFAB	Gävle kommun
Ombyggnation Södra Strandgatan	1 000 000	75%	25%
Ombyggnation Petrégatan	1 500 000	75%	25%
125 cykelparkeringar	400 000	100%	0%
Totalkostnad	2 900 000	2 275 000	625 000