

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Detaljplan för Sätra 64:5 m.fl. Gavlehov Västra, etapp II, DNR: 19SBN281

Mellan Gävle kommun, org.nr 212000 - 2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Fastighetspartner Skolfastigheter AB, org. nr 556661–5521, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

#### 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten Sätra 64:5 i Gävle kommun och avser att uppföra bostäder, lokaler för centrumändamål, vård- och omsorgsboende, p-hus och förskola inom det område som ingår i exploateringsområdet, bilaga 1, och i förslag till detaljplan Sätra 64:5 m.fl. Gavlehov Västra, etapp II, DNR: 19SBN281, Bilaga 2.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av den nya stadsdelen Gavlehov. Detaljplanen medger byggnation av bostäder, lokaler för centrumändamål, vård- och omsorgsboende, förskola, utbildning och parkeringshus.

Exploateringsavtalet fördelar kostnader för genomförandet av detaljplanen samt reglerar andra förhållanden som är av betydelse.

#### 2. AVTALSHANDLINGAR

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

Bilaga 1. Exploateringsområdet

Bilaga 2. Förslag till detaljplan, plankarta

Bilaga 3. Marköverlåtelsekarta

Bilaga 4. Gavlehov – Värdering av mark för allmän plats 2020-07-09

Bilaga 5. Gavlehov – Värdering av mark för allmän plats, komplettering, 2020-07-09

Bilaga 6. Värdeutlåtande Gävle Sätra 64:5 och Sätra 108:23, 2021-01-21

#### 3. MARKÖVERFÖRINGAR

För att säkerställa Detaljplanens genomförande behöver ett antal marköverföringar göras som innefattar exploatörens fastighet Sätra 64:5 och Gävle kommuns fastighet Sätra 11:1. Se bilaga 3.

##### 3.1. Från Exploatören till Kommunen

Exploatören överför en del av fastigheten Sätra 64:5, cirka 3 500 m<sup>2</sup>, värderad till 600 000 kr (172kr/ m<sup>2</sup>), som enligt den föreslagna detaljplanen utgör allmän plats, till Kommunens fastighet Sätra 11:1. Ytan är ungefärlig, exakta ytor bestäms vid fastighetsbildning.



**Gävle**  
KOMMUN

Kommunen ersätter Exploatören i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser vilket innebär ett påslag om 25% vilket ger  $1,25 \times 600\ 000 = 750\ 000$  kr.

Ersättning ska erläggas vid tillträde om inte annat avtalas.

Ersättningen är ett genomsnitt enligt värdering upprättad av Anders Sjöberg Fastighetsanalys, daterade 2020-07-09 och kompletterad 2020-10-16 samt Värdeutlåtande Gävle Sätra 64:5 och Sätra 108:23, daterad 2021-01-21, upprättad av SVEFA. Se bilaga 4, 5 och 6.

Det markområde som överförs är markerat med diagonalt linjeraster på Bilaga 3.

Markområdet överläts i befintligt skick på tillträdesdagen.

### *3.2. Från Kommunen till exploatören*

Kommunen överför en del av fastigheten Sätra 11:1, ca 925 m<sup>2</sup>, som enligt detaljplanen utgör kvartersmark, till Exploatörens fastighet Sätra 64:5.

Ersättning utgår med 160 000 kr (172kr/ m<sup>2</sup>).

Ytan är ungefärlig, exakta ytor bestäms vid fastighetsbildning.

Exploatören ersätter Kommunen med **160 000 kr**.

Ersättning ska erläggas vid tillträde om inte annat avtalas.

Ersättningen är genomsnitt enligt värdering upprättad av Anders Sjöberg Fastighetsanalys, daterade 2020-07-09 och kompletterad 2020-10-16 samt Värdeutlåtande Gävle Sätra 64:5 och Sätra 108:23, daterad 2021-01-21, upprättad av SVEFA. Se bilaga 4, 5 och 6.

Det markområde som överförs är markerat med vertikalt linjeraster på Bilaga 3.

Markområdet överläts i befintligt skick på tillträdesdagen.

## 4. FASTIGHETSBLDNING

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 avseende fiber, el, vatten, avlopp och värme inom exploateringsområdet som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

Exploatören ansvarar för utredning av ledningsdragningar inom sin del av 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
- 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
- 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 mellan de 5 fastighetsägarna inom Gavlehov Västra etapp I och Gavlehov Västra etapp II, (Exploatören, Kommunen, Palisander Projekt Gävlehov AB, Rosewood Development AB och Fastpartner Sätra 108:23 AB)

Det innebär att Exploatören betalar **250 000 kr** för utredningsarbete.

Kommunen fakturerar Exploatören kostnaden efter lagakraftvunnen detaljplan.

Nedanstående utredningar har bekostats av Exploatören och ingår inte i summan 1,8 Mkr ovan.

- Geotekniskutredning (GeoPM och MUR), Tyréns 2020-02-25
- Dagvattenutredning, SWECO 2020-03-31
- Bullerutredning, Structor 2020-04-07
- MKB SWECO 2020-06-01
- Förprojektering gata, WSP

## 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 exploateringsområdet är kostnadsbedömd till 22 Mkr.

Exploatörens andel är beräknad till **5,6 Mkr**.

De allmänna anläggningar som ska anläggas:

- *Gata och GC, 20 000 kr/m, totalt 13 Mkr – Exploatörens del **4,1 Mkr***
- *Park, totalt 8 Mkr – Exploatörens andel **1,5 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. Fastighetsägaren är därmed befriad från gatukostnader. 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.

Exploatörens skyldighet att bekosta utbyggnad av allmän plats är, trots vad som anges ovan, begränsat till ett maximalt belopp om **6,7 Mkr** (beräknad kostnad + 20 %).

Kommunen fakturerar kostnaden för exploateringsbidraget när utbyggnad av allmän plats är färdig och slutbesiktningen är godkänd.

#### 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 inom Sätra 64:5. 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*

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser inom Sätra 64:5 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 SWECO 2020-03-31. Observera att del av föreslagen dagvattenhantering anläggs på intilliggande fastighet Sättra 108:20.

Exploatören förbinder sig att innan genomförandet redovisa projektering av dagvatten för Projekt - och Exploatering; Gävle kommun, samt iordningställa och bekosta anläggning för behandling och fördröjning av dagvatten avseende Sättra 64:5.

En kopia av tillsynsmyndighetens godkännande av lösningen enligt vattenskyddsföreskrifterna ska bifogas.

- *Parkering*

Enligt Detaljplanens planbestämmelser ska parkering i huvudsak anordnas i P-hus.

Gävle kommuns P-norm gäller. 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 Gästrike Återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns avfallspolicy. Exploatören ska samråda med Kommunalförbundet Gästrike Återvinnare för lämplig hantering av sopor och framkomlighet för hämtningsfordon.

## 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 minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

### 12.2. Byggytor och byggetablering

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.

## 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, 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 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, efter samråd och innan tillträdet, utan ersättning använder markområdet/markområdena för att iordningsställa allmän plats.



**Gävle**  
KOMMUN

## 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 åttahundratusen (800 000) 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 Fastighetspartner Skolfastigheter AB, org. nr 556661–5521, upprättat exploateringsavtal gällande Detaljplanen som möjliggör exploatering gällande ”Detaljplan för Sätra 64:5 m.fl. Gavlehov Västra, etapp II, DNR:19SBN281”. 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 åttahundratusen (800 000) 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

Tvist 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 2021-XX-XX har godkänt detta exploateringsavtal
2. Kommunfullmäktige efter kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet har antagit "Detaljplan för Sättra 64:5 m.fl. Gavlehov Västra, etapp II, DNR: 19SBN281", och att denna har vunnit laga kraft.

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

Gävle den     /   2021  
För GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

Gävle den     /   2021  
Fastighetspartner Skolfastigheter AB

.....  
Åsa Wiklund Lång  
Ordförande

.....  
Helen Åleskog  
Sektorchef