

# AVTAL om LÄGENHETSARRENDE

## FSS0000-027/1

1. **Jordägare**      **Gävle kommun genom dess Samhällsbyggnadsnämnd, 801 84 Gävle**
  
2. **Arrendator**      **Gävle Hamn AB, org. nr556379-8619**  
Fredriksskans  
806 47 Gävle
  
3. **Bakgrund**      För området gäller ett Beslut gällande efterbehandling husbehovstäkt daterat den 19 januari 2017, dnr M-2016-3987:5, utfärdat av Gävle kommun, samhällsbyggnadsnämnden. Verksamhetsutövare är Gävle Hamn AB, alltså samma som arrendator enligt detta avtal. Av nämnda beslut framgår bland annat följande:  
  
”*Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om följande datum för avslut samt att nedanstående försiktighetsmått vidtas i samband med efterbehandling av husbehovstäkt;*  
  
•*Efterbehandlingen av husbehovstakten ska avslutas senast den 31 december 2028. I god tid innan avslut ska tillsynsmyndigheten kontaktas för slutbesiktning av täktområdet. Därefter görs en bedömning om efterbehandlingen är godtagbar.*  
  
•*Att årligen från år 2018, senast den 31 januari, inkomma med en redovisning av efterbehandlingens framskridande. Redovisningen ska innehålla uppgifter om framtida exploateringsplaner, utförd återfyllnad samt skäl till eventuell utebliven eller mindre mängd återfyllnad.”*  
  
Av tillsynsmyndighetens beslut framgår att verksamhetsutövaren årligen ska redovisa hur efterbehandlingen framskrids. Gävle Hamn AB har nu begärt att även få nyttja ifrågavarande område för uppställningsplats för bland annat utrustning till vindkraftverk. Efter samråd med tillsynsmyndigheten (miljöinspektör Josefin Sundqvist) har kommunen i egenskap av markägare inget att erinra emot en sådan upplåtelse, då kommunen förutsätter att en sådan upplåtelse inte ska förhindra efterbehandling enligt tillsynsmyndighetens beslut.  
  
Tillsynsmyndighetens beslut bifogas, se **Bilaga 1**.
  
4. **Arrendeställe**      Ett markområde om **ca 50 000 kvm** av fastigheten **Fredriksskans 15:1** i Gävle kommun. Arrendestället har markerats på bifogad karta, se **Bilaga 2**.
  
5. **Ändamål**      Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendestället på följande sätt och för följande ändamål:
  - Uppställningsplats för bl.a. utrustning till vindkraftverk.
  
6. **Myndighets-tillstånd**      Arrendatorn är skyldig skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn har att följa gällande bygg- och miljölagstiftning. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föräntas av de åtgärder som kan påfordras därvidlag.
  
7. **Arrendetid**      Arrendetiden gäller **från och med 2019-07-01 till och med 2022-12-31**. Avtalet skall sägas upp senast sex månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet med 1 kalenderår i sänder.
  
8. **Arrendeavgift**      Arrendeavgiften är **100 000 kronor för varje kalenderår**. För resterande del av 2019 skickas en faktura på **50 000 kronor**. Från och med 2020-01-01 betalas full arrendeavgift. Avgiften skall betalas halvårsvis i förskott. Kommunen sänder faktura.  
  
Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.
  
9. **Index**      Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) för oktober månad 2018 och gäller under det första arrendeåret.  
  
För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till april månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Utgående avgift skall dock aldrig sättas lägre än den avgift för arrendet som gällde närmast föregående år.

10. Särskilda avgifter  
Arrendatorn ansvarar för anskaffning av elkraft till arrendestället samt svarar för renhållnings- och andra liknande avgifter, som hänför sig till arrendatorns verksamhet på arrendestället.
11. Oförutsedda kostnader  
Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendestället eller inom det angränsande området och åtgärderna föranleds av bland annat arrendatorns nyttjande, äger jordägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skäligen avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendestället.  
  
Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendestället, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till jordägaren för på arrendestället belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.
12. Förbud mot upplåtelse i andra hand  
Arrendatorn får inte upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.
13. Förbud mot överlåtelse  
Arrendatorn får inte överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.
14. Arrendeställets skick.  
Arrendestället utarrenderas i det skick det har på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett vårdat skick.
15. Miljö  
Arrendatorn får inte använda området så att risk för miljöskada uppkommer. Det erinras om att verksamhetsutövaren (arrendatorn) är ansvarig för och bekostar efterbehandling av förorenade områden.
16. Stängsel  
Arrendatorn medges inhägnat arrendestället på sätt som godkänns av jordägaren.
17. Reklam  
På arrendestället får inte uppsättas anordning för reklam annat än för den rörelse som bedrivs på området. Arrendatorn är skyldig söka erforderliga tillstånd.
18. Vägar  
Arrendatorn svarar för allt eventuellt vägunderhåll i anledning av arrendatorns nyttjande av arrendeområdet.
19. Platsens återställande  
Vid arrendets upphörande skall arrendatorn i görligaste mån återställa arrendet i ursprungligt skick. Se även tillsynsmyndighetens beslut ovan. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendestället även efter avtalets upphörande. Detta avtal framtager inte Gävle Hamn AB, i egenskap av verksamhetsutövare, att fullgöra sina skyldigheter enligt tillsynsmyndighetens beslut.
20. Säkerhet  
Arrendatorn förbinder sig att skaffa erforderliga försäkringar för att hålla jordägaren skadeslös för skada som kan uppkomma genom anordningar och åtgärder enligt detta avtal.
21. Ansvar  
Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på området.
22. Avträdesersättning  
Arrendatorn äger ej i något fall rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller annat efter arrendets upphörande. Någon skyldighet för jordägaren att inlösa uppsatta anläggningar föreligger ej.
23. Inskrivningsförbud  
Arrenderätten får inte inskrivas.
24. Skiljedom  
Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.
25. Hänvisning till jordabalken  
I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

*Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt*

Gävle den / 2019

**GÄVLE KOMMUN**  
Samhällsbyggnadsnämnd

.....  
Jan Karlgren  
Mark- och exploateringschef

.....  
Leif Östman

Gävle den 2018 2019

**Gävle Hamn AB**

.....  
Fredrik Svanbom



## Beslut

Dnr M-2016-3987:5  
2017-01-19

Malin Eriksson  
Telefon 026-17 83 06  
malin.a.eriksson@gavle.se

GÄVLE HAMN AB  
FREDRIKSSKANS  
805 95 GÄVLE

## Beslut gällande efterbehandling av husbehovstäkt

Verksamhetsutövare: GÄVLE HAMN AB  
Organisationsnummer: 5563798619  
Fastighetsbeteckning: FREDRIKSSKANS 15:1

### Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om följande datum för avslut samt att nedanstående försiktighetsmått vidtas i samband med efterbehandling av husbehovstäkt;

- Efterbehandlingen av husbehovstakten ska avslutas **senast den 31 december 2028**. I god tid innan avslut ska tillsynsmyndigheten kontaktas för slutbesiktning av täktområdet. Därefter görs en bedömningen om efterbehandlingen är godtagbar.
- Att **årligen från år 2018, senast den 31 januari**, inkomma med en redovisning av efterbehandlings framskridande. Redovisningen ska innehålla uppgifter om framtida exploateringsplaner, utförd återfyllnad samt skäl till eventuell utebliven eller mindre mängd återfyllnad.

### Bakgrund

Efterbehandlingen av er husbehovstäkt regleras av ett anmälningsbeslut med dnr 2011/1443-14. Av beslutet framgår bl.a. att takten ska vara avslutad senast den 31 december 2018. Den 7 december 2016 tog vi emot en anmälan om ändring i ärendet, där ni framför att man vill förlänga avslutningsdatumet till den 31 december 2028. Av anmälan framgår att ni inte kommer att hinna återfylla takten till den planerade nivån inom den efterbehandlingstid som vi beslutat om tidigare. Detta främst på grund av att framtida projekt inte kommer att generera den mängd återfyllnadsmassor som tidigare beräknats. Ni anger även att ifall efterbehandlingstiden inte skjuts fram finns alternativet att antingen köpa in "nya/jungfruliga" massor från en annan täkt för återfyllnad alternativt förändra återfyllnadsnivån. Att förändra återfyllnadsnivån skulle innebära att man behöver spränga och schakta bort en del av täktbotten för att få den lägre nivån jämn. I anmälan finns en skrivelse från Mark- och exploateringsavdelningen bilagd, där de anger att de i egenskap

av markägare inte ser några hinder mot att ge Gävle Hamn förlängd efterbehandlingstid.

### Motivering av beslutet

I Naturvårdsverkets handbok *Återvinning av avfall i anläggningsarbeten (2010:1)* framgår att syftet med att kunna använda avfall för anläggningsändamål är att ge förutsättningar för återvinning av avfall på ett säkert sätt ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Då möjliggör man att avfallet blir en resurs. Det är dock viktigt att betona att det ska handla om ett *återvinningsförfarande*, inte ett *bortskaffande* av avfall. Det ska finnas ett syfte med anläggningen och anläggningen ska inte utformas så att det går åt onödigt mycket avfall eftersom det då kan vara fråga om bortskaffning av avfall. En annan viktig aspekt för att bedöma om det handlar om återvinning eller bortskaffande är att anläggningen ska färdigställas inom rimligt tid. Om tillgången på avfall är så begränsad att det tar mycket lång tid att färdigställa anläggningen så kan det ifrågasättas om den fyller en funktion. Det är upp till tillsynsmyndigheten att avgöra vad som är rimlig tid i det enskilda fallet.

Täkten återfylls för att skapa industrimark enligt gällande översiktsplan. Det finns alltså ett syfte med anläggningen. Att det ska ta ytterligare tio år än vad som angivits tidigare anser vi är en lång tid, men återfyllnaden är påbörjad och behöver avslutas så snart som möjligt. Vi ser däremot inte att det i nuläget finns ett behov av en mer brådskanie efterbehandlingstakt eller att en förändrad fyllnadsnivå är motiverad. Med bakgrund till storleken på återfyllnadsområdet och att det i nuläget inte finns någon plan att utnyttja området bedömer vi att tio år extra är en skälig tid att efterbehandla täkten.

Vi vill påminna om att vårt ställningstagande kan komma att ändras ifall nya uppgifter inkommer, exempelvis framtida exploateringsplaner eller annan information från er årliga redovisning. Den årligare redovisningen är viktig, främst för att vi ska kunna följa er efterbehandlingstakt. När det gäller typ av inkommande massor och dess föroreningsinnehåll sköts det redan via er egenkontroll som vi kan begära redovisning av vid ordinarie tillsyn.

### Lagstöd

Vi fattar beslutet med stöd av följande lagstiftning:

#### *26 kap. 9 § miljöbalken*

En tillsynsmyndighet får besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken och dess tillhörande föreskrifter, domar och andra beslut ska följas.

#### *26 kap. 21 § miljöbalken*

Tillsynsmyndigheten får förelägga den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som det finns bestämmelser om i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att lämna de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen.

#### *2 kap. 5 § miljöbalken "Hushållningsprincipen"*

Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnybara energikällor användas.

*2 kap. 7 § miljöbalken "Skälighetsavvägning"*

Kraven i 2-5 §§ och 6 § första stycket gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

**Så här kan ni överklaga beslutet**

Ni kan överklaga beslutet hos Länsstyrelsen i Gävleborg inom 3 veckor från den dag då ni fick del av beslutet. Överklagandet ska vara skriftligt och skickas till: Samhällsbyggnadsnämnden, Gävle kommun, 801 84 Gävle, som prövar om överklagan kommit in i tid och skickar den vidare till länsstyrelsen.

Det ska framgå av skrivelsen vilket beslut som överklagas, varför ni tycker det kan vara felaktigt och hur ni önskar få det ändrat. Skrivelsen ska vara undertecknad och innehålla uppgifter om namn, adress och telefonnummer.

**För samhällsbyggnadsnämnden**

Malin Eriksson  
Miljöinspektör  
Samhällsbyggnad Gävle

**Kopia för kännedom**

Mark- och exploateringsavdelningen, Samhällsbyggnad Gävle

**Delges**

GÄVLE HAMN AB



Lantmäteriet, maj 2017; Gävle kommun



Gävle kommun

Livsmiljö Gävle  
801 84 Gävle  
Tel 026-178000

0 20 40 80 m

Skala 1:2 000

Skapad av: Leif Östman

Arrende FSS0000-027/1<sup>N</sup>  
2019-07-05

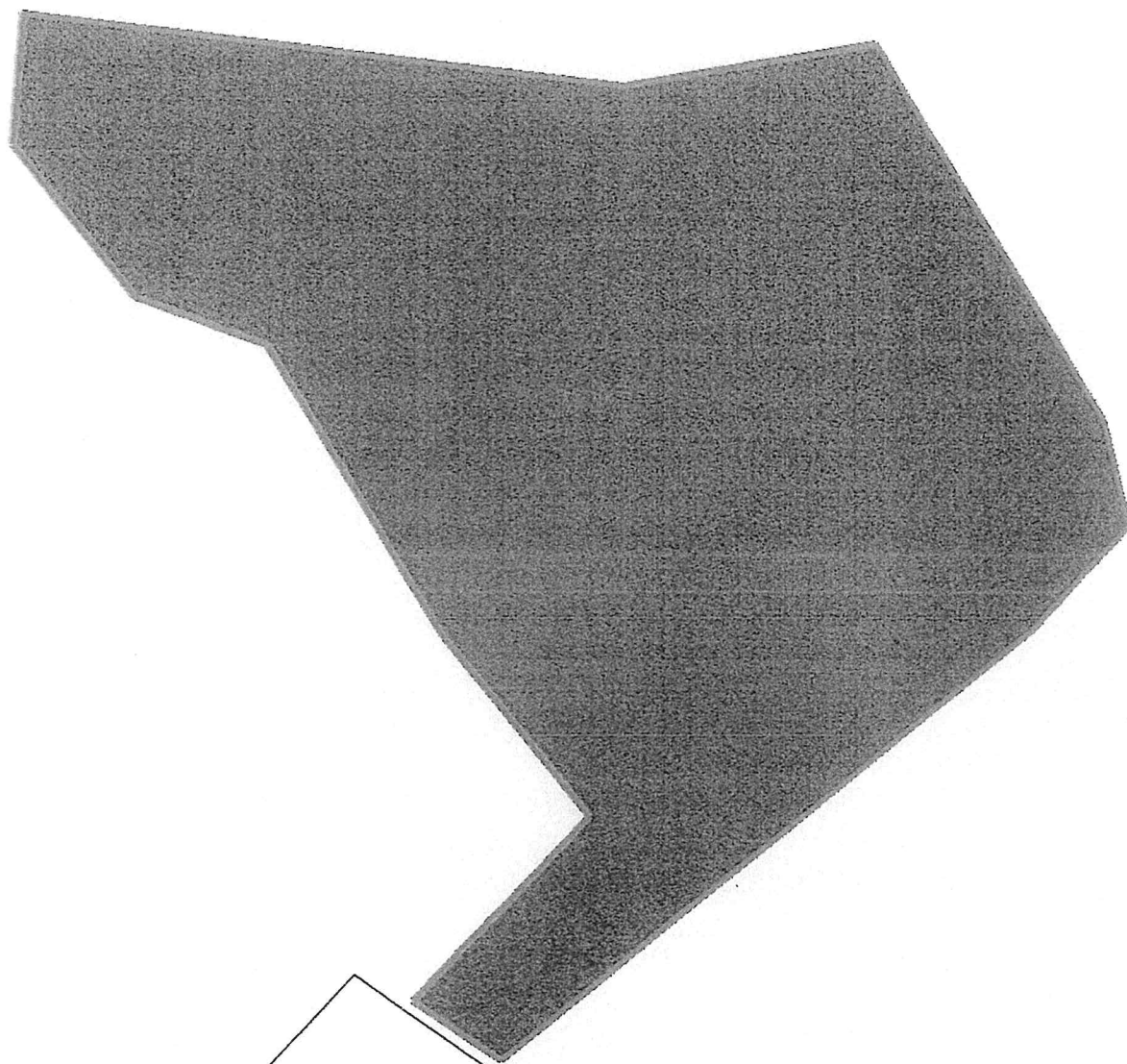


Redovisning av fastighetsgränserna i kartan har ingen rättsverkan.  
Jmfr mot beslut i lantmåterihandlingar. Ytterligare info i Kartdeklarationen.

K

9

Kristinedalsvägen

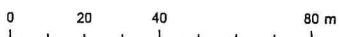


© cX-kommunerna, Lantmäteriet & Trafikverket; Gävle kommun



Gävle kommun

Livsmiljö Gävle  
801 84 Gävle  
Tel 026-178000



Skala 1:2 000

Skapad av: Leif Östman

Arrende FSS0000-027/1<sup>N</sup>

2019-07-05



Redovisning av fastighetsgränserna i kartan har ingen rättsverkan.  
Jmfr mot beslut i lantmäterihandlingar. Ytterligare info i Kartdeklarationen.

JK