

EXPLOATERINGSAVTAL

för detaljplan för Brynäs 34:1 mfl Duvbackens reningsverk

Mellan GÄVLE KOMMUN, genom dess kommunstyrelse, org.nr 212000-2338, nedan kallad Kommunen och GÄVLE VATTEN AB, org. nr 556751-1646, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten BRYNÄS 34:1 i Gävle kommun och avser att bygga reningsverk och tillhörande anläggningar inom det område som är markerat **E₁** på bilagd detaljplanekarta, **Bilaga 1** (Exploateringsområdet). Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan Brynäs 34;1 Duvbacken 20SBN215, se **Bilaga 2**.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av verksamhetsmark för reningsverk på befintlig mark för småindustri och naturmark. Samtidigt säkerställs särskilt viktiga naturvärden inom planområdet.

Verksamhetsmarken ska kunna nyttjas flexibelt för reningsverkets olika tekniker och processer över lång tid. Förutom de tekniska anläggningarna innefattar planområdet också kontorsarbetsplatser för Exploatörens anställda.

Reningsverket är en samhällsviktig verksamhet. Planområdets läge gör att det innan planens genomförande finns risk att drabbas av översvämning både vid havsnivåhöjning och skyfall. Detaljplanen reglerar att det finns tillräckligt skydd mot skador vid översvämning.

Verksamhetsområdet avgränsas mot direkt anslutande naturreservat och riksintresse för kulturmiljö. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny grönstruktur och nya ekosystemtjänster i samband med ianspråktagande av befintliga värden. Detaljplanen säkerställer naturvärden inom naturområde på allmän plats och möjliggör ett nytt rekreativt promenadstråk.

Detaljplanen möjliggör inom kvartersmark även ett parkeringshus samt fortsatt utveckling av befintlig biogasanläggning för framställning av fordonsgas.

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av stadsdelen Brynäs i Gävle tätort. Området gränsar mot Atlasgatan i väster, Gävle varv i norr samt naturreservatet för T-udden i sydost. Planområdet omfattar befintligt avloppsreningsverk på fastigheten Brynäs 34:1 samt hela och delar av omgivande fastigheter. Omgivande fastigheter BRYNÄS 34:6, BRYNÄS 81:2 och BRYNÄS 82:1 ägs av Gävle kommun.

Exploateringsavtalets syfte är att på ett effektivt och ändamålsenligt sätt genomföra Detaljplanen, 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 (plankarta och planbeskrivning)

Bilaga 3. Marköverlåtelsekarta

Bilaga 4. Värdering, daterad till den 2022-10-13.

Bilaga 5. Köpeavtal

Bilaga 6. Ansökan om fastighetsreglering

Bilaga 7. Uppsägning lägenhetsarrende

Bilaga 8. Dagvattenutredning (Sweco 2021a).

Bilaga 9. Trafikutredningen (Sweco, 2021c).

Bilaga 10. Översvämningsutredning (Sweco, 2021).

3. MARKÖVERFÖRINGAR OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

3.1. Från Exploatören till Kommunen

Exploatören överför till Kommunen delar av fastigheten BRYNÄS 34:1 om cirka 594 m², inom Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen avses ingå i allmän plats (GATA). Det markområde som överförs är blåmarkerat område på **Bilaga 3**.

Ersättning ska betalas med 300 000 kr enligt en av Anders Sjöberg upprättad värdering daterad till den 2022-10-13, **Bilaga 4**. Värderingen inkluderar det tillägg som ska utgå enligt expropriationslagen.

3.2. Från Kommunen till Exploatören

Kommunen överlåter till Exploatören med full äganderätt 658 m² av fastigheten BRYNÄS 34:6, 39 819 m² av BRYNÄS 82:1 och 1 957 m² av fastigheten BRYNÄS 81:2. Detta blir sammantaget cirka 42 430 m² inom Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen avses ingå i kvartersmark (B, R, K, H osv.). Det markområdet som överlåtes är markerat med rött på **Bilaga 3**.

Överlåtelsen hanteras i separat köpeavtal, vari också regleras villkor för överlåtelsen, se **Bilaga 5**.

3.3. Fastighetsbildning

Kommunen ska snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om nödvändig fastighetsbildning, se **Bilaga 6** (överenskommelse om fastighetsreglering). Ansökan inkluderar även vid behov servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Ansökan ska skickas snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören står för fastighetsbildningskostnaderna.

3.4. Tillträde och i förekommande fall förtida tillträde (nyttjanderätt)

Parterna tillträder markområdena när fastighetsbildning har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret. Om inte särskild överenskommelse görs om annat.

Exploatören medger efter överenskommelse att Kommunen, innan tillträdet, utan ersättning använder markområdet för att iordningsställa allmän plats.

Ersättning ska erläggas vid tillträde, om inte annat avtalas.

3.5. Servitut

Inom planområdet finns tre servitut för ledningar. Exploatören förbinder sig att medverka i eventuella

servitut som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

3.6. Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Brynäs GA:2 reserverar bortledning av dagvatten och ska vara tillgänglig för ledningar till dess att befintlig gemensamhetsanläggning ersätts med ny gemensamhetsanläggning eller upphör att gälla.

Exploatören förbinder sig att medverka i gemensamhetsanläggningar som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

3.7. Ledningsrätt

Inom planområdet finns två ledningsrätter. Exploatören ansvarar för utredning av ledningsdragningar inom Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för kontakten med Kommunens övriga ledningsägare såsom Gävle Energi AB.

Exploatören förbinder sig att sådan erforderlig ledningsrätt upprättas eller ändras som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändig.

3.8. Övriga nyttjanderätter

Lägenhetsarrende (BRY0000-017) på kommunens fastighet 81:2 med markområde om ca 7650 kvm har på grund av denna exploatering sagts upp, se uppsägning **Bilaga 7**. Arrendet upphörde den 31 augusti 2022.

4. UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK (KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP)

4.1. Projektering och utförande

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

4.2. Kostnadsersättning för allmänna anläggningar (enligt 6 kap 40 § PBL)

De allmänna anläggningar som ska anläggas listas nedan med kostnader kopplade till dessa:

- Infart/Gata (Allmän plats):
 kostnad dispens biotopskydd (besiktning + ansökningskostnad): 4538kr + 2900kr
 kostnad för projektering: 30 000 kr
 kostnad anläggande (ink detaljprojektering): 2 000 000 kr
 kostnad projektstyrning: 375 000 kr

Den totala kostnaden för utbyggnaden av allmän plats (GATA) som aktualiseras i samband med exploateringen är kostnadsbedömd till ca 2 412 000 kronor. Av denna kostnad ska Exploatören maximalt stå för totalt 2 894 000 kronor, det bedömda exploateringsbidraget inklusive 20% i fördringskostnader (2 412 000 + 482 000 kr).

Exploatör debiteras halvårsvis för uppkomna faktiska kostnader för projektstyrning, projektering och

utbyggnad enligt ovanstående. Fakturering sker löpande från och med byggstart av de allmänna anläggningarna dock maximalt till det överenskomna exploateringsbidraget.

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 ny gata och annan allmän plats inom planområdet som kan komma att utföras och som inte omfattas av detta avtal.

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

5. UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK

5.1. Projektering och utförande

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

5.2. Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

5.3. Bebyggelsens utformning/gestaltning

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

5.4. Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten framgår av Detaljplanen med tillhörande planbeskrivning och enligt Detaljplanens Dagvattenutredning, se **Bilaga 8** (Sweco 2021a).

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

5.5. Parkering

De generella parkeringstal för platser per byggnaders storlek som finns i kommunens parkeringsnorm har inte tagits i beaktan i detta fall eftersom det endast ger en uppskattning av det generella behovet för några vanliga kategorier av arbetsplatser. Istället har en särskild parkeringsutredning gjorts i samband med trafikutredningen, se **Bilaga 9** (Sweco, 2021c). I utredningen har parkeringsbehovet för verksamheter inom planområdet uppskattats till totalt 59 platser för cykel och 94 platser för bilar.

För personal och besökare bedöms behovet utifrån gällande riktlinjer vara 59 platser för cykel. Men med kommunens målsättning om 33% cykelresor till år 2040, uppgår framtida behov av cykelparkering till 73 platser. Parkeringsplatser för bil beräknas till 44 platser för personal och

besökare samt 50 platser för arbetsfordon. Enligt gällande fördjupad översiktsplan främjas i första hand gemensamma parkeringsanläggningar och samnyttjande med andra närliggande fastigheter. Det möjliggör grönare gårdar i de blandade bostadskvarteren och mer hållbar användning av mark i stort.

5.6. El och opto

Frågor kring utförande och finansiering av anläggningar för el och opto samt anslutningsavgifter ansvarar Exploatören för kontakt och samordning med ledningsägare. Exploateringsområdet kan anslutas till Gävle Energi AB elnät.

5.7. Uppvärmning

Fjärrvärmeleverantör är Gävle Energi AB. För frågor kring anslutning och finansiering avseende fjärrvärme ansvarar Exploatören för kontakt och samordning med Gävle Energi AB.

5.8. Avfallshantering

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.

5.9. Skyddsåtgärder översvämning

Enligt framtagna översvämningsutredning, **Bilaga 10**, är marken som ska exploateras en lågpunkt och fungerar som ett avledningsstråk vid större regn. Byggnader och anläggningar behöver därmed utföras med skyddsåtgärder i enlighet med de anpassningar som framgår av översvämningsutredningen.

Exploatören ska vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att avledningsstråkets nuvarande funktion och dimensionering upprätthålls. Eventuella krav på utökade skyddsåtgärder för att uppnå en högre säkerhetsnivå ska bekostas av kommunen. Reglering av kommande kostnader för investeringar och underhåll kommer att ske i ett separat avtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Utformning av skyddsåtgärder ska ske i dialog med och godkännas av Gävle kommuns Mark- och exploateringsavdelning senast i samband med inlämnande av bygglov.

5.10. Buller

Enligt planbeskrivningen är slutsatserna av bullerutredningarna att tillkommande buller inte bedöms utgöra särskild problematik för närliggande bebyggelse, naturreservat eller planerad bebyggelse.

5.11. Flytt av befintliga ledningar

För det fall befintliga ledningar och/eller serviser behöver flyttas på grund av exploateringen ska Exploatören ombesörja och bekosta detta till alla delar.

6. MARKENS SKICK

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.

7. VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

7.1. Tidplan

Exploatören och Kommunen ska gemensamt upprätta en tidplan för hela exploateringen. Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot tidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.

Grov tidplan:

Gävle Kommun		Gävle Vatten	
Q2 2023	Detaljprojektering	Q3 2024	Systemhandling Klart
Q3 2023-Q1 2024	Upphandling entreprenad	Q3 2025	Bygghandling Klart
Q2-Q3 2024	Utbyggnad allmän plats	Q1 2024 – Q4 2028	Byggnation
Q4 2024	Slutbesiktning	Q4 2030	Projektavslut

7.2. Samordning

Exploatören och Kommunen ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan Parterna. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Exploatören.

7.3. Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras Exploatören.

7.4. Byggtrafik

Det åligger Exploatören att tillse att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

7.5. 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.

7.6. Upplåtelse av allmän plats

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

7.7. Återställande/skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Kommunen och Exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten respektive allmän plats kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

8. BEFINTLIG VEGETATION OCH PARK

8.1. Inspektion träd

Innan byggstart ska status för träd inom och invid exploateringsområdena och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd säkerställas. Krävs kompensationsåtgärder för intilliggande träd med skyddsbestämmelser som tas ned i och med exploateringen står exploatören för dessa kostnader.

8.2. 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.

8.3. Kvartersmark

I förekommande fall ska även skyddsvärda träd på kvartersmark skyddas.

9. ÖVRIGT

9.1. Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

9.2. Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.

9.3. Övriga villkor

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

9.4. 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.

9.5. Tvist

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

9.6. Avtalets giltighet

Detta Exploateringsavtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

1. Kommunstyrelsen senast vid sitt sammanträde i februari 2023 har godkänt detta exploateringsavtal.
2. Vederbörande instans i Kommunen efter kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet har antagit Detaljplan "Brynäs 34;1 Duvbacken", dnr 20SBN215 och att denna har vunnit laga kraft.

10. SIGNATURER

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

Ort & datum:

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Ort & datum:

GÄVLE VATTEN AB

.....
Åsa Wiklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Niklas Nygren
Ordförande Gävle vatten

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning & Stöd
Biträdande kommundirektör

.....
Lena Blad
VD
Gävle Vatten