

EXPLOATERINGSAVTAL

Detaljplan för Baggarevarvet

Mellan Gävle kommun, org.nr 212000-2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och GB 125:2 Fastighets i Gävle AB, org. nr 559198-9966, nedan kallad Exploatören, har följande exploateringsavtal träffats.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Exploatören är ägare till fastigheten Brynäs 125:2 i Gävle kommun och avser att uppföra nya bostäder inom det område som är markerat på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1 (Exploateringsområdet). Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Baggarevarvet, Bilaga 2 (Detaljplanen).

Syftet med detaljplanen är att inom kv. Baggarevarvet ändra markanvändning från handel och kontor till bostads- och centrumändamål samt att planlägga för allmän plats och vattenområde kring kvarteret. För att bidra till ett aktivt stadsliv kan kvarteret med fördel nyttjas för centrumändamål, det vill säga handel, service, mindre samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter.

Utbyggnation av Baggarevarvet är en del i genomförandet av FÖP Norra Brynäs. Fastigheten avgränsas i norr av allmän plats för kaj och i söder för GC-väg och gata (Södra skeppsbron).

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. Förslag till detaljplan, planhandlingar
- Bilaga 3. Illustrationer
- Bilaga 4. AInarpsmodellen 2.2.

3. SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

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

Exploatören informeras härmed om att fastigheter Brynäs 125:2 belastas av servitut för, av kommunen ägda dragstag vilka utgör del av kajkonstruktionen. Vid arbetet med att ta fram Detaljplanen har framkommit att dessa servitut behöver ändras för att möjliggöra Detaljplanens genomförande. Parterna ska med anledning av detta ingå en överenskommelse om fastighetsreglering. Parterna är eniga om att Exploatören ska bekosta lantmäteriförrättningen och om att ingen ersättning ska utgå för servitutet. Kommunen svarar för att upprätta en ansökan om lantmäteriförrättning och för att ge in denna till Lantmäterimyndigheten.

Exploatören ansvarar för utredning av ledningsdragningar inom Exploateringsområdet.



Exploatören ansvarar för kontakten med Kommunens ledningsägare, Gävle Energi AB och Gävle Vatten AB.

4. UTREDNINGAR

Utredning som bekostas av kommunen:
Miljöteknisk markundersökning på allmän plats.

Kommunen ska vidare bekosta utredningar som initieras av Kommunen och som behövs för projektering och utbyggnad av allmän plats.

Övriga utredningar som utgör underlag för detaljplanen bekostats av Exploatören.

5. ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK

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

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

Den totala kostnaden för utbyggnaden av allmän platsmark som aktualiseras i samband med exploateringen är kostnadsbedömd till ca 8 450 000 kronor.

6.1. Kostnadsersättning för anläggningar inom detaljplan

För anläggningar inom detaljplan som är nödvändiga för detaljplanens genomförande ska Exploatören maximalt stå för 2 370 000 kronor, det bedömda exploateringsbidraget inklusive 20% i fördringskostnader (1 975 000kr + 395 000 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. Ungefärlig tidplan presenteras i avsnitt 13.

6.2. Kostnadsersättning för anläggningar utanför detaljplanen

Anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande men som ej anläggs inom detta exploateringsprojekt ersätts genom en fast ersättning som utgår när detaljplanen vunnit laga kraft. Den fasta ersättningen uppgår till 2 550 000kr.

Efter betalning av exploateringsbidraget enligt detta avtal anses även eventuellt framtida ägare till fastighet inom detaljplanområdet 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.

7. BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK



7.1. *Projektering och utförande*

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

7.2. *Bebyggelsens utformning*

Exploatören ansvarar för att bebyggelsens utformning sker i enlighet med Detaljplanen, bilaga 2. Aktören och kommunen är överens om att majoriteten av parkeringsgaraget fasad mot kajstråket utformas på sådant sätt att nivåskillnaden mellan upphöjd gård och kajstråket tas upp med gradänger, trappor, ramper eller liknande enligt illustrationer, se bilaga 3.

7.3. *Parkering*

Aktören ska i första hand uppföra de anläggningar som framgår i detaljplanen. Om aktören inte har möjlighet att göra detta finns möjlighet att avtala parkeringslösningen med annan aktör utanför detaljplaneområdet. Avtal om parkeringslösning upprättas separat.

7.4. *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 ABs elnät.

7.5. *Uppvärmning*

Exploateringsområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet, då det finns befintliga ledningar i området. Exploatören ansvarar för kontakten med Gävle Energi AB och kostnader för detta.

7.6. *Vatten och spillvatten*

Frågor kring utförande och finansiering av anläggningar för vatten och spillvatten samt anslutningsavgifter ansvarar Exploatören för med kontakt och samordning med ledningsägare (Gävle Vatten AB).

7.7. *Dagvatten*

Omhändertas i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan. Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsområdet skriftligen redovisa detta för Projekt och exploatering.

Innan genomförandet ska dagvattenlösning med tillhörande projekteringshandlingar skriftligen delges Projekt och exploatering, Gävle kommun, tillsammans med eventuell kopia av tillsynsmyndighetens godkännande av lösningen enligt vattenskyddsföreskrifterna.

7.8. *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.

Exploatören ska ta hänsyn till de planbestämmelser som framgår i detaljplanen.

7.10. *Flytt av befintliga ledningar*

Kommunen står för kostnader där Kommunen initierar flytt eller åtgärd av ledning och/eller servis. I de fall exploatör initierar flytt eller åtgärd av befintliga ledningar och/eller servis ska Exploatören ansvara för att avtala om ombesörjande av flytt och kostnadsfördelning mellan exploatör och ledning-/servisägare.

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Beteckning på kartan	Härskande fastighet/ägare, adress	Övrigt
Officialservitut		
Serv1 Brynäs 86:1 har rätt till avlopp inom Brynäs 125:1-2	Brynäs 86:1 ägare, adress se avd. Fastigheter	21-84:12.1
Serv2 Brynäs 86:1 har rätt till elledning inom Brynäs 125:1-2	Brynäs 86:1 ägare, adress se avd. Fastigheter	21-84:12.2
Serv3 Brynäs 86:1 har rätt till gång- och cykelväg inom Brynäs 125:2	Brynäs 86:1 ägare, adress se avd. Fastigheter	21-87:62.1

Utöver de ledningar med rättigheter som upptagits i detaljplanens fastighetsförteckning kan det finnas andra ledningar utanför planområdet som påverkas av exploateringen. I enlighet med punkt 3 i avtalet åligger det Exploatören att bekosta ledningsutredning.

8. UNDER BYGGTIDEN

8.1. *Byggtrafik*

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

8.2. *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.

Upplåtelse av allmän plats

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

8.4. *Återställande*

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

9. BEFINTLIG VEGETATION OCH PARK

9.1. *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tiden exploateringen genomförs som beror på Exploatörens arbeten.

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 2.2 (bilaga 4).

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 identifieras. Exploatören tar fram en skriftlig handling med en beskrivning av hur eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation ska säkerställas. Detta ska följas upp vid möte beskrivet i punkt 15, Uppföljning.

10. SÄKERHET FÖR UTFÖRANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som säkerhet för exploatörens åtaganden ska exploatören ställa bankgaranti 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. Ställd säkerhet lyfts av i takt med att betalning sker.

11. ÖVRIGA VILLKOR

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

11.1. *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.

11.2. *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.

11.3. *Ändringar och tillägg*

Exploatören förbinder sig vid ett vite om två miljoner (2 000 000) 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 GB 125:2 Fastighets i Gävle AB, org. nr 559198-9966, upprättat exploateringsavtal gällande Detaljplanen som möjliggör nya bostäder gällande ”Baggarevarvet”, dnr 17SBN138, Gävle kommun. Avtalet gällande Baggarevarvet 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.

12. TVIST

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

13. TIDPLAN

Den ungefärliga tidplanen som Kommunen och Exploatören tillsammans tagit fram är uppskattade måltider. Den gemensamma huvudtidplanen tas fram i ett senare skede.

13.1 Tidplan - måltider

Detaljplan förväntas antas Q1 2023. Utbyggnad av allmän plats påbörjas Q4 2023 och beräknas vara slutförd Q4 2024. Utbyggnad av kvartersmark sker Q3 2023 till Q4 2025.

13.2 Huvudtidplan

Exploatören ansvarar för att tillsammans med kommunen upprätta en gemensam huvudtidplan för samordning av Exploatörens och Kommunens åtgärder. Exploatören och Kommunen är skyldig att samordna och anpassa sina entreprenader efter den gemensamma huvudtidplanen.

Parternas avsikt är att ovanstående överenskommen tidplan ska följas. Tidplanen är vägledande för kommande arbeten. Om någon av Parterna bryter mot tidplanen uppstår dock inga ersättnings- eller kostnadsskyldigheter för endera parten. Information om eventuella avvikelser från tidplanen ska snarast delges den andra parten.

Kommunen ansvarar för samordning vid projektering och utbyggnad av den allmänna platsmarken där exploatören blir en viktig part. Exploatören ansvarar dock för samordning vid ledningsarbete inom kvartersmark.

15. UPPFÖLJNING

Exploatören ska inom tolv månader från det att Detaljplanen vunnit laga kraft för Kommunen muntligen redovisa vad som genomförts av Exploatörens åtaganden enligt detta avtal och för statusen på de åtaganden som återstår att genomföra. Detta ska ske vid ett möte till vilket Kommunen ska skicka en skriftlig kallelse. Om Exploatören inte har mottagit någon sådan kallelse inom tio månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft ska Exploatören inom två veckor skriftligen uppmärksamma Kommunen på detta. Om Kommunen därefter inte skickar en kallelse inom två veckor från det att en sådan påminnelse har mottagits ska Exploatören anses ha uppfyllt sina åtaganden enligt denna paragraf.

16. AVTALETS GILTIGHET

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

- Kommunstyrelsen senast vid sitt sammanträde i februari 2023 har godkänt detta exploateringsavtal.
- Samhällsbyggnadsnämnden i Kommunen efter kommunstyrelsens godkännande av exploateringsavtalet har antagit Detaljplan "Baggarevarvet", dnr 17SBN138, i februari 2023 och att denna har vunnit laga kraft.

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

Gävle den / 2023
För GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

.....
Åsa Wiklund-Lång
Kommunstyrelsens ordförande

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

Gävle den 16 / 1 / 2023
För GB 125:2 Fastighets i Gävle AB


.....
Johan Wessén


.....
Kristoffer Bäckström