

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

Detta avtal ersätter tidigare signerat avtal mellan parterna (21KS146).

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 gällande 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. 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. Dagvattenutredning (Sweco 2021a)
- Bilaga 8. Trafikutredningen (Sweco, 2021c)
- Bilaga 9. Översvämningsutredning (Sweco, 2021)
- Bilaga 10. Rapport skyfallssimulering (Sweco, 2024)
- Bilaga 11. Dispens biotopskydd

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 rödmarkerat 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.

Den allmänna platsen skall överföras till kommunen i slutskedet av reningsverkets entreprenad.

3.2. Från Kommunen till Exploatören

Kommunen har överlåtit 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 ingår i kvartersmark (B, R, K, H osv.).

Överlåtelsen har hanterats i separat köpeavtal, se **Bilaga 5**.

3.3. Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om nödvändig fastighetsbildning för inlösen av allmän plats (GATA). Ansökan inkluderar även vid behov servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Kommunen 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.

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.

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

4. ANLÄGGNINGAR PÅ ALLMÄN PLATSMARK (KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP)

Kommunen färdigställer allmän plats efter genomförd fastighetsreglering av mark som omfattas av allmän plats i gällande detaljplan. Kommunen fakturerar sedan exploatören för färdigställandet av den allmänna platsen genom exploateringsbidrag med full kostnadstäckning.

Innan tillträdet av den allmänna platsen kan infarten komma att nyttjas som byggväg. Arbeten får ske först när Exploatören har fått kommunens godkännande av för arbetet upprättade arbetsritningar.

Arbetsritningar ska bestå av:

- Normalsektion inklusive beskrivning av bärlager
- Höjdsatt planritning

Exploatören är skyldig att upprätta och till kommunen inge relationshandlingar över utförd byggväg på mark som omfattas av allmän plats i detaljplanen.

Kommunen projekterar och planterar nya träd i enlighet med Bilaga 10 (dispens biotopskydd) på Exploatörens bekostnad.

4.1. Projektering och utförande

Exploatören ersätter kommunen för hittills nedlagda kostnader gällande planering, projektledning och projektering av allmän plats (GATA).

Intern tid 158 000 kr

Kompensationsåtgärd fågelholkar 9 000 kr

Delprojektledare 10 000 kr

PM Gatuanlutning inklusive kalkyl 11 550 kr (14h)

Dispens biotopskydd 4358 kr + 2900 kr

Totalt: 195 808 kr

Ovan angivna priser är exklusive moms.

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 7** (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

Antalet parkeringsplatser som krävs för anläggningen prövas enligt gällande mobilitetsnorm och beslutas i bygglovet. Är mobilitetsnormen inte tillämplig ska detta prövas i särskild parkeringsutredning.

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 Elnät AB.

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 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.

5.9. Skyddsåtgärder översvämning

Enligt framtagna översvämningens utredning, **Bilaga 9**, är markerna 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 översvämningens utredning.

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.

Skyfallsstråket dimensioneras för 500-årsregn enligt överenskommelse i projektet och i enlighet med **Bilaga 10**.

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. Villkor enligt miljötillstånd ska uppfyllas.

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 har kostnadsansvar för efterbehandling av konstaterat förorenade områden inom mark som övergått från kommunen till exploatören enligt 3.2. Vid krav på Exploatören från tillsynsmyndighet eller annan ska Kommunen genast genomföra efterfrågade undersökningar. Exploatören ska hållas skadelös.

7. VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

7.1. Tidplan

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

Preliminär tidplan som kan ändras med tiden:

Q1 2025	Systemhandling
Q3 2026	Bygghandling
Q1 2024 – Q2 2031	Ettappvis utbyggnad av kvartersmark
Q3 2031	Färdigställande av allmän plats
Q4 2032	Projektavslut

7.2. Samordning

Exploatören bjuder in kommunen till samordningsmöten gällande projektering och utförande av anläggningar på allmän plats.

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 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 entreprenadområde samt under hur lång tid dessa behövs.

7.6. Upplåtelse av allmän plats

Vid upplåtelse av allmän plats enligt detaljplan för byggetablering krävs det polistillstånd vilket debiteras enligt taxa. Exploatören svarar för samtliga platsupplåtelsekostnader eftersom Exploatören är byggherre. Platsupplåtelse behövs inte för anläggningar som inte är i bruk.

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.

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.

Vid överlämning av allmän plats (gata) ska anläggningen hålla nybyggnadsstandard.

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 2025-12-02 har godkänt detta exploateringsavtal.

10. SIGNATURER

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

Ort & datum:

Ort & datum:

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

GÄVLE VATTEN AB

.....
Åsa Wiklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Erik Holmestig
Ordförande Gävle vatten

.....
Katarina Stistrup
Sektorchef Styrning & Stöd

.....
Lena Blad
VD
Gävle Vatten

.....
Raul Johnson
Avdelningschef avlopp Gävle vatten