

SAMVERKANSAVTAL

avseende planarbete och framtida markanvisning för Kriminalvårdens etablering inom

Ersbo, Gävle kommun

PARTER

Kommunen:

Gävle kommun, lagfaren ägare till fastigheterna Gävle Skogmur 4:1 och Hemlingby 19:1

Organisationsnummer: 212000–2338

Adress: 801 84 Gävle

Kontaktperson: Alva Egebrand (projektledare), alva.egebrand@gavle.se

(nedan kallad "Kommunen")

Kriminalvården:

Kriminalvården

Organisationsnummer: 202100-0225

Adress: Slottsgatan 78, 602 22 Norrköping

Kontaktperson: Anna Westman, Projektledare, anna.westman@kriminalvarden.se

(nedan kallad "Kriminalvården")

Kommunen och Kriminalvården benämns gemensamt nedan som "Parterna" och var för sig som "Part".

BILAGOR

1. Områdeskarta och översiktlig områdesavgränsning
2. Värdeutlåtande Properate
3. Värdeutlåtande Svefa

1. BAKGRUND

1.1 Kriminalvården genomgår en omfattande expansionsfas. För att möta ökade kapacitetsbehov har Kriminalvården bedömt att ett område inom fastigheterna Hemlingby 19:1 och på sikt Gävle Skogmur 4:1 ("Området", se bilaga 1) är lämpligt för etablering av Anstalt.

1.2 Kriminalvården äger inte fastigheter och uppför inte byggnader. Kriminalvården avser att genom offentlig upphandling enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling anskaffa en hyresvärd och fastighetsägare som ska förvärva Området från Kommunen och uppföra anläggningen ("Fastighetsägaren").

1.3 Vid detta avtals ingående är Fastighetsägaren ännu inte upphandlad. Kriminalvården agerar i detta skede som initierande myndighet och framtida hyresgäst, inte som exploatör eller byggherre.

1.4 Kriminalvården visar intresse för ett område i Ersbo (nedan kallat omväxlande Området och Ersbo). Förfrågan handlar om nyetablering av en anstalt med planberedskap för expansion inom Kommunens ägda fastigheter Gävle Hemlingby 19:1 och Skogmur 4:1, Bilaga 1.

För anstaltsetablering är området i behov av lagakraftvunnen detaljplan som medger markanvändning vård/kriminalvård.

Totalt markbehov för en anstalt omfattar preliminärt 12 ha mark, inklusive markparkering, trädplantering och grönytor.

Kriminalvårdens projekt innebär planering och byggnation av en anstalt för totalt cirka 326 årsarbetskrafter och 576 klienter. Anstalten beräknas ha en total byggnadsarea (fotavtryck) om cirka 14 000 kvm, total bruttoarea om 43 - 50 000 kvm BTA och nockhöjd om ca 21 m.

Anstaltsverksamheten beräknas omfatta boendeavdelningar med tillhörande verksamhetsytor, lärosalar, verkstäder och gym för sysselsättning, promenadgårdar för utevistelse, lokaler för vårdcentral, tandläkare och besökare. Verksamhetslokalerna inkluderar även personalutrymmen och storkök. Biytor i form av bl.a. garage kan tillkomma. Ytorna kan komma att förändras.

2. DEFINITIONER

I detta avtal avses med:

"Detaljplanen" den nya detaljplan som ska tas fram för Området för att möjliggöra Kriminalvårdens etablering.

"Fastighetsägaren" den hyresvärd och fastighetsägare som Kriminalvården upphandlar och som ska förvärva Området samt uppföra anläggningen.

"Initierande myndighet" Kriminalvårdens roll i detta avtal, avseende den myndighet som initierat behovet av etableringen och som ska bli slutlig hyresgäst, utan att förvärva marken eller vara byggherre.

"Projektet" den sammantagna processen från detaljplanearbete till färdigställande av anläggningen inom Området.

3. SYFTE

3.1 Syftet med detta samverkansavtal är att:

- (a) reglera Parternas samarbete under detaljplanearbetet för Området,
- (b) fördela ansvar och kostnader för utredningar och underlag som krävs för Detaljplanens framtagande,
- (c) reglera hur Området reserveras för Kriminalvårdens ändamål fram till dess att Fastighetsägaren är upphandlad, och

- (d) etablera principer för det framtida markanvisningsavtal som ska tecknas mellan Kommunen och Fastighetsägaren.

3.2 Detta avtal reglerar inte marköverlåtelse. Marköverlåtelse hanteras i separat markanvisningsavtal och köpeavtal mellan Kommunen och Fastighetsägaren.

4. PARTERNAS ROLLER

4.1 Kommunens roll. Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten och huvudman för detaljplanearbetet. Kommunen ansvarar för att driva planprocessen enligt plan- och bygglagen (2010:900) och för framtida marköverlåtelse till Fastighetsägaren.

4.2 Kriminalvårdens roll. Kriminalvården är initierande myndighet och framtida hyresgäst. Kriminalvården är inte exploatör eller byggherre i den mening som avses i plan- och bygglagen och är inte part i det framtida markanvisningsavtalet. Kriminalvården avser att genom offentlig upphandling anskaffa en Fastighetsägare som kommer att vara exploatör och byggherre samt förvärva Området.

4.3 Framtida Fastighetsägare. När Fastighetsägaren har upphandlats ska denne inbjudas att överta relevanta delar av detta avtal enligt punkt 11. Fram till dess agerar Kriminalvården som Kommunens motpart i samverkan om Projektet.

5. AVTALSTID

5.1 Avtalet träder i kraft vid båda Parters undertecknande och gäller till och med 2028-10-31. Avtalstiden ska motsvara den bedömda tidsåtgången för detaljplanearbete och Kriminalvårdens upphandling av Hyresvärd, tillika framtida Fastighetsägare genom kommunens Markanvisning.

5.2 Avtalstiden kan förlängas genom skriftlig överenskommelse mellan Parterna om planprocessen eller upphandlingen av Fastighetsägaren tar längre tid än planerat. Förlängning ska inte vägras utan saklig grund.

6. RESERVATION AV OMRÅDET

6.1 Kommunen reserverar Området för en etapp Anstaltsetablering för Kriminalvårdens ändamål under avtalstiden. Under denna period åtar sig Kommunen att inte marknadsföra, anvisa, sälja eller upplåta Området till annan part. Kommunen reserverar Område för en etapp 2 med expensionsmöjlighet för Kriminalvårdens ändamål under avtalstiden.

6.2 Kommunen ska inte föra sakdialog med potentiella anbudsgivare i Kriminalvårdens hyresvärdsupphandling om markpris, planföresättningar eller andra projektspecifika villkor som kan ge sådan anbudsgivare en otillbörlig konkurrensfördel i enlighet med 4 kap. 2 § och 4 kap. 8 § lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

6.3 Inkommande förfrågningar från potentiella anbudsgivare ska hänvisas till Kriminalvården. Kommunen ska utan dröjsmål informera Kriminalvården om sådana förfrågningar.

7. DETALJPLANEARBETE OCH UTREDNINGAR

7.1 Kommunen är huvudman för Detaljplanen och ansvarar för att driva planprocessen. Kommunen beslutar om planuppdrag enligt ordinarie kommunala rutiner.

7.2 Kommunen ansvarar för att upphandla och samordna de konsulter och utredningar som krävs för Detaljplanens framtagande.

7.3 Kriminalvården ska lämna underlag om verksamhetens behov, såsom ytkrav, säkerhetskrav, byggnadshöjder, skalskyddskrav och övriga verksamhetsspecifika förutsättningar, i den utsträckning detta inte omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

7.4 Kriminalvården bekostar egna verksamhetsspecifika utredningar som krävs för Kriminalvårdens interna beslut och som inte ingår i Detaljplanens underlag, såsom säkerhetsbedömningar, verksamhetsanalyser och platsbedömningar. Sådana utredningar är Kriminalvårdens egendom.

7.5 Parterna ska hålla regelbundna avstämningsmöten under planprocessen. Frekvens och former för avstämningen bestäms av Parterna gemensamt.

7.6 Parterna ska samverka vid framtagande av utredningar för att undvika dubbelarbete och säkerställa effektiv resursanvändning.

7.7 Kommunen ansöker om detaljplan när detta samverkansavtal är överenskommet av båda parter. Kommunen detaljplanelägger för att möjliggöra expansion av Kriminalvårdsverksamhet inom planområdet. Kommunen beställer utredningar som planmyndigheten anser nödvändiga. Detaljplanen beräknas antas under 2028.

7.8 Parterna är överens om att anstalten ska ges en utformning som bidrar med en välkomnande karaktär till Området. Eventuella gestaltungsprinciper kan tas fram under detaljplanearbetet. Detta ska regleras i kommande Markanvisningsavtal.

7.9 Kriminalvården bekräftar genom undertecknande av detta samverkansavtal, att det inte föreligger några tveksamheter gällande Områdets lämplighet för en anstalt i Planområdets östra del.

7.10 Kriminalvården bekräftar genom undertecknande av detta samverkansavtal att Kriminalvården inte samtidigt under hand förhandlar med annan part om konkurrerande placering av denna anstaltsetablering i Gävle.

8. KOSTNADSFÖRDELNING

8.1 Kommunens utlägg. Kommunen bekostar initialt detaljplanearbetet och tillhörande utredningar enligt punkt 7.2. Kommunen bekostar även utbyggnaden av allmän plats, vatten och avlopp samt annan allmän infrastruktur i den omfattning som följer av Kommunens huvudmannaskap.

8.2 Kostnadsfördelning vid avbruten etablering. Om Projektet avbryts innan marköverlåtelse har genomförts gäller följande:

(a) Avbrott på Kriminalvårdens initiativ. Om Kriminalvården beslutar att inte gå vidare med Projektet av skäl som ligger inom Kriminalvårdens kontroll, såsom ändrade verksamhetsmässiga behov eller intern omprioritering, ska Kriminalvården ersätta Kommunen för samtliga nedlagda och styrka kostnader för Detaljplanen och tillhörande utredningar.

(b) Avbrott på grund av omständigheter utanför Parternas kontroll. Om Projektet avbryts eller inte kan genomföras av skäl som ligger utanför Parternas kontroll, såsom att Detaljplanen inte vinner laga kraft efter överklagande, negativa yttranden från Försvarsmakten, Luftfartsverket eller annan remissinstans som omöjliggör etableringen, eller att övergripande utredningar visar att Området är olämpligt av skäl som inte varit kända vid avtalets ingående, ska Kommunens nedlagda och styrka kostnader delas lika mellan Parterna.

(c) Avbrott på Kommunens initiativ. Om Kommunen beslutar att inte fullfölja Detaljplanen av skäl som ligger inom Kommunens kontroll bär Kommunen sina egna nedlagda kostnader. Kommunen har i sådant fall inte rätt till ersättning från Kriminalvården.

8.3 Redovisning av kostnader. Kommunen ska årsvis redovisa sina nedlagda kostnader för Detaljplan och utredningar till Kriminalvården. Vid avbruten etablering ska Kommunen lämna en specificerad och styrkt kostnadsredovisning inom sextio (60) dagar från beslut om avbrott.

8.4 Kriminalvårdens egna kostnader. Kriminalvården bär sina egna kostnader för verksamhetsspecifika utredningar enligt punkt 7.4 oavsett om Projektet fullföljs eller inte. Sådana kostnader omfattas inte av kostnadsfördelningen i punkt 8.3.

8.5 Kommunens prognos avseende kostnad för detaljplaneändring till antagande och laga kraft, inklusive kompletterande utredningar och oförutsett är totalt: 1 590 000 - 1 690 000 kr. Bedömningen gjordes september 2026.

8.6 Kostnader för utbyggnad av infrastruktur, som tillkommer på grund av etableringen av ny anstalt, åläggs Fastighetsägaren och regleras i Markanvisningsavtal. September 2026 är det känt att spillvattenkapacitet finns för etablering av en Anstalt dimensionerad för 576 klienter. För en eventuell lika stor expansion av Anstaltsverksamhet behöver spillvattenkapacitet förstärkas till en bedömd kostnad om 20 MSEK.

9. PRINCIPER FÖR FRAMTIDA MARKANVISNING

9.1 Det framtida markanvisningsavtalet tecknas mellan Kommunen och Fastighetsägaren. Kriminalvården är inte part i markanvisningsavtalet. Kommunen och Kriminalvården är överens om att första Markanvisningen ska omfatta ca 12 ha och avse Planområdets östra del och att det markanvisade området ska kunna avstyckas till en fastighet.

9.2 Kriminalvården kan i markanvisningsavtalet anges som angiven hyresgäst, med villkor om att Fastighetsägaren ska uppföra anläggningen i enlighet med Kriminalvårdens krav och behov.

9.3 Markanvisningsavtalet ska upprättas enligt Kommunens ordinarie rutiner och principer för markanvisning, och ska bland annat reglera:

- a. markpris baserat på marknadsvärde,
- b. tidpunkt och villkor för tillträde,
- c. reglering av kommunens verksamhetsspecifika infrastrukturkostnader enligt punkt 8.6

9.4 Köpeskillingen består av två olika delar: pris kr/kvm tomtarea och kostnad för grovterrassering.

9.4.1 Markpris

Markpris för Området ska utgå med 549kr/kvm tomtarea i 2026 års prisnivå, i enlighet med medelvärdet kronor per kvadratmeter från:

- a) Värdeutlåtande del av Hemlingby 19:1, Properate 2026-09-20, Bilaga 2
- b) Värdeutlåtande del av fastigheterna Gävle Skogmur 4:1 och Hemlingby 19:1, Svefa 2026-09-22 Bilaga 3

Uträkning av medelvärdet för markpris har tagit hänsyn till att Properates Värdeutlåtande är exklusive grovterrasserad mark och att Svefas Värdeutlåtande är inklusive grovterrasserad mark.

Markpriset baseras på att markanvändningen har utökats i detaljplanen till att omfatta även ändamål som inrymmer möjlighet till Kriminalvård.

Avtalat markpris gäller under kontraktstiden till och med 2028-10-31. Därefter ska markpriset räknas upp efter förändringar i SCBs Fastighetsprisindex (FASTPI), tabellvärdet för Norra Mellansverige, med utgångspunkt från oktober månad 2026.

9.4.2 Grovterrassering

Markområdet säljs grovterrasserat. Kostnaden för grovterrassering tillkommer med 160kr/kvm tomtarea utöver markpris, enligt 9.4.1.

Med grovterrasserad mark avses att vegetation är borttagen och att marken är avjämnad genom schakt och fyllning med massor till ca 60 cm under planerad färdig överbyggnad utan särskild hänsyn till var byggnader ska placeras. Terrassmaterial packas genom körning av arbetsmaskiner såsom dumper, grävmaskin och bandschaktare. Terrassmaterialet uppfyller krav avseende materialtyp 3B, 4A och 5A. Sprängning under terrass är inte utförd. Sprängning för grundläggning av byggnad och serviser kan krävas.

10. UPPHANDLING AV FASTIGHETSÄGARE

10.1 Kriminalvården ansvarar för att genomföra upphandling av Fastighetsägare enligt tillämplig upphandlingslagstiftning. Tidpunkten för upphandlingen beslutas av Kriminalvården, med hänsyn till planprocessens framdrift.

10.2 Kommunen ska under upphandlingen vid behov bistå Kriminalvården med saklig information om Området, planförutsättningar och kommunala processer. Sådan information ska lämnas på ett sätt som är förenligt med likabehandlingsprincipen och som inte ger någon anbudsgivare otillbörlig konkurrensfördel.

10.3 Kommunen ska få möjlighet att godkänna Kriminalvårdens krav på ny hyresvärd inför upphandling.

10.4 Kriminalvården ska informera Kommunen när Fastighetsägaren har utsetts och när upphandlingen är avslutad.

11. ÖVERGÅNG TILL FASTIGHETSÄGAREN

11.1 När Fastighetsägaren har upphandlats ska Parterna tillsammans med Fastighetsägaren överväga i vilken omfattning detta avtal ska överlåtas eller ersättas.

11.2 Delar av detta avtal som rör genomförande av Projektet kan efter skriftlig överenskommelse överlåtas till Fastighetsägaren. Delar som rör förhållandet mellan Kommunen och Kriminalvården som framtida hyresgäst kvarstår mellan nuvarande Parter.

11.3 Sådan överlåtelse förutsätter Kommunens skriftliga godkännande.

12. INFORMATIONSHANTERING OCH SEKRETESS

12.1 Parterna ska hantera information om Projektet med beaktande av Kriminalvårdens kommande upphandling och likabehandlingsprincipen. Projektspecifik information ska inte spridas utanför den krets som behöver informationen för sitt arbete.

12.2 Vissa uppgifter om Kriminalvårdens verksamhet kan omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), särskilt avseende säkerhetsfrågor och skyddsobjekt. Parterna ska i sådana fall hantera uppgifterna i enlighet med tillämplig lagstiftning.

12.3 Detta avtal utgör inte hinder för Kommunen att fullgöra sina skyldigheter enligt offentlighetsprincipen.

13. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

13.1 Ändringar av och tillägg till detta avtal ska för att vara giltiga vara skriftliga och undertecknade av båda Parter.

14. UPPHÖRANDE

14.1 Avtalet upphör att gälla:

- (a) vid avtalstidens utgång,
- (b) vid marköverlåtelse till Fastighetsägaren, varvid avtalets relevanta delar ersätts av det markanvisningsavtal och köpeavtal som tecknas mellan Kommunen och Fastighetsägaren,
- (c) genom skriftlig överenskommelse mellan Parterna, eller
- (d) vid avbrott av Projektet enligt punkt 8.3, varvid avtalet upphör efter att slutreglering av kostnader har skett.

14.2 Bestämmelser som till sin natur är avsedda att gälla efter avtalets upphörande, såsom bestämmelser om kostnadsreglering och tvistlösning, ska fortsätta att gälla.

15. TVIST

15.1 Tvist med anledning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan Parterna.

16. GILTIGHET

Detta samverkansavtal gäller endast under förutsättning att Gävle kommunstyrelse godkänner avtalet senast oktober 2026.

UNDERSKRIFTER

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

[Ort], den [datum]

För Gävle kommun

Åsa Wiklund Lång
Kommunstyrelsens ordförande

Katarina Stistrup
Sektorchef, sektor Styrning och stöd

För Kriminalvården

Malin Lövström
Avdelningschef Fastighetsavdelningen

Caroline Viper
Avdelningschef Ekonomiavdelningen