



EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

- A. Trelleborgs kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**".
- B. Hemsö Vårdfastigheter AB, org. nr 556657-9958, Box 24281, 104 51 Stockholm, nedan benämnd "**Exploatören**".

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som "**Parterna**".

1. Till avtalet hörande handlingar

- Bilaga 1. Plankarta, antagandehandling DP 220, Herkules 29 m.fl.
- Bilaga 2. Exploateringsområdet
- Bilaga 3. Ytor för fastighetsreglering
- Bilaga 4. De Allmänna anläggningarna och exploateringsersättning
- Bilaga 5. Trappa CB-Friisgatan
- Bilaga 6. Yta för dagvattenhantering
- Bilaga 7. Översiktlig tidplan

2. Bakgrund

- 2.1 Exploatören äger fastigheterna Herkules 29, 33 och 34 som omfattas av detaljplan Herkules 29 m.fl. DP 220 ("**Detaljplanen**"), för plankarta se bilaga 1. Kommunen äger fastigheterna Innerstaden 6:1 och 4:30 samt Herkules 32 som omfattas av Detaljplanen.
- 2.2 Herkules 29, 33 och 34 samt mark utlagd som allmän platsmark i Detaljplanen benämns nedan gemensamt som "**Exploateringsområdet**" och har rödmarkerats på bifogad karta, bilaga 2.
- 2.3 Exploatören har för avsikt att inom Exploateringsområdets kvartersmark uppföra ett kontorshus kombinerat med hotell- och konferensanläggning. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom Exploateringsområdet och ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av sådan mark.
- 2.4 Detta exploateringsavtal reglerar genomförandefrågor kopplade till Exploateringsområdet med tillhörande ansvars- och kostnadsfördelning. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

3. Marköverföring och lantmäteriförrättning

Fastighetsreglering mellan Parterna

- 3.1 Som ett steg i genomförandet av Detaljplanen ska fastighetsreglering mellan Parterna ske enligt bilaga 3.

- 3.2 Kommunägd mark som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark ska överföras till Exploatörens fastigheter för 100 kr/kvm. Exploatörägd mark som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark ska överföras vederlagsfritt till Kommunens fastigheter. Då Parterna är överens om att den mark som överförs till Kommunen i bilaga 3 ska ske utan ersättning, ska marköverföringen därför inte tas med i kostnadsunderlaget för den allmänna platsmarken i bilaga 4.
- 3.3 Ansökan om lantmäteriförrättning är inlämnad sen tidigare, ärendenummer M171675. Parterna är överens om att i det fall kompletterande handlingar krävs för att fullfölja lantmäteriförrättningen enligt tidigare inlämnad ansökan ska Parterna medverka till att upprätta sådana handlingar. Parterna accepterar mindre nödvändiga justeringar av gränser som eventuellt vidtages i samband med lantmäteriförrättningen, övriga justeringar ska godkännas skriftligen. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna.
- 3.4 Vid behov kan Parterna inleda exploateringsarbeten inom de överförda områdena innan fastighetsregleringen enligt bilaga 3 är avslutad. Sådan tidigare start av arbeten får ske först efter skriftligt medgivande från respektive fastighetsägare.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken

- 3.5 Exploatören ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark som krävs för Exploateringsområdets genomförande.

4. Exploateringsåtaganden på kvartersmark

- 4.1 Vad som omnämns i punkt 4 gällande Exploatörens ansvar kopplat till kvartersmark omfattar även sådan mark som överförs till Exploatören från Kommunen enligt punkt 3.

Åtaganden inom kvartersmarken

- 4.2 Exploatören ska ombesörja och bekosta all exploatering på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Exploatering inom kvartersmark ska ske enligt myndigheters anvisningar och beslut, samt i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.
- 4.3 Exploatören svarar för och bekostar eventuella konsekvensutredningar inom kvartersmarken såsom bullerutredningar, miljötekniska utredningar, fördjupade arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Exploatören svarar för och bekostar rivning, avhjälpandeåtgärder för föroreningar, hantering av arkeologiska fynd och andra erforderliga åtgärder inom kvartersmarken.

Åtaganden kring följer utanför kvartersmarken

- 4.4 Om det krävs anpassningar utanför kvartersmarken som är föranledda av Exploatörens arbeten ingår även det i Exploatörens ansvar. Exploatören är skyldig att i gräns mot allmän plats svara för och bekosta erforderliga åtgärder i form av slänter, stödmurar och dylikt, eller på annat sätt vidta erforderliga åtgärder för att erhålla lämplig höjdanpassning. Slänter, stödmurar och dylikt ska förläggas inom kvartersmark.

- 4.5 Exploatören svarar för och bekostar eventuella skador som Exploatören förorsakar på Kommunens anläggningar i samband med anläggningsarbeten på kvartersmark.

5. Allmänna platser och anläggningar

Allmänna anläggningar

- 5.1 Kommunen, som huvudman inom Detaljplanen, ansvarar för att iordningsställa nödvändiga allmänna platser och anläggningar inom Exploateringsområdet ("Allmänna anläggningarna") med projektering, upphandling och utförande. De Allmänna anläggningarna beskrivs i bilaga 4 med tillhörande kostnadsbedömning och utformningsförslag.
- 5.2 Kommunen har gjort bedömningen att delar av den allmänna platsmarken inom Detaljplanen och Exploateringsområdet inte är nödvändig att bygga om i detta skede och är således inte inräknad i de Allmänna anläggningarna.
- 5.3 Kommunen ska tillse att de Allmänna anläggningarna utförs i enlighet med intentionerna i Detaljplanen och Kommunens standard för jämförbara områden i Trelleborgs kommun. De entreprenader som Kommunens åtagande omfattar ska konkurrensutsättas i enlighet med lagen om offentlig upphandling (2016:1145). Kommunen ska, i den mån det är möjligt, genomföra förekommande upphandlingar på sådant sätt att bästa ekonomiska resultat erhålls.
- 5.4 Trafikverket är väghållare för Hamngatan. Kommunen har haft dialog med Trafikverket om vilka åtgärder som behöver utföras på Hamngatan i och med Detaljplanens genomförande. Innan de Allmänna anläggningarna utförs ska Kommunen tillse att avtal träffas med Trafikverket om förändringar av statlig väg.

Exploateringsersättning

- 5.5 Parterna är överens om att Exploatören till Kommunen ska utge en exploateringsersättning för finansiering av de Allmänna anläggningarna i enlighet med bilaga 4. De totala kostnaderna för de Allmänna anläggningarna har bedömts uppgå till FEMMILJONERTREHUNDRASEXTIOTUSEN (5.360.000) kr i 2021 års kostnadsläge exklusive moms.
- 5.6 Exploatören är medveten om att angivna kostnader i bilaga 4 endast är bedömda kostnader och att de faktiska slutliga kostnaderna ska erläggas. Kostnaderna ska uppdateras utifrån projekterad handling innan entreprenadarbetena påbörjas. Mervärdesskatt debiteras för kostnader för vilka Kommunen är skyldig att erlagga mervärdesskatt.
- 5.7 Om det krävs oförutsedda åtgärder för att genomföra de Allmänna anläggningarna såsom t.ex. ledningsflyttar, utredningar och undanröjande av hinder i mark äger Kommunen rätt att lägga till sådana åtgärder till kostnaderna för de Allmänna anläggningarna som ska betalas av Exploatören. För markföreningar gäller särskilt vad som stadgas under punkt 6.

Exploateringsersättningens erläggande

- 5.8 Kommunen ska debitera Exploatören enligt löpande räkning i takt med att de Allmänna anläggningarna projekteras och färdigställs. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit.
- 5.9 Faktura ska ha förfallotid om trettio dagar. Har inte fakturerat belopp erlagts på förfallodagen utgår dröjsmålsränta enligt lag.

Exploateringsersättningens slutbetalning

- 5.10 Efter slutbetald exploateringsersättning avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för Exploateringsområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

6. Markföroreningar

- 6.1 SPIMFAB har år 1998 utfört en sanering inom Exploateringsområdet (VBB VIAK 1998). På fastigheten Herkules 29 har det tidigare funnits en bensinstation, varpå området förorenats med dieselolja och bensin. Förorenade massor har grävts ur och återfyllnad har skett med rena massor. Vid saneringen kvarlämnades föroreningar i Herkules 29:s fastighetsgräns mot omkringliggande gatumark. Föroreningarnas utbredning under gatumark undersöktes ej vidare. En lervall placerades som barriär mot föroreningarna utmed CB-Friisgatan och Hamngatan. Saneringen avslutades efter bedömningen att syftet uppnåts att undanröja eller väsentligt minska risken för dels skadlig exponering, och dels uttransport av föroreningar från området.
- 6.2 Om det vid genomförandet av de Allmänna anläggningarna uppkommer behov av avhjälpandeåtgärder med anledning av föroreningar från den tidigare bensinstationen inom Herkules 29 ska Exploatören, i det fall SPIMFAB inte åtar sig kostnadsansvaret, bekosta sådana åtgärder. Samma princip gäller för det fall då Exploatören behöver utföra arbeten inom de Allmänna anläggningarna till följd av exploateringen av den egna kvarteretsmarken. Avhjälpandeåtgärder sker i enlighet med vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.
- 6.3 Om det vid genomförandet av de Allmänna anläggningarna upptäcks föroreningar som är att härledda till kommunal verksamhet så ansvarar Kommunen för erforderliga avhjälpandeåtgärder och tillhörande kostnader. Avhjälpandeåtgärder sker i enlighet med vad berörd tillsynsmyndighet anger som sitt krav.

7. Trappa CB-Friisgatan

Utöver de Allmänna anläggningarna har Parterna kommit överens om en trapplösning utmed CB-Friisgatan. Trappan ska förläggas på allmän platsmark och till fullo bekostas av Exploatören. Innan trappan anläggs ska Parterna upprätta

ett markupplåtelseavtal beträffande området ungefärligt rödmarkerat i bilaga 5. Trapplösningen är således inte inräknad i de Allmänna anläggningarna.

8. Yta för dagvattenhantering

- 8.1** Inom Detaljplanen finns en möjlig yta för dagvattenhantering utlagd, se rödmarkerat i bilaga 6. Ytan för dagvattenhantering är förlagd inom kommunägd mark.
- 8.2** VA-huvudmannen (tekniska serviceförvaltningen, vatten- och avfallsavdelningen) har gjort bedömningen att ytan för dagvattenhantering inte behöver nyttjas för att genomföra Exploateringsområdet. Ytan för dagvattenhantering är således inte inräknad i de Allmänna anläggningarna. Vid ev. nyttjande av ytan för dagvattenhantering i framtiden svarar Kommunen för kostnader förenliga med sådan åtgärd.

9. Ledningar

Befintliga ledningar

- 9.1** Exploatören är medveten om att det finns befintliga ledningar inom Exploateringsområdet, bland annat inom områden som överförs från Kommunen till Exploatören enligt punkt 3 och inom det område som är avsett för trappa på allmän platsmark enligt punkt 7.
- 9.2** Exploatören svarar för och bekostar erforderliga ledningsflyttar med anledning av exploateringen av kvartersmarken inklusive trappan som avses uppföras på allmän platsmark enligt punkt 7. Exploatören ansvarar för samordning med respektive ledningsägare.

Anslutnings- och anläggningsavgifter

- 9.3** Exploatören ansvarar för och bekostar anslutnings- och anläggningsavgifter till respektive ledningsägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

10. Parkering

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom Exploateringsområdet. Utgångspunkten är att nödvändiga parkeringar anordnas inom kvartersmark.

11. Avfallshantering

Avfallshantering ska följa kommunens renhållningsordning. Exploatören förbinder sig att ordna avfallshantering inom kvartersmarken i enlighet med tekniska serviceförvaltningens anvisningar.

12. Genomförandeplan

Samordning

- 12.1 Parternas respektive arbeten ska samordnas. Samordning ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte blockerar varandra eller hindrar arbetenas utförande.
- 12.2 Exploatören ansvarar för att hålla Kommunen kontinuerligt uppdaterad kring sin tidplan. Parterna har tagit fram en översiktlig gemensam tidplan enligt bilaga 7.
- 12.3 Parternas avsikt är att den yttre miljön i huvudsak ska ha färdigställts vid tidpunkten för inflytt för lokalhyresgäster m.fl.

Byggetablering och byggtrafik

- 12.4 Etablering för Exploatören ska i första hand ske inom kvartersmark. Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats. Exploatören ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen (tekniska serviceförvaltningen) om vilka ytor som behövs för byggetablering. Byggetablering av allmän platsmark kräver polistillstånd och debiteras enligt fastställd taxa.
- 12.5 För byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska anvisningar från Kommunen inhämtas och följas. Vid behov ska Exploatören inlämna ansökan om trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen.

Information och kommunikation

- 12.6 Exploatören ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående byggnation t.ex. genom att sätta upp en informationstavla, på eller i anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar sådan ansökan om bygglov för skylt. Vidare ansvarar Exploatören för information till intilliggande fastigheters ägare.

13. Påföljder vid bristande utförande

- 13.1 Om Exploatören inte rätteligen fullgör de åtaganden som gjorts enligt detta exploateringsavtal äger Kommunen i förekommande fall rätt att i Exploatörens ställe utföra vad som brister varvid Exploatören blir skyldig att betala de faktiska kostnaderna härför.
- 13.2 Exploatören ska upplysas om bristerna och få skälig tid att åtgärda dessa innan Kommunen kan utföra åtgärderna enligt ovan. Exploatören har i sådant fall inte rätt att hindra Kommunens tillträde till Exploateringsområdet.

14. Säkerhet

- 14.1 För fullgörande av Exploatörens skyldigheter gentemot Kommunen enligt detta exploateringsavtal ska Exploatören hos Kommunen ställa en inte tidsbegränsad säkerhet som kan godtas av Kommunen, för ett belopp om FEMMILJONERTREHUNDRASEXTIOTUSEN (5.360.000) kronor.
- 14.2 Kommunen har förklarat sig beredd att godta säkerhet i form av 50 % moderbolagsgaranti och 50 % förskottsinbetalning, eller annan likvärdig säkerhet.

Säkerheten ska godkännas av Kommunen. Kostnader i samband med säkerheten bekostas av Exploatören.

14.3 Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Kommunen värderar och beslutar om nedsättning av säkerhet efter ansökan från Exploatören. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, beslutas av Kommunen.

14.4 Kommunen har rätt att behålla så stor del av säkerheten, som enligt Kommunens skäliga bedömning, svarar mot kostnaderna för att utföra återstående åtgärder. När samtliga skyldigheter fullgjorts kommer Kommunen överlämna resterande säkerhet i sin helhet till Exploatören.

15. Överlåtelse av exploateringsavtalet

Exploatören får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta detta exploateringsavtal. I det fall Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet är Exploatören fortfarande bunden av åtaganden i detta exploateringsavtal.

16. Ändringar och tillägg till exploateringsavtalet

Tillägg eller ändringar av detta exploateringsavtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara och undertecknade av Parterna.

17. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämplig av detta exploateringsavtal som Parterna ej kan lösa genom förhandling ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt.


18. Villkor

Förestående avtal gäller under förutsättning

att kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun före 2022-03-31 godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som vinner laga kraft, samt

att Exploatören, före detta exploateringsavtal tas upp i kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun för godkännande, ställer en säkerhet enligt punkt 14.

För det fall ovan angivna villkor inte uppfylls skall avtalet vara utan verkan om inte Parterna skriftligen överenskommer att förlänga fristen för villkorens uppfyllande. Om avtalet sålunda blir utan verkan, ska eventuella fullgjorda prestationer återgå och vardera part bära sina kostnader och har inte rätt till några ytterligare anspråk, av vad slag vara må med anledning av detta exploateringsavtal.



Signatursida följer.

* * * *

Detta exploateringsavtal har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Trelleborg den / -2022
För Trelleborgs kommun

Lisdas den 9/11-2021
För Hemsö Vårdfastigheter AB

Mikael Rubin
Kommunstyrelsens ordförande



Nils Styf

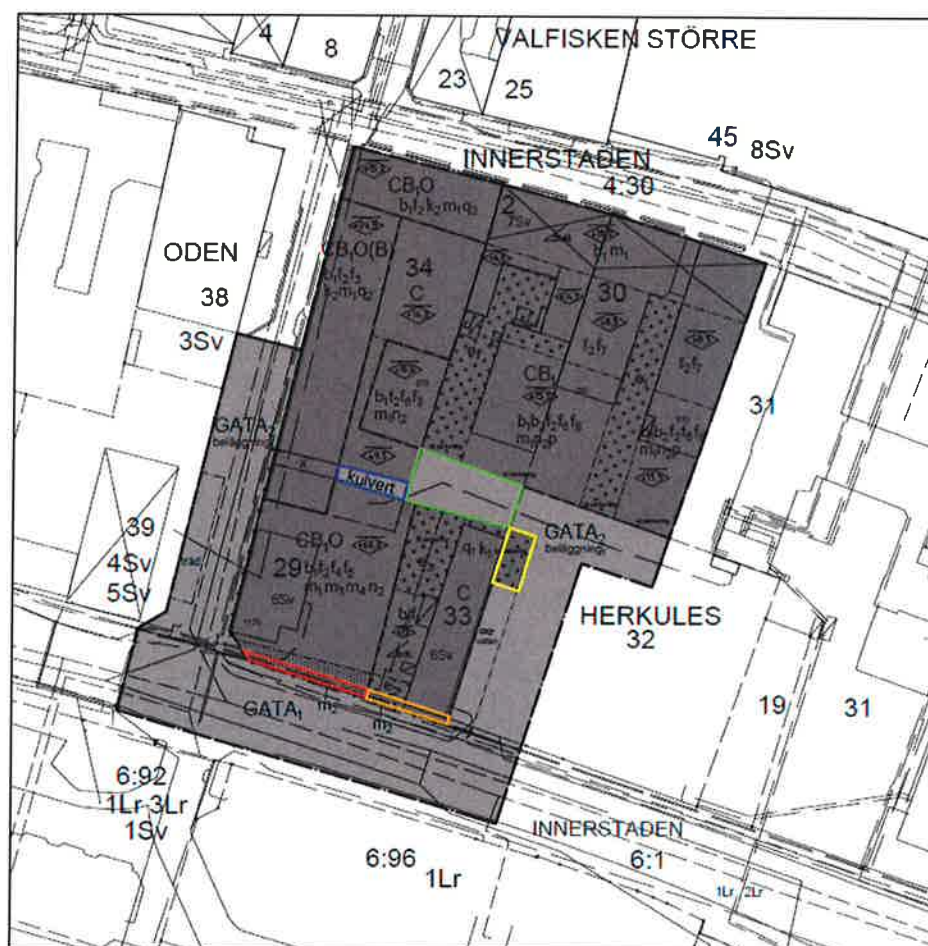
Trelleborg den / -2022
För Trelleborgs kommun

Fredrik Geijer
Kommundirektör



TRELLEBORGS KOMMUN

Ytor för fastighetsreglering



- Till Herkules 29 överförs rödmarkerat område från Innerstaden 6:1
- Till Herkules 33 överförs orangemarkerat område från Innerstaden 6:1
- Till Herkules 33 överförs gulmarkerat område från Herkules 32
- Till Innerstaden 4:30 överförs blåmarkerat område från Herkules 34
- Till Innerstaden 4:30 ska grönmarkerat område överföras från Herkules 2 (grönmarkerat område ägs ej av Exploatören och tillhörande fastighetsreglering hanteras därmed ej i detta exploateringsavtal, området ingår i inlämnad ansökan till Lantmäteriet, ärende M171675)

P



Sammanställning av de Allmänna anläggningarna och exploateringsersättning

Kostnadsbedömning - uppskattade kostnader exkl. moms

Åtgärd	Belopp (kr)	Exploatören kostnadsansvar (%)	Kommunen kostnadsansvar (%)
Förfrågningsunderlag, upphandling, bygglösning	300.000	100	0
CB-Friisgatan	2.760.000	100	0
Hamngatan	1.300.000	100	0
Allmän platsmark inom kvarteret	500.000	100	0
Övrigt (adm., besiktning, lov, utredningar, oförutsett m.m.)	500.000	100	0
Totalt	5.360.000		

Preliminärt beräknade kostnader för att iordningställa de Allmänna anläggningarna inom Detaljplanen. Exploatören ska stå för Kommunens faktiska kostnader internt och externt räknat från det att arbetet med de Allmänna anläggningarna startat. Kommunen har rätt att anlita extern personal/konsulter, detta ersätts enligt Kommunens avtal med extern personal/konsult. Kostnaderna är beräknade i 2021 års prisnivå och utgår från att de Allmänna anläggningarna anläggs i en etapp. De Allmänna anläggningarna är vid exploateringsavtalets upprättande endast översiktligt studerade och kan komma att justeras och kompletteras.

I kostnadsbedömningen är inte större oförutsedda åtgärder som t.ex. hantering av arkeologiska fynd, marklösen eller ledningsomläggningar inräknade, sådana kostnader kan således tillkomma. Om det blir aktuellt att lägga till oförutsedda åtgärder till kostnaderna för de Allmänna anläggningarna ska kostnadsfördelning ske utifrån ovan angiven fördelning.

✓



TRELLEBORGS KOMMUN



CB-Friisgatan

Beskrivning

Ombyggnation till gångfartsområde.

Kostnadsbedömning

Schablonpris (kr/kvm)	Yta (kvm)	Totalbelopp (kr)
3000	920	2.760.000

Hamngatan

Beskrivning

Flytt kantstöd och ombyggnation.

Kostnadsbedömning

Schablonpris (kr/kvm)	Yta (kvm)	Totalbelopp (kr)
2000	650	1.300.000

Allmän platsmark inom kvarteret

Beskrivning

Justering och ny beläggning.

Kostnadsbedömning

Schablonpris (kr/kvm)	Yta (kvm)	Totalbelopp (kr)
770	650	500.000





TRELLEBORGS KOMMUN

Översiktlig tidplan

Utbyggnad av kvartersmark och de Allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet

Utbyggnad av kvartersmark

<u>Åtgärd</u>	<u>Datum</u>
Start förberedande arbeten rivning, sanering m.m.	Vintern 2021
Bygglov	Vintern 2021
Fastighetsbildning	Vintern 2021
Byggstart	Sommaren 2022
Färdigställande byggnation	Vintern 2024

Utbyggnad av de Allmänna anläggningarna

<u>Åtgärd</u>	<u>Datum</u>
Fastighetsbildning	Vintern 2021
Projektering	2022
Utbyggnad	2023/2024

Den preliminära tidplanen kan komma att ändras under projektets gång. Det åligger Exploatören att kontinuerligt hålla Kommunen uppdaterad om sin tidplan så Kommunen kan anpassa tidpunkterna för sitt arbete.

Som utgångspunkt utförs de Allmänna anläggningarna framåt slutet av Exploatörens entreprenad av kvartersmarken. Parterna ska verka för att de Allmänna anläggningarna färdigställs i samband med kvartersmarkens färdigställande.

A