

VÄSTERBRO

Exploateringsavtal för Virket 6, m fl.

Parter:

Lunds kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000–1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "Kommunen"

och

Hexro Fastighets AB, org.nr 559194–2726, Botulfsgatan 2, 223 50 Lund, nedan kallad "Exploatören"
(Ägare till Virket 6)

Markägare som berörs:

Hexiron Fastigheter AB, org.nr 556224–4557. (Ägare till Virket 1)

Ägaren till Virket 1, Hexiron Fastigheter AB, kommer vid detaljplanens laga kraft att överlåta den del av Virket 1 som omfattas av detaljplanen enl. punkt 2 till Exploatören och kommer inte att ansvara för några exploateringsarbeten inom detaljplanen.

1. Bakgrund

Exploatören har initierat detaljplaneläggning av fastigheterna Virket 6 och Virket 1 (del av) för byggnation av flerbostadshus med lokaler. Planområdet har en markyta om ca 7 600 m² och kommer att inrymma ca 210 nya bostäder.

Detta avtal reglerar marköverlåtelser, genomförandefrågor och kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen. Till grund för detta avtal läggs *Avtal om genomförande Västerbro* som parterna har tecknat tidigare.

2. Detaljplan

Till grund för upprättandet av detta avtal gäller förslag till *Detaljplan för Virket 6 och del av Virket 1 i Lund, (Kobjersvägen-Öresundsvägen), PÅ 16/2018a*, nedan kallad detaljplanen. Se bilaga 1.

3. Giltighet

Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte samtliga förutsättningar nedan är uppfyllda:

- att tekniska nämnden i Lunds kommun beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet vinner laga kraft.
- att detaljplanen antas i huvudsaklig överensstämmelse med planförslaget i punkt 2 och därefter vinner laga kraft.

4. Generellt om kostnader

Exploatören bekostar de arbeten som erfordras för exploaterings genomförande inom Exploatörens fastigheter och samtliga därmed förknippade kostnader såvida ej annat föreskrives i detta avtal.

Kommunen ska ansvara för anläggning av åtgärder på allmän platsmark inom och utanför planområdet.

Exploatören ska erlägga gatukostnadsersättning till kommunen på sätt som föreskrivs i punkt 6.

5. Marköverlåtelse och fastighetsbildning

5.1. Från Virket 1 och 6 till Kobjer 3:1

Exploatören och Hexiron Fastigheter AB ska överlåta område A, B och D, utlagd som allmän platsmark i detaljplanen, till Kommunen i enlighet med bifogad överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2.

5.2 Från Väster 7:1 och Kobjer 3:1 till Virket 6

Kommunen ska överlåta område C och F, utlagd som kvartersmark i detaljplanen, till Exploatören i enlighet med bifogad överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2.

5.3 Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för att lämna in ansökan om lantmäteriförrättning till den kommunala lantmäterimyndigheten när exploateringsavtalet har antagits i tekniska nämnden.

Förrättningskostnaderna ska betalas av Exploatören.

6. Allmänna anläggningar och kostnader

Vid genomförande av detaljplanen behöver åtgärder på allmän plats genomföras. De åtgärder som ska genomföras redovisas i punkterna 6.2 och 6.3 nedan. Utöver dessa åtgärder ska Exploatören erlägga gatukostnadsersättning till Kommunen enligt Västerbropengen på sätt som beskrivs i punkt 6.4.

6.1 Generellt om gatukostnadsersättning

Exploatören ska för åtgärder på allmän plats erlägga ersättning till Kommunen i enlighet med bestämmelserna om gatukostnader i plan- och bygglagen.

För de åtgärder som redovisas i punkt 6.2 och 6.3 ingår kostnadstillägg om 20 % för projektering, upphandling, projektstyrning, entreprenadarbeten, byggledning, nödvändiga utredningar, besiktning, administration, etc, och 20 % risk för oförutsedda kostnader och kostnadsökningar.

I kostnadsbedömningen ingår inte kostnader för eventuell hantering av arkeologi, avhjälpandeåtgärder, schakt, fyll eller annan markmodellering, rivning av anläggningar, infrastruktur under mark eller annan åtgärd som är nödvändig för möjliggörande av planerade åtgärder. Dessa kostnader kan således tillkomma. *I kostnad redovisad i 6.3 nedan ingår kostnader för schakt.*

Debitering kommer att ske för verkliga kostnader om inte annat anges.

6.2 Åtgärder som kommunen ska utföra på allmän platsmark

Ny vistelsegata (lokalgata) och gc-koppling till park

Kommunen ansvarar för att utföra lokalgata med tillhörande planteringsytor, belysning, träd, mm som redovisas i bilaga 3, *Gatukostnadsersättning för vistelsegata, mm*. Från vistelsegatan ska en gc-koppling anläggas för att sammanbinda den med Qvantenborgsparken.

Kostnaderna för utförande av ovan åtgärder bedöms uppgå till 4 653 000 kr i 2021 års värde.

Kommunen ska vid projektering och upphandling av ovan åtgärder ge Exploatören möjlighet till insyn.

Kommunen och Exploatören ska samverka för att utformning av vistelsegata och kvartersmark får en god gestaltningsmässig koppling till varandra.

6.3 Anläggning för dagvatten i Rinnebäck

Kommunen ansvarar tillsammans med VA Syd för att en dagvattenanläggning i Rinnebäck, sydväst om Västerbro, anläggs för att fördröja och rena dagvatten från Västerbro.

VA Syd ska bekosta merparten av anläggningen i enlighet med sitt huvudmanansvar för vatten och avlopp, men kommunen behöver stå för tillkommande kostnader för anläggningens förmåga att hantera skyfall, dess anpassning till den omgivande närmiljön, etc. Fastighetsägare i Västerbro ska vid planläggning ersätta kommunen för detta i enlighet med en framtagna fördelningsnyckel som fördelar kostnaderna mellan fastighetsägarna i Västerbro. Fördelningsnyckeln baseras på fastighetsyta.

Den kostnad som ska fördelas på Västerbros fastighetsägare har preliminärt bedömts uppgå till 5 mkr. Exploatörens andel av kostnaderna är 1,8 % för detaljplanen enligt fördelningsnyckeln. Exploatören är skyldig att ersätta kommunen efter verkliga kostnader, dock med ett maxbelopp om 100 000 kr.

6.4 Åtgärder i Västerbro som finansieras av Västerbropengen

Exploatören ska i enlighet med undertecknat *Avtal om genomförande Västerbro* bidra till kostnader för åtgärder på allmän plats inom Västerbro enligt den så kallade Västerbropengen. Exploatören ska erlägga betalning till Kommunen med nedan fastlagda avgifter per m² BTA bygggrätt:

Bostäder: 809 kr/m² BTA (uppräknas med KPI från okt 2021)
 Centrumverksamhet: 405 kr/m² BTA (uppräknas med KPI från okt 2021)

Preliminär total betalningsskyldighet med KPI för oktober 2021:

Bostäder - 809 kr/m² BTA * 16 100 m² = 13 024 900 kr
 Centrumverk. - 405 kr/m² BTA * 250 m² = 101 250 kr
 Sammanlagt = 13 126 150 kr

Vid oktober 2021 föreligger en KPI-ökning om 5,4 % jämfört med juni 2018.

Slutlig total betalningsskyldighet fastställs vid sista betalningstillfället enligt 6.5 efter de faktiska bygggrättsvolymerna som medgetts i beslutade bygglov inom planområdet.

Erläggande av avgifter enligt Västerbropengen ska vid varje betalningstillfälle som beskrivs i punkt 6.5 uppräknas med det för betalningstillfället gällande KPI-talet.

6.5 Erläggande av gatukostnadsersättning och slutbetalning

Tidpunkt för erläggande av gatukostnadsersättning för åtgärder enligt punkt 6.2 och 6.3

Kostnaderna för åtgärder som redovisas i punkt 6.2 och 6.3 ska faktureras i takt med att de allmänna anläggningarnas projekteras och iordningställs. Kommunen ska till Exploatören redovisa leverantörsfakturer som ligger till grund för faktureringen.

Slutfakturering ska ske när de allmänna anläggningarna färdigställts och slutbesiktigats.

Om alla delar inte genomförts vid tidpunkten då 8 år förflutit sedan detaljplanen vunnit laga kraft ska slutbetalning likväl ske. Återstående kostnader bedöms då av Kommunen och Exploatören gemensamt och slutfaktureras Exploatören. Om oenighet uppstår kring återstående kostnader, ska frågan avgöras av expertis som Kommunen ska godkänna och som bekostas av Exploatören. Efter slutbetalning upphör Exploatörens betalningsskyldighet.

Tidpunkt för erläggande av gatukostnadsersättning enligt Västerbropengen (6.4)

Exploatören ska erlägga delbetalning av Västerbropengen enligt följande:

10 % av total preliminär betalningsskyldighet vid detaljplanens laga kraft. Dvs. 1 312 615 kr (uppräknas med KPI för betalningstillfället).

40 % av total preliminär betalningsskyldighet vid startbesked för första bygglovet i planområdet. Dvs. 5 250 460 kr (uppräknas med KPI för betalningstillfället).

50 % av total preliminär betalningsskyldighet 2 år efter startbesked för första bygglovet. Dvs. 6 563 075 kr (uppräknas med KPI för betalningstillfället).

Om beslutade bygglov har gett upphov till en högre total betalningsskyldighet av Västerbropengen

genom mer byggrätt (BTA) i enlighet med punkt 6.4 ska betalningen vid detta tillfälle justeras till att omfatta det högre kvarstående belopp som Exploatören är skyldig att erlägga.

Kommunen fakturerar Exploatören vid varje betalningstillfälle.

Om Exploatören inte har erlagt hela Västerbropengen enligt sin betalningsskyldighet senast 10 år efter att detaljplanen har vunnit lagakraft ska slutbetalning ske. Slutkostnaden ska i sådant fall i första hand beräknas utifrån beviljade bygglov inom planområdet och i andra hand efter den redovisade preliminära betalningsskyldigheten enligt ovan.

Exploatören åtar sig att hålla Kommunen underrättad om sin utbyggnadstakt, avseende t ex etappvisa utbyggnader, ungefärliga planerade tidpunkter för startbesked och inflytt till bostäder.

6.6 Tidplan och samordning

Parternas ambition är att planering och genomförande av de allmänna anläggningarna ska ske i samverkan och genomföras i anslutning till att bebyggelsen på kvartersmark utförs. Parterna skall om möjligt samordna sina tidplaner.

Exploatören behöver ej erlägga arrendeavgift för byggetablering eller annan användning av allmän plats för vistelsegata i planområdet.

7. Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ett värde av 17 870 000 kr i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerheten ska överlämnas senast 2 veckor innan detaljplanen ska behandlas i byggnadsnämnden.

Säkerheten kan på Exploatörens begäran nedskrivas i takt med att ersättningar betalas i enlighet med detta avtal.

8. Marken

8.1 Undersökningar

Det ankommer på Exploatören att utföra nödvändiga undersökningar för detaljplanens genomförande.

8.2 Markföreningar

Om det uppdagas en föreningsskada på områdena A, B och D (se bilaga 2) som överläts från Exploatören och Hexiron Fastigheter Aktiefbolag till Kommunen och om föreningsskadan har uppstått innan överlåtelsen gäller följande.

Om föreningsskadan inte har orsakats av Kommunens nyttjande av områdena, och det blir nödvändigt med avhjälpandeåtgärder för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Kommunen genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. Kommunen ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Direkta kostnader för avhjälpandet av föreningsskadan som tillkommer utöver ordinarie markberednings- och masshanteringsarbeten för byggnationen ersätts av Exploatören. Detta gäller

inte om en verksamhetsutövare eller annan kan åläggas ansvar enligt bestämmelser i Miljöbalken eller annan lagstiftning.

Om det uppdagas en föroreningskada på områdena C och F (se bilaga 2) som överläts från Kommunen till Exploatören och om föroreningskadan har uppstått innan överlåtelsen gäller följande.

Om föroreningskadan inte har orsakats av Exploatörens nyttjande av områdena, och det blir nödvändigt med avhjälpandeåtgärder för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Exploatören genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. Exploatören ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Direkta kostnader för avhjälpandet av föroreningskadan som tillkommer utöver ordinarie markberednings- och masshanteringsarbeten för byggnationen ersätts av Kommunen. Detta gäller inte om en verksamhetsutövare eller annan kan åläggas ansvar enligt bestämmelser i Miljöbalken eller annan lagstiftning.

8.3 Arkeologi

Kommunen skall ansvara för kostnader för detta som uppkommer på kommunens ursprungliga fastigheter och Exploatören skall ansvara för kostnader för detta som uppkommer på sina ursprungliga fastigheter.

9. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Exploateringsområdet ingår i VA-SYDs verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten från planområdet planeras i Rinnebäck i enlighet med punkt 6.3 ovan.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning. VA SYD debiterar Exploatören anläggningsavgiften.

10. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, fiber, telefoni med mera enligt gällande taxor hos respektive ledningsdragande verk.

11. Ledningsomläggning

Ledningar inom kvartersmark eller planerad vistelsegata i planområdet som behöver flyttas med anledning av exploateringen, och som inte bekostas av ledningsdragande verk, bekostas av Exploatören.

12. Västerbroprogram och karaktärsprogram

Exploatören och Kommunen är överens om att exploateringsarbeten som respektive part ansvarar för inom och i anslutning till detaljplanen ska följa de intentioner som anges i Västerbroprogrammet och karaktärsprogrammet för Västerbro. (Karaktärsprogram, se bilaga 4)

13. Ändringar och tillägg

För tillägg eller ändringar i avtalet krävs skriftligt undertecknande av både parter och beslut i Tekniska nämnden.

14. Avtalsparter och överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan beslut som godkänner det i Tekniska nämnden.

Vid eventuell försäljning av del av eller hela planområdet till annan part, utan en godkänd överlåtelse av avtalet enligt ovan, svarar Exploatören fortsatt för ingångna förpliktelser enligt detta avtal.

15. Övrigt

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, ett exemplar för vardera part.

Lunds kommun

genom dess tekniska nämnd

Lund den

Hexro Fastighets AB

Hexiron Fastigheter Aktiebolag
