



KS § 299

KS/2021:626-251

**Ändring av exploateringsavtal för del av Eldsund 6:16,
Marin serviceanläggning****Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna ändring av exploateringsavtalet för del av Eldsund 6:16, Marin serviceanläggning, så att delbetalning två av det övergripande infrastrukturbidraget utfaller till betalning 2025-06-30.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsavtalet för del av Eldsund 6:16, Marin serviceanläggning godkändes av kommunfullmäktige 2020-04-27, KF § 120. Enligt avtalet ska bidraget för övergripande infrastruktur i Eldsund erläggas i två steg. Den första delen av bidraget om 9 406 695 kronor, exklusive index, som motsvarar hälften av den totala ersättningen betalades vid detaljplanens laga kraft. Den övriga hälften av bidraget ska enligt avtalet betalas senast 30 juni 2023.

Med anledning av att genomförandekostnaderna för utbyggnad av gatorna och annan infrastruktur i detaljplaneområdet blir väsentligt mycket dyrare än kalkylerat blir betalningstillfället en viktig parameter rent likviditetsmässigt för exploatören som därför önskar senarelägga betalningstidpunkten. Det främsta skälet till att kalkylen inte håller är att markens beskaffenhet i planområdet är väldigt mycket sämre än befarat. Stora delar av befintliga massor behöver schaktas ut och ersättas med lättfyllnad vilket medför en ökad kostnad på ca 10 000 kronor per längdmeter gata. Därtill blir kostnaden för dagvattendammen betydligt högre.

Bidraget till övergripande infrastruktur är delvis frikopplad från övriga gatukostnader inom detaljplanen. Exploatören erlägger till största delen de faktiska kostnaderna för utbyggnaden av infrastruktur inom detaljplaneområdet. Mindre delar av den övergripande infrastrukturen är belägen inom detaljplanen, övriga kostnader ligger inom en tänkt framtida trafiklösning för lokalgata samt en ny trafikplats vid riksväg 55.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Då merparten av kommunens kostnader för den övergripande infrastrukturen i Eldsund inte kommer utfalla inom närtid ser samhällsbyggnadskontoret inget hinder att flytta fram delbetalning två till 2025-06-30 i stället.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Bidraget till övergripande infrastruktur utgör del av den totala kostnaden för den övergripande infrastrukturen i hela Eldsund. Kostnaderna för utförandet av merparten av anläggningarna bedöms inte ligga inom de närmsta två åren. Då summan också är indexreglerad blir en senarelagd inbetalning utan ekonomisk konsekvens för kommunen.

Uppföljning

Exploateringsavtalet kommer att följas upp och utvärderas av Mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Ändring av exploateringsavtal för del av Eldsund 6:16, Marin serviceanläggning

Protokollsutdrag, KF § 120, 2020-04-27, Exploateringsavtal för del av Eldsund 6-16, Marin serviceanläggning

Exploateringsavtal, del av Eldsund 6:16, Marin serviceanläggning, 2020-02-28

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande exploateringsavtal.

Parter

Strängnäs kommun, nedan kallad Kommunen Org. nr: 212000-0365
Nygatan 10
645 80 Strängnäs

Kilen Eldsundsviken AB, nedan kallad Exploatören Org. nr: 556746-9696
Box 554
645 25 Strängnäs

SEVAB Strängnäs Energi AB Org. nr: 556527-5764
Box 32
645 21 Strängnäs, nedan kallad SEVAB

Bakgrund

Kommunen och P10 Vasallen AB avgav 2006-06-16 en "Gemensam avsiktsförklaring om utveckling av f d P 10-området i Strängnäs". Kommunen upprättade därefter ett Detaljplaneprogram för "Norra Staden, första etappen", som godkändes av kommunfullmäktige 2011-05-30. I samband med godkännandet av detaljplaneprogrammet, godkände kommunfullmäktige även det ramavtal som kommunen och Vasallen Strängnäs Exploatering AB tecknat för att reglera genomförandet av detaljplaneprogrammet.

Under sommaren 2017 förvärvades Vasallen Strängnäs Exploatering AB av Kilenkrysset-koncernen och företaget bytte namn till Kilen Eldsundsviken AB. Kilen Eldsundsviken AB har övertagit ramavtalets samtliga rättigheter och skyldigheter.

1. Syfte

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförandet av detaljplanen för Eldsund 6:16, "Marin serviceanläggning". Exploateringsområdet avgränsas av detaljplaneområdet, se [Bilaga 1](#) och VA-skiss, se [Bilaga 2](#). Detaljplanens avsikt är att skapa förutsättningar för etablering av handel med skrymmande varor, kontor och verksamheter inom del av fastigheten Eldsund 6:16

Avtalet upprättas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap. 40 § och det ramavtal som parterna tecknat i samband med kommunfullmäktiges godkännande av detaljplaneprogrammet för Norra Staden, första etappen, 2011-05-30.



2. Marköverlåtelse och markupplåtelse

Exploatören överlåter genom fastighetsreglering, del av Eldsund 6:16 som enligt förslaget till detaljplan utlagts som allmän platsmark (gata, park och natur), till kommunens fastighet Eldsund 7:1 utan ersättning. Särskild överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan parterna med stöd av detta avtal.

Exploatören upplåter utrymme inom kvartersmarken till Kommunen för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) utan ersättning. Rättigheten ska säkras med official- eller avtalsservitut i samband med övrig fastighetsbildning.

Exploatören upplåter utrymme inom kvartersmarken för underjordiska ledningar, teknikhus, transformatorstationer etc samt mark som ska förvaltas gemensamt utan ersättning till respektive ledningshavare eller anläggningssamfällighet. Särskild överenskommelse om ledningsrätt ska träffas med respektive ledningshavaren med stöd av detta avtal.

Tillträde till markområdena sker i enlighet med överenskommelse mellan parterna, det formella tillträdet sker efter Lantmäterimyndighetens beslut vunnit laga kraft.

3 Lantmäteriförrättningar

Strängnäs kommun ansöker om fastighetsreglering enligt § 2 ovan och Exploatören bekostar åtgärden när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen eller ledningsägaren ansöker om och Exploatören bekostar ledningsrätt inom kvartersmark för de ledningsomläggningar och nya ledningar som erfordras för detaljplanens genomförande. En omprövning av befintlig ledningsrätt avseende VA-ledningar, akt 0486-04/5.1 ska göras när omläggning utförts utanför kvartersmarken.

Exploatören ansöker om och bekostar övrig fastighetsbildning och anläggningsförrättningar inom kvartersmarken.

4. Markföroreningar

Exploatören ska svara för och bekosta alla åtgärder som krävs där markföroreningar påträffas inom exploateringsområdet. Sanering ska ske till den nivå som den avsedda markanvändningen kräver enligt detaljplanen. Mark som överläts till kommunen ska saneras enligt samma princip.

5 Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören svarar ensam för utförande av samtliga anläggningar på kvartersmark vilket inkluderar erforderliga gemensamhetsanläggningar, fördröjning av dagvatten från kvartersmarken i öppna dagvattendiken eller magasin inom kvartersmarken, gator, parkeringar m.m.



6 Anläggningar inom allmän platsmark

6.1 Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering av och utförande av allmänna anläggningar inom detaljplanens allmänna platsmark.

1. Allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom exploateringsområdet, inklusive huvudvattenledning från kasernområdet längs huvudgatan, se [bilaga 2](#).
2. Nödvändiga ledningsomläggningar
3. Gator, trottoarer, parkeringsfickor, gång- och cykelvägar med tillhörande belysningar och planteringar.
4. Parkmark och åtgärder inom Naturmarken
5. Allmän dagvattendamm. Efter rening och fördröjning av dagvattnet inom kvartersmark och allmän platsmark ska dagvatten omhändertas i en dagvattendamm inom naturmarken.

6.2 Kostnadsfördelning

Kommunens ska bekosta samtliga utbyggnadskostnader för anläggningar inom område som markerats med blå färg i [bilaga 3](#).

Exploatören ska bidra till utbyggnaden av den allmänna gatan samt gång- och cykelvägar, exklusive allmänna VA-ledningarna, inom område som markerats med röd kantlinje i [bilaga 3](#), genom erläggande av övergripande infrastrukturbidrag. Kostnader som avser allmänna VA-anläggningar hanteras i enlighet med punkt 7.5 nedan.

Exploatören ska bekosta samtliga utbyggnadskostnader för anläggningar inom område som markerats med grön färg i [bilaga 3](#) genom erläggande av exploateringsbidrag. Kostnader som avser allmänna VA-anläggningar hanteras i enlighet med punkt 7.5 nedan.

En översiktlig kostnadskalkyl har upprättats över Exploatörens kostnader som erläggs via exploateringsbidrag och VA-anläggningsavgift, se [bilaga 4](#).

6.3 Standard

Allmänna anläggningar ska utföras enligt vad som föreskrivs i detaljplanen och med den standard kommunen tillämpar för likvärdiga områden vid tidpunkten för utförandet. VA-anläggningen ska utföras enligt angivna föreskrifter och i enlighet med SEVABs, vid tidpunkten för utförande, gällande teknisk standard



6.4 Tidsplan

Planområdets allmänna anläggningar avses att byggas ut i tre etapper i enlighet med bilagd skedesplan och tidsplan, Bilaga 5.

Tidplanen ska hållas aktuell och uppdateras löpande under genomförandet av exploateringen och eventuella justeringar i tidsplanen ska samrådas mellan parterna. Tidpunkt för upphandling och utförande entreprenadarbeten ska ske i samråd mellan Kommunen, SEVAB och Exploatören.

7 Ersättningar och avgifter

7.1 Bidrag till övergripande infrastruktur

Exploatören ska till Kommunen erlägga bidrag för vissa övergripande infrastrukturåtgärder av stor betydelse för Norra Stadens funktion och utformning. Bidraget omfattar bl. a. anläggningar markerad med röd färg enligt bilaga 3. Enligt tecknat ramavtal ska ersättning utgå med 185 kr/kvm kvartersmark för verksamhetsändamål. Bidraget är utan moms och ska vid varje betalningstillfälle räknas upp med konsumentprisindex från januari 2011.

Detaljplanen omfattar 101 694 kvm kvartersmark för verksamhetsändamål inom Exploatörens fastighet. Exploatörens bidrag för övergripande infrastruktur uppgår därmed totalt till 18 813 390 kronor, exklusive index. Bidraget för övergripande infrastruktur ska betalas enligt följande;

50 % av bidraget betalas mot faktura senast en månad efter detaljplanen vunnit laga kraft.

50 % av bidraget betalas mot faktura senast den 30 juni 2023.

7.2 Exploateringsbidrag för gatuutbyggnad

Exploatören ska till Kommunen erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen inom område markerat med grön färg enligt bilaga 3. Exploateringsbidraget utgörs av den faktiska utbyggnadskostnaden vilket inkluderar projektering, byggledning och besiktning etc. Exploateringsbidraget ska erläggas mot faktura i samband med att anläggningarna godkänts vid slutbesiktning. Betalning ska ske senast 30 dagar efter utfärdad faktura med redovisning av relevant underlag. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

7.3 Administrationsbidrag

Exploatören ska till Kommunen erlägga administrationsbidrag, avsedda att täcka Kommunens kostnader för administration utöver planläggningskostnader och gatukostnadsersättning, med belopp om 2 kr/kvm kvartersmark för verksamhetsändamål. I detaljplanens antagandehandling uppgår kvartersmarken för verksamhetsändamål till 101 694, vilket ger ett bidrag på 203 388 kronor.

Bidraget faktureras av kommunen i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.



7.4 Planavgift

Med hänsyn till att Exploatören själv bekostat sin andel av framtagandet av detaljplanen, är Exploatören och blivande ägare till fastigheter inom exploateringsområdet befriade från skyldigheten att erlägga planavgift i samband med bygglov för bebyggelse som inryms inom aktuell detaljplan.

7.5 Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Anläggningsavgift (enligt SEVAB:s gällande VA-taxa motsvarande § 6.1 a, c, d, e och f) utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna i exploateringsområdet samt SEVAB:s administrativa kostnader i samband med utbyggnaden. Se prisbilaga till anläggningstaxa, bilaga 6.

Anläggningsavgiften ska erläggas av Exploatören mot faktura från SEVAB efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet. Samtliga kostnader som ska erläggas ska vara angivna exklusive moms, fakturering sker inkl moms.

Utöver transaktionen enligt ovanstående fakturerar SEVAB vid anslutningstillfället en avgift enligt vid var tid gällande VA-taxa motsvarande § 6.1 b, som avser upprättande av förbindelsepunkt. Befintliga byggnader inom exploateringsområdet som får ny förbindelsepunkt i samband med genomförandet erlägger på samma vis en avgift motsvarande § 6.1b enligt ovan. Kompletteringar eller ändringar av serviser faktureras med tillämpning av VA-taxan (§ 6.1 a) som ska täcka faktiska kostnader för SEVAB.

För de VA-anläggningar som är nödvändiga för exploateringsområdet men som även är till nytta för ett större område, t ex huvudvattenledningen enligt bilaga 2, ska en fördelning av kostnaden ske mellan exploatören och SEVAB. Huvudprincipen är att SEVAB står för materialkostnaden och Exploatören för schaktkostnaden.

7.6 Säkerhet

För att garantera fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal, ska Exploatören innan Exploateringsavtalet godkänns av kommunfullmäktige, ställa säkerhet för de av kommunen uppskattade kostnaderna för utförande av allmänna anläggningarna inom planområdet och halva infrastrukturbidraget till ett belopp om;

SJUTTON (17 000 000) MILJONER KRONOR.

Säkerheten ska utgöras av 2 st moderbolagsborgen om vardera 8,5 miljoner kronor med koncernmodern Kilen Strängnäs Holding Aktiebolag. Borgensförbindelsen ska överlämnas senast när Exploatören undertecknar detta avtal, innan avtalet går upp för godkännande i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.



Säkerheterna återlämnas vartefter exploateringsbidraget samt infrastrukturbidraget (delbetalning 2) erlagts.

8 Samverkan

Samtliga parter ska medverka till ett smidigt genomförande av detaljplanen. Detta görs genom att parterna i samverkansanda lyfter problemställningar som uppstår och strävar efter konstruktiva lösningar.

Parterna är överens om att Exploatören ska ha en aktiv roll i projektering och genomförande av de allmänna anläggningarna. Exploatören ska delta i projekteringsmöten och bereds möjlighet att lämna synpunkter på de tekniska lösningarna. Parterna ska löpande kallas till samtliga byggmöten och hållas informerade.

Exploatören ska innan upphandling, i samråd med kommunen, anvisa lämplig plats för entreprenadens etableringsområde inom detaljplanens kvartersmark. Upplåtelsen ska ske vederlagsfritt. Framtagande av förfrågningsunderlag och andra relevanta handlingar samt bestämmande av tidpunkt för upphandling av de angivna arbetena ska ske i samråd mellan parterna.

Exploatören ska lämna sitt godkännande av anbudssumman efter att sekretessförbindelse har undertecknats. Vid för höga anbud, eller bristfällig konkurrens, kan parterna komma överens om att avbryta upphandlingen och senarelägga den för att invänta gynnsammare förhållanden.

9 Tider

Exploatören ska samordna sin tidplan med Kommunen för start och genomförande av byggnation på kvartersmark. Tidplan för de olika etappernas start och färdigställande ska hållas aktuell under genomförandet av exploateringen. Eventuella justeringar görs i samarbete mellan Kommunen, SEVAB och Exploatören.

10 Villkor

Parterna förutsätter

- att Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2020-12-31 som vinner laga kraft, godkänner detta avtal.
- att detaljplanen för Eldsund 6:6, Marin serviceanläggning, inom Strängnäs kommun, [bilaga 1](#), antas av Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2020-12-31, som vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan krav på ersättning från någondera parten.



11 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan skriftligt medgivande av Strängnäs kommunfullmäktige. Överlåtelse ska godkännas förutsatt att Kommunen inte har skälig anledning till att motsätta sig en överlåtelse. Överlåtelse från Exploatören till koncerninternt bolag är dock undantaget kravet på medgivande från Kommunen.

12 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs den / 2020

Strängnäs den / 2020

För Strängnäs kommun

För Kilen Eldsundsviken AB

Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande

Stefan Persson
VD

Lars Ekström
Kommundirektör

För Sevab Strängnäs Energi AB

Eskilstuna den / 2020

Kjell Andersson
VD



Bilagor

Bilaga 1; Detaljplan

Bilaga 2; Allmänna VA-anläggningar

Bilaga 3; Kostnadsfördelning gatuområden

Bilaga 4; Kalkyl, exploatörens kostnad exklusive infrastrukturbidrag

Bilaga 5; Tidsplan/skedesplan

Bilaga 6; Anläggningstaxa 2020