

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Lagmannen 2 och 3, Råbergstorp

Förslag till beslut

1. Exploateringsavtal för Lagmannen 2 och 3, Råbergstorp godkänns.

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen Lagmannen 2 och 3, Råbergstorp, 2018:263-1.

Detaljplanen, som möjliggör byggnation av cirka 150 nya bostäder förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i september 2022.

Exploateringsavtalet reglerar iordningställandet av allmän platsmark inom planområdet och en marköverlåtelse mellan exploatören och Eskilstuna kommun. Iordningställandet av allmän plantsmark handlar om ombyggnation av Rådmansgatan och Domaregatan. Marköverlåtelsen innebär att exploatören förvärvar kommunens kvartersmark inom området.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar hela ombyggnationen av Rådmansgatan och Domaregatan. Kostnaden är beräknad till drygt 5 000 000 kr. För den överenskomna marköverlåtelsen ska exploatören betala en ersättning om 880 000 kronor. Ersättningen är beräknad utifrån värdering upprättad av en auktoriserad värderingsman.

Detaljplanen medför ökade drift- och underhållsytor för allmän plats vilket bör kompenseras för i kommande budgetar hos stadsbyggnadsförvaltningen

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

Genomförandet av detaljplanen bidrar till utvecklingen av Råbergstorp. Gällande miljö kvalitetsnormer överskrids inte och detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutshandlingar

Exploateringsavtal
Bilagor A, B, C, D, E och F

Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen, kommunledningskontoret, miljö- och samhällsbyggnad
Victoria Park Råbergstorp AB



Eskilstuna
kommun

Exploateringsavtal Lagmannen

Mellan Eskilstuna kommun, 212000-0357 och Victoria Park Råbergstorp AB, 556980-9527, träffas följande Exploateringsavtal för genomförande av detaljplan Lagmannen 2 och 3 Råbergstorp. Exploateringsområdet är det område som omfattas av samma detaljplan, se bilaga A.

Bakgrund

Området omfattar delar av fastigheterna Lagmannen 2, Lagmannen 3, Lagmannen 5, Fröslunda 1:1 och Lagersberg 1:3 och är beläget i Råbergstorp. Området är cirka 60 000 kvadratmeter stort. Fastigheterna Lagmannen 2 och Lagmannen 3 ägs av Victoria Park Råbergstorp AB och Lagmannen 5, Fröslunda 1:1 och Lagersberg 1:3 ägs av Eskilstuna kommun. En moderbolagsborgen från Victoriahem AB, 556695-0738 till förmån för Victoria Park Råbergstorp AB, 556980-9527, kommer utgöra säkerhet för de ekonomiska åtaganden som framgår av § 5 i detta exploateringsavtal.

Parter

- Eskilstuna kommun org.nr. 212000-0357, nedan kallad Kommunen.
- Victoria Park Råbergstorp AB org.nr. 556980-9527, nedan kallad Exploatören.

§ 1 Syfte

Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen Lagmannen 2 och 3 Råbergstorp, 2018:263-1. Exploateringsområdet avgränsas av detaljplaneområdet, se bilaga A, nedan kallat Exploateringsområdet. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggnation av ca 150 nya bostäder.

§ 2 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter kvartersmark som är markerad med rutnät i bilaga B till Exploatören. Exploatören ska betala en ersättning om 880 000 kr för detta markområde.


Den kvartersmark som Exploatören äger inom Exploateringsområdet, efter att den i denna § angivna marköverlåtelsen genomförts till Exploatören, kallas nedan Exploatörens Kvartersmark.

Separat överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan Kommunen och Exploatören, se bilaga C, vari de närmare villkoren för marköverlåtelsen framgår.

§ 3 Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen ansöker om fastighetsreglering för marköverlåtelsen enligt 2 §. Samtliga förrättningskostnader betalas av Exploatören.

Ledningsägaren ansöker om och bekostar ledningsrätt eller servitut inom Exploatörens Kvartersmark för de befintliga och de tillkommande allmänna vatten- och avloppsledningarna inom Exploatörens Kvartersmark. Bestämmelser avseende nyttjande av mark inom ledningsrätts- och servitutsområden fastställs vid lantmäteriförrättningen. Ingen inträngsersättning ska utgå till fastighetsägaren.

EEM Elnät AB har en befintlig högspänningsledning som belastar fastigheterna Lagmannen 1, Lagmannen 3 och Lagmannen 4. Ledningen är markerad med heldragen röd linje i bilaga D. Parterna är överens om att ledningsägaren erbjuds teckna ett servitutsavtal för denna ledning. Ingen inträngsersättning ska utgå till fastighetsägaren. 



**Eskilstuna
kommun**

§ 4 Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmänplats inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören ska till Kommunen erlægga de faktiska kostnaderna för anläggande av den allmänplats som krävs för detaljplanens genomförande, dvs. för de anläggningar som omnämns nedan i denna § 4. En förprojektering av dessa anläggningar har gjorts, se bilaga E. Förprojekteringen beskriver den ungefärliga utformningen av de aktuella anläggningarna. Den slutliga utformningen kan komma att avvika från förprojekteringen.

- Ombyggnation av Rådmansgatan och Domaregatan, se bilagd förprojektering i bilaga E.

Exploatören ska även bekosta anläggandet av de brandposter som behövs inom Exploateringsområdet.

§ 5 Kostnader för allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen betala för Kommunens faktiska kostnader för den ombyggnad av allmänna anläggningar som utförs av Kommunen enligt 4 § i detta avtal, nedan kallade Kommunens Faktiska Kostnader. I Kommunens Faktiska Kostnader ingår följande kostnader:

- Kommunens faktiska interna och externa kostnader för upphandling, utredning, förprojektering, projektering, bygg- och projektledning, entreprenad och tillägsarbeten samt besiktning av de specifika allmänna anläggningar som framgår av 4 § i detta avtal. Kommunen ska till Exploatören redovisa Kommunens Faktiska Kostnader. Exploatören ska även bekosta den förprojektering som utförts innan detta exploateringsavtal tecknats. Kommunens Faktiska Kostnader har bedömts till drygt 5 000 000 kr.

Ersättningen för Kommunens Faktiska Kostnader kommer att faktureras Exploatören som gatukostnadsersättning. För undvikande av missförstånd antecknas att fakturering ska ske utan mervärdesskatt.

Kommunen åtar sig att tillse att i de avtal som Kommunen tecknar med entreprenör/-er och andra utomstående parter hänförliga till ombyggnaden av de specifika allmänna anläggningar som framgår av 4 § i detta avtal, ska följande faktureringsprincip tillämpas. Kommunen ska vara förpliktad att betala ett specifikt delbelopp, när det specifika arbetsmomentet som är kopplat till det delbeloppet har utförts. Kommunens fakturering av Kommunens Faktiska Kostnader gentemot Exploatören ska följa denna faktureringsprincip.

Till fakturan ska biläggas fakturor eller andra underlag utvisande Kommunens Faktiska Kostnader. Fakturorna ska skickas till:

Victoria Park Råbergstorp AB
Att: Mikael Bengtsson
Bolag: 142
FE7400 Scancloud
831 90 ÖSTERSUND

Fakturorna ska märkas på sätt som senare meddelas av Exploatören.



**Eskilstuna
kommun**

Betalning ska ske senast 30 dagar efter korrekt utfärdad faktura. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

Till följd av att Exploatören bekostar utbyggnaden av de specifika allmänna anläggningar enligt ovan utgår ingen ytterligare gatukostnadsersättning.

§ 6 Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören svarar för all byggnation av bostäder och lokaler som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartersmark, vilket inkluderar erforderliga gemensamhetsanläggningar, fördröjning och hantering av dagvatten enligt gällande riktlinjer, gårdsgator och parkering.

§ 7 Tekniska lösningar

Exploatören bekostar samtliga anslutningsavgifter avseende anslutning av el, vatten- och avlopp, avfall, optofiber och fjärrvärme hänförliga till den byggnation som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartersmark. Dessa kostnader debiteras Exploatören direkt av de aktuella bolagen. Exploatören ansvarar för servisanmälan hänförliga till den byggnation som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartersmark.

§ 8 Dagvatten

Åtgärder för dagvattenfördröjning och rening, för den byggnation som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartersmark, ska utföras inom Exploatörens Kvartersmark enligt gällande riktlinjer och bekostas av Exploatören. Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösning för omhändertagandet av dagvatten inom Exploatörens Kvartersmark.

§ 9 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöundersökningar inom Exploatörens Kvartersmark och har kostnadsansvar för sanering av de markföroreningar som behövs för den byggnation som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartersmark.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmänplats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa föroreningar medför läggs till kostnaden för allmänplats enligt § 4 och bekostas av Exploatören.

§ 10 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningar begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder hänförliga till den byggnation som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartersmark och som påverkar nyttjande av allmänplats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk under byggtiden.

§ 11 Samordning och tidplan

Exploatören ska i samråd med Kommunen upprätta en tidsplan för exploatering. Ombyggnation av de allmänna anläggningarna enligt bilaga E ska ske först i samband med Exploatörens utbyggnad av området. Exploatören ska meddela kommunen 12 månader innan inflytt till de bostäder som ska uppföras på Exploatörens Kvartersmark. Kommunen ska då påbörja projektering inför ombyggnationen av de allmänna anläggningarna och ambitionen är att denna ombyggnation färdigställs i samband med inflytt. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med de



**Eskilstuna
kommun**

ledningsdragande bolagen. Exploatören ska vid inflyttning ha färdigställt den yttre miljön för sin exploatering så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och allmänplats.

§ 12 Skador under byggtiden

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören. Om Kommunens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör Exploatörens anläggningar eller byggnader som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Exploatören dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Kommunen.

§ 13 Överlåtelse

Exploatören får ej överlåta detta Exploateringsavtal till annan part utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 14 Säkerhet

För att garantera fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt §5 i detta avtal ska Exploatören innan detaljplanen antas ställa säkerhet genom en Moderbolagsborgen, se bilaga F.

När samtliga förpliktelser är fullgjorda återlämnas Moderbolagsborgen i sin helhet till Exploatören. Säkerheten återlämnas i det fall förutsättningarna enligt punkt § 17 ej uppfylls.

§ 15 Övrigt

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs för byggnation som Exploatören låter utföra enligt detaljplanen på Exploatörens Kvartermark.


§ 16 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 17 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av följande villkor:

- Att Kommunstyrelsen senast 2022-12-31 godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Att Stadsbyggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige senast 2023-03-31 antar ny detaljplan enligt § 1 och att denna detaljplan senare vinner laga kraft.

Om ovan nämnda villkor ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera part. 



Eskilstuna
kommun

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

-X-

Eskilstuna den / 2022

Handwritten signature

5/7
Handwritten signature den 2022

Eskilstuna kommun

Victoria Park Råbergstorp AB

Jimmy Jansson
Kommunstyrelsens ordförande

Handwritten signature

Eddie Juhlin

Rickard Ålund
Fastighets- och exploateringschef

Handwritten signature

Tobias Falk

Bilagor:

- A Detaljplan
- B Illustration markbyte
- C Överenskommelse om fastighetsreglering
- D Befintlig högspänningsledning
- E Förprojektering
- F Moderbolagsborgen



Eskilstuna
kommun

Överenskommelse om fastighetsreglering

Ägare av fastigheten Lagmannen 5

Eskilstuna kommun (org. nr. 212000-0357), nedan kallad Kommunen

Ägare av fastigheten Lagmannen 3

Victoria Park Råbergstorp AB (org. nr. 556980-9527), nedan kallad Victoria Park

Objekt

Del av fastigheten Lagmannen 5 i Eskilstuna kommun. Det aktuella området är markerat med svart rutnät i bilaga 1.

Mellan ovan nämnda parter tecknas följande överenskommelse.

§ 1 Marköverföring

Den del av fastigheten Lagmannen 5 som har markerats med svart rutnät i bilaga 1 ("Området") ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Lagmannen 3.

Parterna accepterar att Områdets areal justeras med +/- 5 % jämfört med vad som framgår av bilaga 1 samt mindre justeringar av gränser för det fall detta krävs för att beslut om fastighetsreglering ska kunna fattas och vinna laga kraft.

§ 2 Ersättning

Victoria Park ska ersätta Kommunen med 880 000 kronor för marköverföringen i § 1.

Ersättningen ska betalas, enligt faktura utställd av Kommunen, senast en månad efter det att förrättningen vunnit laga kraft.

§ 3 Tillträdesdag

Victoria Park tillträder Området när beslut om fastighetsreglering vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen").

§ 4 Lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsreglering och Victoria Park biträder ansökan genom undertecknande av denna överenskommelse. Förrättningskostnaderna betalas av Victoria Park.



Eskilstuna
kommun

§ 5 Friskrivning avseende Området på Tillträdesdagen

Victoria Park har givits tillfälle att ingående besiktiga Området. Victoria Park är medveten om att Området kan vara behäftat med fel och brister inklusive s.k. dolda fel och avvika från vad Victoria Park med fog kan förutsätta. Området överlåtes i befintligt skick. Kommunen lämnar inte några garantier avseende Områdets skick. Victoria Park godtar härmed Områdets skick och friskriver Kommunen för fel eller brister i Området, inklusive eventuella föroreningar eller obstruktioner i mark, vattenområde, grundvatten, byggnad eller annan anläggning samt avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. sådana fel eller brister i Området. Denna friskrivning avser såväl konkreta som abstrakta fel, d.v.s. även dolda fel, rättsliga fel och rådighetsfel.

Denna överenskommelse har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt och det tredje tillsänts Lantmäteriet.

Eskilstuna den / 2022

Kalmar
..... den 5 / 7 2022

Eskilstuna kommun

Rickard Ålund
Fastighets- och exploateringschef

Victoria Park Råbergstorp AB

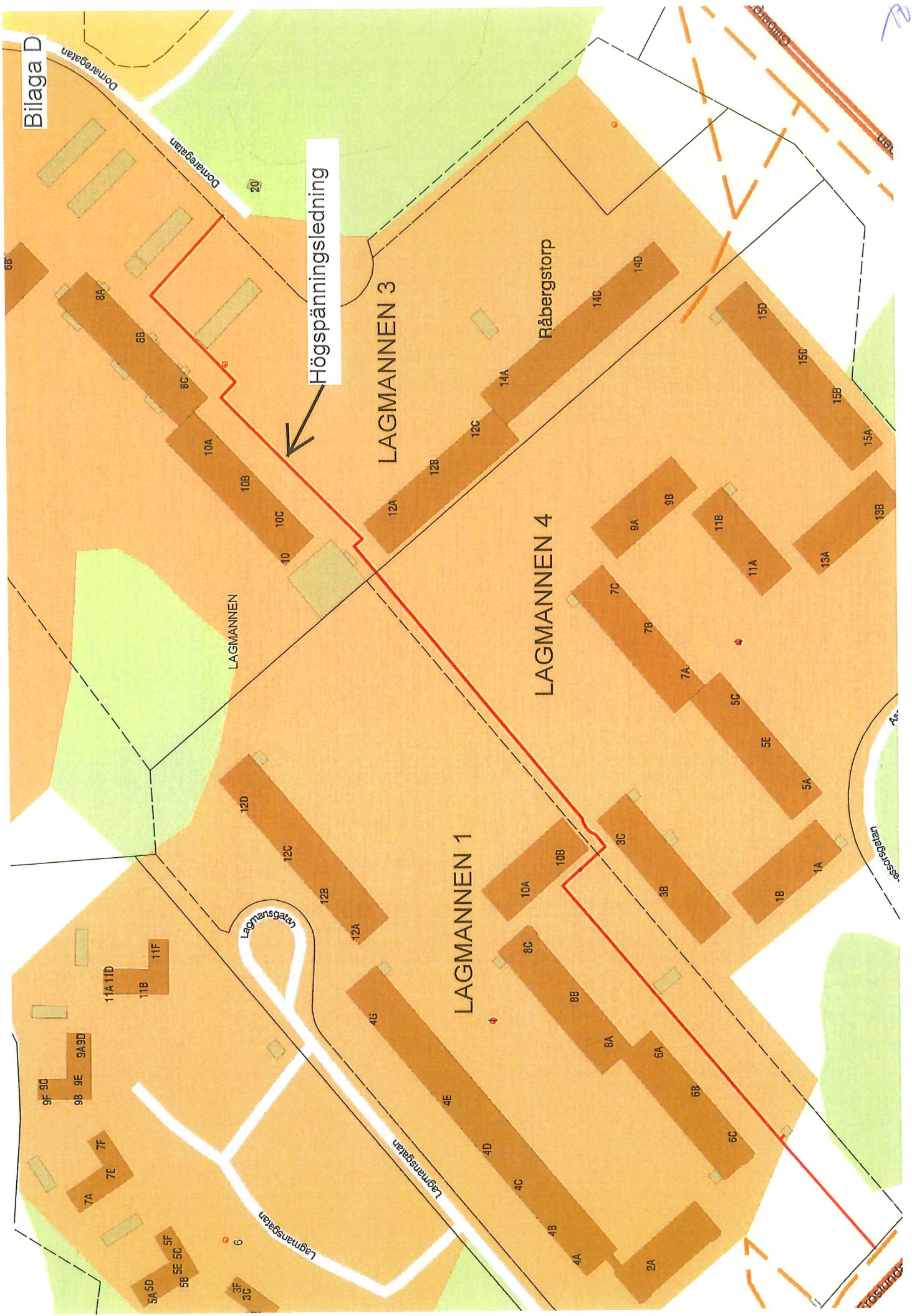
[Signature]

Namnförtydligande: Eddie Juhlin

[Signature]

Namnförtydligande: Tobias Falk

Högspänningsledning



6B

8A

8B

8C

10A

10B

10C

10

12A

12B

12C

14A

14C

14D

15D

15C

15B

15A

18B

11B

11A

13A

7A

7B

7C

9A

9B

5C

5E

5A

LAGMANNEN

LAGMANNEN 4

LAGMANNEN 1

Lagmansgatan

Lagmansgatan

Lagmansgatan

Lagmansgatan

Lagmansgatan

9F 9C

9B 9E 9A 9D

7A

7E

7F

5A 5D

5B 5E 5C 5F

3F 3C

11A 11D

11B

11F

12D

12C

12B

12A

4E

4D

4C

4B

4A

8C

8B

8A

6A

6B

6C

3C

3B

10A

10B

1B

1A

5A

7A

7B

7C

9A

9B

11B

13A

15A

15B

15C

15D

18B

2A

2B

2C

3A

3B

4A

4B

4C

4D

4E

5A

5B

5C

5D

5E

5F

6A

6B

6C

7A

7B

7C

8A

8B

8C

9A

9B

9C

9D

9E

9F

10A

10B

11A

11B

11C

11D

11E

11F

12A

12B

12C

12D

13A

13B

13C

13D

13E

13F

14A

14B

14C

14D

14E

14F

15A

15B

15C

15D

15E

15F

16A

16B

16C

16D

16E

16F

17A

17B

17C

17D

17E

17F

18A

18B

18C

18D

18E

18F

19A

19B

19C

19D

19E

19F

20A

20B

20C

20D

20E

20F

21A

21B

21C

21D

21E

21F

22A

22B

22C

22D

22E

22F

23A

23B

23C

23D

23E

23F

24A

24B

24C

24D

24E

24F

25A

25B

25C

25D

25E

25F

26A

26B

26C

26D

26E

26F

27A

27B

27C

27D

27E

27F

28A

28B

28C

28D

28E

28F

29A

29B

29C

29D

29E

29F

30A

30B

30C

30D

30E

30F

31A

31B

31C

31D

31E

31F

32A

32B

32C

32D

32E

32F

33A

33B

33C

33D

33E

33F

34A

34B

34C

34D

34E

34F

35A

35B

35C

35D

35E

35F

36A

36B

36C

36D

36E

36F

37A

37B

37C

37D

37E

37F

38A

38B

38C

38D

38E

38F

39A

39B

39C

39D

39E

39F

40A

40B

40C

40D

40E

40F

41A

41B

41C

41D

41E

41F

42A

42B

42C

42D

42E

42F

43A

43B

43C

43D

43E

43F

44A

44B

44C

44D

44E

44F

45A

45B

45C

45D

45E

MODERBOLAGSBORGEN

Victoriahem AB, org. nr 556695-0738 ("**Moderbolaget**") äger samtliga aktier i Victoria Park Råbergstorp AB, org. nr 556980-9527 ("**Dotterbolaget**"). Dotterbolaget avser att ingå exploateringsavtal för genomförande av detaljplan Lagmannen 2 och 3 Råbergstorp, 2018:263-1 ("**Avtalet**") med Eskilstuna kommun, org. nr 212000-0357 ("**Avtalsparten**"). Avtalsparten har krävt att Moderbolaget går i borgen för Dotterbolagets åtaganden som framgår av § 5 i Avtalet gentemot Avtalsparten.

1. Garantiåtagande

- 1.1. Till säkerställande av Dotterbolagets rätta fullgörande av Dotterbolagets åtaganden som framgår av § 5 i Avtalet går Moderbolaget i borgen såsom för egen skuld gentemot Avtalsparten ("**Borgensåtagandet**").
- 1.2. Moderbolaget har inte under några omständigheter ett mer långtgående ansvar gentemot Avtalsparten än vad Dotterbolaget har till Avtalsparten enligt Avtalet.
- 1.3. Åtagandena enligt Borgensåtagandet gäller endast under förutsättning att Avtalet ingås.

2. Överlåtelse

Borgensåtagandet får ej överlåtas utan den andra partens skriftliga samtycke.

3. Giltighetstid

- 3.1. Borgensåtagandet gäller från och med dagen då Avtalet ingås. Det gäller till och med den tidpunkt då Dotterbolaget uppfyllt sina åtaganden enligt § 5 i Avtalet och Avtalsparten skriftligen meddelat att inga återstående krav kvarstår.
- 3.2. Borgensåtagandet är tillämpligt vid krav som framställs skriftligen av Avtalsparten till Moderbolaget, på den adress som vid var tid är registrerad hos Bolagsverket, inom Borgensåtagandets giltighetstid. Borgensåtagandet är ovillkorligt och betalning ska ske vid första anfordran. Det antecknas dock särskilt att Moderbolaget inte under några omständigheter har ett mer långtgående ansvar gentemot Avtalsparten än vad Dotterbolaget har till Avtalsparten enligt Avtalet, vilket bl.a. innebär att för det fall Dotterbolaget inte har en skyldighet att betala enligt Avtalet, har Moderbolaget inte heller sådan skyldighet.

4. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till Borgensåtagandet ska vara skriftliga och undertecknas av såväl Moderbolaget som Avtalsparten för att vara giltiga.

5. Tillämplig lag och tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av Borgensåtagandet ska avgöras av allmän domstol på kommunens hemort och enligt svensk rätt.

Signatursida följer.

Borgensåtagandet har upprättats i två (2) exemplar, av vilka vardera parten tagit var sitt.

Malmö den

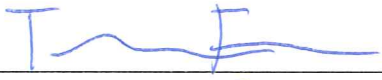
6/7 2022

Eskilstuna den

Victoriahem AB

Eskilstuna kommun

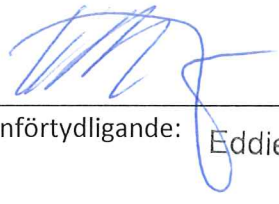
Namnförtydligande:


Tobias Falk

Jimmy Jansson

Kommunstyrelsens ordförande

Namnförtydligande:


Eddie Juhlin

Rickard Ålund

Fastighets- och exploateringschef