SALA KOMMUN

2018-03-14

DNR 2018/425

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SALA KOMMUN
Kommunstyrelsens förvaltning
Ink. 2018 -03- 15
Diarienr 2018/425
Aktbilaga 1

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Sala kommun, org. nr 212000-2098 Sala kommun, nedan kallad Kommunen, och Region Västmanland, org. nr 232100-0172, Västerås, nedan kallad Exploatören, har träffats följande **EXPLOATERINGSAVTAL** som en del av genomförandet av detaljplan 2015/618 del av Stamparen 4 och Lasarettet 2 m fl. Avtalet omfattar även åtgärder på allmän platsmark utanför detaljplaneområdet som en konsekvens av områdets exploatering.

§ 1 Inledande överenskommelser

1.1 MARKÄGANDE

Exploatören är markägare till fastigheten Stamparen 4 och Lasarettet 2, Salabostäder AB är markägare till fastigheten Stamparen 3 och Sala kommun är markägare till fastigheten Kristina 4:5. Exploatören avser uppföra ny vårdbyggnad med tillhörande anläggningar inom det område, nedan kallat exploateringsområdet, som är markerat med blå begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, se Bilaga 1.

Parterna har även under programarbetet studerat och tagit fram förslagsskisser till markanvändning av resterande del av Lasarettet 2 som inte ingår i detta exploateringsavtal och i aktuellt detaljplaneförslag för ny vårdbyggnad. På grund av osäkerheten om hur framtida exploatör kommer att påverka resterande mark för utvecklingsfastigheten är parterna överens om att ett separat detaljplaneförslag för resterande markinnehav tas fram när förutsättningarna är klarlagda.

1.2 AVTALETS SYFTE

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera de ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen vid genomförande av detaljplan för del av Stamparen 4 och Lasarettet 2 m fl. Exploateringen avser uppförande av en ny vårdbyggnad med tillhörande anläggningar. Avtalet reglerar åtaganden inom fastigheten Stamparen 4 och Lasarettet 2 och även åtgärder på omkringliggande allmän platsmark.

SALA KOMMUN

1.3 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTAL

Detta exploateringsavtal får inte överlåtas på annan part utan skriftligt medgivande av Kommunen. Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta exploateringsavtal är Exploatören skyldig att upplysa ny ägare om åtaganden i detta exploateringsavtal. Upplysningen ska fullgöras genom att bestyrkt kopia av denna handling överlämnas till den nya ägaren.

1.4 GILTIGHET

Detta exploateringsavtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att:

- Sala kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.
- Detaljplanen antas av Sala kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Om någon av ovanstående villkor inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

Som grund för exploateringen och detta exploateringsavtal ligger förslag till detaljplan, antagandehandling upprättad 2018-03-06. Detta exploateringsavtal har upprättats i anslutning till planförslaget.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Stamparen 4 och Lasarettet 2 m fl antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överenskommelse med detaljplaneförslag, nedan kallad Detaljplanen.

Detaljplanekartan bifogas, se Bilaga 1. Det område som omfattas av detaljplanen benämns nedan Planområdet.

Till exploateringsavtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Detaljplan för del av Stamparen 4 och Lasarettet 2 m fl med bestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning upprättat 2018-03-06. Antagandehandling.
Bilaga 2	Avtal om fastighetsreglering med tillhörande karta över marköverlåtelse, mellan Salabostäder och Region Västmanland, daterat 2017-11-22
Bilaga 3	Avtal om fastighetsregleringen, mellan Sala Kommun och Region Västmanland, daterat 2017-12-20
Bilaga 4	Servitutsavtal för parkering, daterat 2017-12-21

SALA KOMMUN

Bilaga 5a	Driftavtal snöröjning och halkbekämpning Målpunkt J parkering, daterat 2018-03-15
Bilaga 5b	Driftavtal snöröjning och halkbekämpning Målpunkt E shared space, daterat 2018-03-15
Bilaga 6a	Sala Närsjukhus Principer för hantering av dagvatten, daterad 2018-02-27
Bilaga 6b	Dagvatten Sala sjukhus, Komplettering av dagvattenhantering, daterad 2018-03-02
Bilaga 7a	Sala Närsjukhus Yttre VA, daterat 2018-03-13
Bilaga 7b	Sala Närsjukhus Yttre VA, Översikt bilaga 1, daterat 2017-11-20
Bilaga 7c	Sala Närsjukhus Yttre VA, Översikt bilaga 2, daterat 2017-11-20
Bilaga 8	Översvämningskartering – Ekeby damm, Sala kommun, daterad 2017-06-12
Bilaga 9	Översiktlig geoteknisk undersökning avseende ny detaljplan, daterad 2017-06-26
Bilaga 10	Beräkning av trafikbuller inför nyproduktion av bostäder, daterad 2017-05-02
Bilaga 11	Översiktlig miljöteknisk undersökning avseende ny detaljplan, Lasarettet 2, daterad 2017-06-26
Bilaga 12	Målpunkter, daterad 2017-12-08
Bilaga 13a	Planillustration Dammgatan, daterad 2017-12-11
Bilaga 13b	Sektion gata och gc Dammgatan-Järnvägsgatan B-I, daterad 2017-12-11
Bilaga 14a	Planillustration Järnvägsgatan, daterad 2017-12-11
Bilaga 14b	Sektion gata Järnvägsgatan I-J, daterad 2017-12-11
Bilaga 14c	Sektion gata och gångbana Järnvägsgatan J-A, daterad 2017-12-11
Bilaga 14d	Sektion sträcka A-C, daterad 2017-12-11
Bilaga 15a	Planillustration Lasarettsgatan, daterad 2017-11-12
Bilaga 15b	Sektion gata och gc Lasarettsgatan E-C, daterad 2017-12-11
Bilaga 16a	Planillustration Heberlegatan, daterad 2017-12-11

SALA KOMMUN

Bilaga 16b	Sektion gata Heberlegatan J-E, daterad 2017-12-11
Bilaga 17	Sektion gc sträcka F-G, daterad 2017-12-11
Bilaga 18	Sektion gc sträcka H-G, daterad 2017-12-11
Bilaga 19	Illustrationsplan L-31.1-01, daterad 2017-12-05
Bilaga 20	Diskussionsunderlag avseende kostnadsfördelning VA från Region Västmanland, daterad 2017-12-08

§ 3 Genomförande av exploatering

3.1 TIDPLAN

Parterna förbinder sig att planera att genomföra ny- och ombyggnation av sjukhus och allmänna anläggningar inom planområdet i enlighet med detaljplanen och ytterligare områden utanför detaljplaneområdet som konsekvens av exploateringen inom planområdet och i enlighet enligt detta exploateringsavtal. Parterna förbinder sig att samordna byggnationen för att åstadkomma en effektiv byggnadsprocess. En preciserad gemensam tidplan ska upprättas av Exploatören och Kommunen senast tre månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

3.2 UTFÖRANDE AV ANLÄGGNINGAR

Kommunens ansvar och Exploatörens ansvar för projektering, utförande och kostnader framgår under respektive rubrik 3.3-3.11 och underrubriker.

Kostnader för åtgärder under § 3 i exploateringsavtalet ska regleras enligt självkostnadsprincipen enligt AB 04, kap 6 § 9 och 10.
Kostnad för arbetare och maskiner regleras med à-pris/timme.
Grundprincipen är att kalkyl för utförande på allmän platsmark tas fram av Kommunen vid projektering och förslag på kostnadsfördelning mellan parterna redovisas för och godkänns av Exploatörens projektledare. Exploatören och Kommunen fattar gemensamt beslut om kvalitet och kostnadsfördelning i enlighet med det som beskrivs i detta exploateringsavtal.

Exploatören tillhandahåller allt ritningsunderlag i dwg-format.

Reservation på grund av att ny information kan komma av ännu ej framtagna utredningar under projektgenomförande. Behövs mer utredningsarbete ansvarar Exploatören för att ta fram och bekosta detta.

SALA KOMMUN

3.3 ÅTGÄRDER PÅ DAMMGATAN

Kommunen projekterar och utför enligt planillustration och sektion, vilket bekostas av Exploatören. Bilaga 13a och 13b påvisar att trafikskyltning, markbeläggning, träd, dagvattenhanteringsåtgärder, belysning, möblering med mera ska utföras, men omfattning och materialval framtages i samarbete mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören ska som minimum bekosta det utförande på allmän platsmark som motsvarar tidigare gång- och cykelbanestråk, samt krävs enligt regelverk för VA och dagvatten- och översvämningshantering. Självkostnadsprincip gäller. Kalkyl tas fram av Kommunen vid detaljprojektering och förslag på kostnadsfördelning mellan parterna redovisas för och godkänns av Exploatörens projektledare.

- Gata

Se Bilaga 13a och b för utförande. Se under 3.8 avseende kalkyl.

- Gång- och cykelväg

Sträckan B till I för omledning av befintligt gång- och cykelväg som ansluter mot befintlig cykelväg från dammen, se Bilaga 12. Projektering och anläggande utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

- Dagvatten

Projektering och anläggande av dagvattensystem kommer att ske utifrån dagvattenutredningens slutsatser och uppfylla dagens krav på dagvattenhantering och rening. Dagvatten ska reduceras, fördröjas och renas.

Dagvattenhantering på Exploatörens egen fastighet utföres och bekostas av Exploatören.

Projektering och anläggande av dagvattenomhändertagande på allmän platsmark utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören. Se under 3.8 avseende kalkyl.

- Vatten- och avlopp

Som underlag se Diskussionsunderlag för kostnadsfördelning från Region Västmanland, Bilaga 20. Omläggning av kommunala vatten- och avloppsledningar som krävs på grund av ny- och ombyggnation av närsjukhuset projekteras och utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

SALA KOMMUN

3.4 ÅTGÄRDER PÅ DAMMGATAN MELLAN DAMM OCH DAMMGATAN

- Gång- och cykelväg

Sträckorna B till D för omledning av befintlig gång- och cykelväg som ansluter mot befintlig cykelväg från dammen, se Bilaga 12. Projektering och anläggande utförs och bekostas av Kommunen.

3.5 ÅTGÄRDER PÅ OCH MOT LASARETTSGATAN

Kommunen projekterar och utför enligt planillustration och sektion, vilket bekostas av Exploatören. Bilaga 15a, b och 19 påvisar att trafikskyltning, markbeläggning, träd, dagvattenhanteringsåtgärder, belysning, möblering med mera ska utföras, men omfattning och materialval framtages i samarbete mellan Exploatören och Kommunen. Exploatören ska som minimum bekosta det utförande på allmän platsmark som motsvarar tidigare gång- och cykelbanestråk, samt krävs enligt regelverk för VA och dagvatten- och översvämningshantering. Självkostnadsprincip gäller. Kalkyl tas fram av Kommunen vid detaljprojektering och förslag på kostnadsfördelning mellan parterna redovisas för och godkänns av Exploatörens projektledare.

För fastighetsreglering, se Bilaga 3.

- Gata

Syn av vägområdet ska göras. Ny gata kommer att anläggas, pga. att befintliga VA-ledningar ska bytas. Reservation för kostnadsfördelning mellan Kommunen och Exploatören utifrån gatans reinvesteringsbehov.

- Gång- och cykelväg

Projektering och anläggande av cykelväg mellan målpunkterna C och E utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

- Korsningen Järnvägsgatan och Lasarettsgatan

Projektering och anläggande av korsningen Järnvägsgatan och Lasarettsgatan, målpunkt A till C samt del av sträckan E till C utförs av Kommunen. Fördelning av kostnader i form av %-sats och takpris som Exploatören ska bekosta tas fram i överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören.

- Vatten- och avlopp

Som underlag se Diskussionsunderlag för kostnadsfördelning från Region Västmanland, Bilaga 20. Förändringar av befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar som nytt läge och placering av ev. nya förbindelsepunkter som krävs på grund av ny- och ombyggnation av närsjukhuset projekteras och utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören. Reservation göres för

SALA KOMMUN

kostnadsfördelning mellan Kommunen och Exploatören utifrån VA-ledningarnas reinvesteringsbehov.

Konsekvenser för ledningsnätet kan komma av ändrade flödesriktningar, vilket Kommunen ska informera Exploatören om. Eventuella åtgärder ska bekostas av Exploatören.

Exploatören meddelar Kommunen om sitt behov av förbindelsepunkter och ledningskapacitet.

Om byte eller flytt av VA-ledningar krävs för Anrikaren 1-9, projekteras och utförs detta av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

- Dagvattenhantering

Projektering och anläggande av dagvattensystem kommer att ske utifrån dagvattenutredningens slutsatser inom detaljplaneområdet och uppfylla dagens krav på dagvattenhantering och rening. Dagvatten ska reduceras, fördröjas och renas.

Kommun och Exploatören ska samverka i att finna lösningar för dagvatten från allmän platsmark och som omhändertages utanför detaljplaneområdet. Projektering och anläggande av dagvattensystem på allmän platsmark inklusive vägområdet skall utföras av Kommunen, men bekostas av Exploatören. Exploatören meddelar Kommunen om behov av förbindelsepunkter och kapacitet.

- Driftåtagande snö- och halkbekämpning

Separat avtal för driftåtagande snö- och halkbekämpning tas fram i samarbete mellan Exploatör och Kommunen. Avser område i anslutning till entré och i gränsland mellan fastighet och allmän platsmark samt parkering i direkt närhet till målpunkt J. Se Bilaga 4 för servitutsavtal för parkering. Se Bilaga 5a och 5b för driftavtal för snö- och halkbekämpning.

- Fjärrvärme

Exploatören och Sala-Heby Energi AB skall upprätta ett separat avtal för projektering och anläggande av fjärrvärmeanläggning.

Villkor i avtalet skall reglera samordning och eventuell kostnadsfördelning avseende gemensamma kringarbeten, exempelvis ska utförande av fjärrvärme samordnas med anläggande av VA- och gatuarbeten.

- Elförsörjning

Exploatören och Sala-Heby Energi Elnät AB skall upprätta ett separat avtal för projektering och anläggande av elförsörjning.

SALA KOMMUN

Villkor i avtalet skall reglera samordning och eventuell kostnadsfördelning avseende gemensamma kringarbeten, exempelvis utförande av elförsörjning ska samordnas med anläggande VA- och gatuarbeten.

Bygglov för transformatorstation är beviljat.

3.6 ÅTGÄRDER PÅ HEBERLEGATAN

Kommunen projekterar och utför enligt planillustration och sektion, vilket bekostas av Exploatören, se Bilaga 16a och b. Sektion påvisar att trafikskyltning, markbeläggning, träd, dagvattenhanteringsåtgärder, belysning, möblering med mera ska utföras, men omfattning och materialval framtages i samarbete mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören ska som minimum bekosta det utförande som nu krävs enligt regelverk och motsvara hur Shared space-yta standardmässigt ska utformas. Självkostnadsprincip gäller. Kalkyl tas fram av Kommunen vid detaljprojektering och förslag på kostnadsfördelning mellan parterna redovisas för och godkänns av Exploatörens projektledare.

- Shared space-ytan (gångfartsområde)

Shared space-ytan (gångfartsområdet) projekteras i samråd mellan Exploatören och Kommunen, men utförs av Kommunen och bekostas av Exploatören.

- Dagvatten

Projektering och anläggande av dagvattensystem kommer att ske utifrån dagvattenutredningens slutsatser inom detaljplaneområdet och uppfylla dagens krav på dagvattenhantering och rening. Dagvatten ska reduceras, fördröjas och renas.

Kommun och Exploatören ska samverka i att finna lösningar som anläggs utanför detaljplaneområdet, men det ska bekostas av Exploatören. Projektering och anläggande av dagvattensystem på allmän platsmark inklusive vägområdet skall utföras av Kommunen, men bekostas av Exploatören. Exploatören meddelar Kommunen om behov av förbindelsepunkter och kapacitet.

- Vatten- och avlopp

Förändringar av befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar, som nytt läge och nya förbindelsepunkter som krävs på grund av ny- och ombyggnation av närsjukhuset projekteras och utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

Exploatören meddelar Kommunen om sitt behov av förbindelsepunkter och ledningskapacitet.

Om byte av kommunala VA-ledningar krävs för Anrikaren 1-9 projekteras och utförs detta av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

- Kostnadskalkyl

SALA KOMMUN

Kostnadskalkyl för Shared space-ytan (Heberlegatan) tas fram av Kommunen i samband med projektering, men bekostas av Exploatören.

3.7 ÅTGÄRDER PÅ JÄRNVÄGSGATAN

Kommunen projekterar och utför enligt planillustration och sektion, vilket bekostas av Exploatören, se Bilaga 14a-d. Sektion påvisar att trafikskyltning, markbeläggning, träd, dagvattenhanteringsåtgärder, belysning, möblering med mera ska utföras, men omfattning och materialval framtages i samarbete mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören ska som minimum bekosta det utförande på allmän platsmark som motsvarar tidigare gång- och cykelbanestråk, samt krävs enligt regelverk för VA och dagvatten- och översvämningshantering. Självkostnadsprincip gäller. Kalkyl tas fram av Kommunen vid detaljprojektering och förslag på kostnadsfördelning mellan parterna redovisas för och godkänns av Exploatörens projektledare.

- Gata

Se Bilaga 14a-d för utförande. Se stycke 3.8 för kostnadskalkyl.

- Gång- och cykelväg

Sträckan C till B för omledning av befintlig gång- och cykelväg börjar vid östra sidan av Lasarettsgatan mot Väsbygatan och ansluter mot den befintliga cykelbanan på Dammgatan. Projektering och anläggande utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

- Shared space-ytan (gångfartsområde)

Shared space-ytan (gångfartsområde) projekteras i samråd mellan Exploatören och Kommunen, men utförs av Kommunen och bekostas av Exploatören.

- Dagvatten

Projektering och anläggande av dagvattensystem kommer att ske utifrån dagvattenutredningens slutsatser inom detaljplaneområdet och uppfylla dagens krav på dagvattenhantering och rening. Dagvatten ska reduceras, fördröjas och renas. Dagvattenhantering på Exploatörens egen fastighet utföres och bekostas av Exploatören. Exploatören meddelar Kommunen om behov av förbindelsepunkter och kapacitet.

Kommun och Exploatören ska samverka i att finna lösningar som anlägges utanför detaljplaneområdet. Projektering och anläggande av dagvattenomhändertagande på allmän platsmark utförs av Kommunen, men bekostas av Exploatören.

SALA KOMMUN

3.8 KALKYL DAMMGATAN OCH JÄRNVÄGSGATAN

Framtagen och till Exploatören lämnad kostnadskalkyl exkluderar Shared space-ytan på Dammgatan och Heberlegatan, samt dagvattenhanteringsåtgärder vid Dammgatan som är behövliga.

Kostnadskalkylen avser både en kostnad av ny gång- och cykelväg längs Dammgatan och Järnvägsgatan och en trolig renovering av gatan, vilket är en direkt konsekvens av att ny gång- och cykelväg behöver anläggas. I den nya gång- och cykelvägens kostnad ingår: ett nytt kantstöd av granit, skyltar, övergångsställen. I gatans kostnad: rivning av den andra gångbanan, asfaltering av gatan, renovering av belysningen.

Kommunens reservation för ev. tillkommande kostnader, som bekostas av Exploatören:

- Förändring av gators utformning och förslag på sektioner. Utformning och sektioner och dess kostnader kan tillkomma utifrån färdig dagvattenutredning och VA-utredning och vad exploatören behöver för sitt VA, samt slutsatser av utredningarna.
- Berg.
- Modern dagvattenhantering längs Dammgatan-Järnvägsgatan utifrån idag gällande krav.
- Omhändertagande av förorenad mark.

3.9 ANSLUTNING TILL SUCKARNAS ALLÉ

För planillustration och sektion för målpunkter F till G för anslutande gång- och cykelväg, se Bilaga 12 och 17. Anpassning av planterad kvartersgård till parkmark ska göras vid Suckarnas allé. Projektering och anläggande utförs av Exploatören i samverkan med Kommunen.

Samma materialval ska användas som i övriga delar av Suckarnas allé.

3.10 ANSLUTNING MELLAN SUCKARNAS ALLÉ OCH NY ANSLUTANDE GÅNG OCH CYKELVÄG

För planillustration och sektion för målpunkter G till H för anslutande gång- och cykelväg, se Bilaga 12 och 18. Befintlig asfalterad gång- och cykelväg skall vara kvar tillsvidare. Framtida placering bestäms i detaljplaneprocessen för exploateringsfastigheten.

3.11 BRANDVATTEN

Behov och utförande av brandvatten och brandposter utreds och bekostas av Exploatören.

Exploatören meddelar Kommunen om behov av förbindelsepunkter och kapacitet.

SALA KOMMUN

§ 4 Anslutningsavgifter för kommunalt VA

Anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp har betalats för nuvarande byggrätt/omfattning.

Exploatör meddelar Kommunen om behov av förbindelsepunkter, kapacitet, byggrätt och ändamål med byggnadsarea. Kommunen beräknar ev. nya VA-avgifter och bekostar detta arbete. Exploatören bekostar till 100% de ev. nya tillkommande VA-avgifterna enligt den VA-taxa då VA-ansökan har kommit Kommunen tillhanda.

Västerås den 2018-03-.....

För Region Västmanland

.....

Marianne Bergendal
Förvaltningsdirektör

Sala den 2018-03-.....

För Sala kommun

.....

Anders Almroth
Chef Samhällsbyggnadskontoret

.....

Stefan Rindetoft
Fastighetschef