Exploateringsavtal

för detaljplan för Tofta 14:35 och 14:32, i Landskrona stad

PARTER

212000–1140
Landskrona stad
261 80 Landskrona
Nedan kallad **Staden**

556659–5418
Örja Lantbruks AB
c/o Barsebäcks Gods,
246 57 Barsebäck,
Såsom ägare via moderbolag av
fastigheten Landskrona Tofta 14:35,
Nedan kallad **Exploatören**

Staden och Exploatören kallas gemensamt nedan för **Parterna**

BAKGRUND

Detaljplanen (Dnr PLAN 2024–000003 benämnd Detaljplan för Tofta 14:35 och 14:32 (Kronan Östra), Landskrona stad) planeras preliminärt att antas vintern 2026 med syfte att möjliggöra för verksamhet- och industriändamål med tillhörande teknisk infrastruktur. Vidare möjliggörs även anläggande av ett ställverk för att säkerställa energidistribution. Staden och Exploatören har sedan tidigare ingått ett planavtal daterat 2021-12-07 och i samband med projektets framfart är det nu aktuellt att teckna exploateringsavtal för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning kopplat till Detaljplanens genomförande och utbyggnad av allmän platsmark.

§ 1 DETALJPLAN, FASTIGHET OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan för Tofta 14:35 och 14:32 (Kronan Östra)

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen Kronan Östra.

Exploatören äger till 100 % Örja 2–10 AB som i sin tur är lagfarna ägare till fastigheten Landskrona Tofta 14:35 (nedan kallad **Fastigheten**) och avser att sälja verksamhetsmark till olika verksamheter.

Staden avser bygga ut allmän plats, innefattande bland annat vägar och naturmark samt anlägga fördröjningsdiken och dagvattendamm m.m. inom Fastigheten, se karta över

Plan- och Exploateringsområdet i Bilaga 1, nedan kallat **Plan- och Exploateringsområdet.**

För fullföljandet av ovan åtaganden har Parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet.**

§ 1.2 Tidigare avtal

Planavtal har tecknats mellan Staden och Exploatören 2021-12-07.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSER OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan Staden och Exploatören

Exploatören överlåter mark för allmänna platser till Staden
Örja 2 AB, Örja 3 AB, Örja 4 AB, Örja 5 AB, Örja 6 AB, Örja 7 AB, Örja 8 AB, Örja 9 AB samt Örja 10 AB överlåter härmed utan ersättning de delar inom Fastigheten Tofta 14:35 som i Detaljplanen utgör allmän plats till Staden, se gul markering på Bilaga 2 – Plankarta markerat med planerade marköverlåtelser.

§ 2.2 Övriga marköverlåtelser

Tofta s:7 överlåter allmän platsmark till Staden
Samfällighetsföreningen Tofta s:7 ska överlåta de delar inom Tofta s:7 som är utlagda som allmän platsmark. Kostnad för förrättning och inlösen initieras av Staden och bekostas av Exploatören.

§ 2.3 Fastighetsbildning

Erforderlig fastighetsbildning enligt § 2.1–2 initieras av Staden och bekostas av Exploatören.

§ 2.4 Tillträde

Tillträde enligt § 2.1–2 sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

§ 2.5 Tillfällig nyttjanderätt

Staden äger rätt att påbörja markarbeten först efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Först därefter, och under förutsättning att erforderliga tillstånd föreligger samt att detta avtal godkänts av kommunfullmäktige i Landskrona genom beslut som senare vinner laga kraft, får Staden nyttja marken för genomförande av planerad utbyggnad.

I samband med utbyggnad av allmän platsmark äger Staden rätt i samråd med exploatören att tillfälligt nyttja överenskomna områden av fastigheten Tofta 14:35 för genomförande av entreprenaden.

Om Detaljplanen inte vinner laga kraft och Plan- och Exploateringsområdet därmed inte kan byggas ut i enlighet med planen, ska Staden inte äga någon rätt att ta marken i anspråk.

§ 2.6 Gemensamhetsanläggningar

Inom fastigheten Tofta 14:35 ligger Tofta GA:3, som har ändamålet väg se akt 12-TOF-149.1. Del av gemensamhetsanläggningen planläggs som allmän gata. Gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Ängahusens samfällighetsförening, behöver omprövas efter nya förhållanden, så att den upphör inom den del av Plan- och Exploateringsområde som blir allmän platsmark. Ansökan om omprövning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av Staden och bekostas av Exploatören.

§ 2.7 Ledningar och servitut

Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa. Exploatören ska vid behov biträda ansökan om omprövning av befintliga servitut.

Om ledningar påträffas vars lägen behöver justeras ska Exploatören stå för kostnaderna efter samråd med kommunen och i möjligaste mån ska befintliga ledningar ligga kvar i befintligt läge. De gasledningar och elledningar som är lagda längs med Tofterupsvägen har lagts i samråd med kommunens planavdelning och planeras inte flyttas med anledning av utbyggnaden av allmän platsmark. En planerad flytt av de berörda ledningarna ska meddelas av Staden till Exploatören innan entreprenören tilldelas entreprenaden.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Staden ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av all allmän platsmark i Detaljplanen och till den standard som Staden normalt föreskriver, för den här typen av område i enlighet med Detaljplanen. Staden fastlägger tidplan för utbyggnaden baserat på den interna verksamhetens förutsättningar och tillgängliga resurser.

Staden är beställare och Exploatörens roll är enbart som observatör. Exploatören och dess konsulter har rätt att delta vid byggsamordningsmöten. Exploatören har rätt att inte gå ut på upphandling efter Staden upprättat projekteringskalkylen. Exploatören har även rätt att i samband med anbudsförfarandet avbryta utbyggnaden av allmän plats om priset överstiger den uppskattade kostnaden från projekteringskalkylen med mer än 10 %. Innan tilldelning av entreprenör sker av Staden, ska Staden ha en dialog med Exploatören om upphandlingen och möjlighet ska ges att avbryta upphandlingen om

Exploatören önskar detta. Exploatören har rätt att granska och godkänna de tilläggs- och ändringsarbeten som beställs och som inte ingår i den upphandlade entreprenaden.

Exploatören ska leverera underlag till Staden när så Staden kräver och behöver det, förutsatt att Exploatören har tillgång till det underlag som Staden efterfrågar.

Stadens entreprenad för utbyggnad av allmän plats ska vara avslutad och godkänd före annan entreprenadverksamhet får förekomma inom Plan- och Exploateringsområdet.

Parterna är överens om att i stället för att Staden genom en gatukostnadsutredning med stöd av 6 kap. 24–38 §§ PBL beslutar att Exploatören ska ersätta Staden med visst belopp (inklusive kostnad för inlösen av allmän plats) ska Exploatören frivilligt till Staden erlägga de faktiska kostnaderna för anläggande av allmän plats. Kostnaderna omfattar förutom själva anläggandet även projektering, granskning, projektledning och arbetstid mm.

En projekteringskalkyl för utbyggnadskostnaderna ska tas fram i projekteringen, och ska före upphandling av utförandeentreprenaden godkännas skriftligen av Exploatören.

Staden har rätt att fakturera Exploatören löpande för nedlagda kostnader, dock ej mer än 1 gång per månad. Kostnaden ska slutligt regleras mellan Parterna då arbetet är slutfört.

Staden uppskattar kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark preliminärt till ca 25,4–32,5 mkr. För förtydligande ska dock Exploatören stå för samtliga faktiska kostnader för anläggande av allmän platsmark. Kostnadsuppskattningen förutsätter även att Exploatören kan ta emot all matjord som uppkommer i samband med utbyggnaden av allmän platsmark. Exploatören ska till Staden tillhandahålla erforderlig bankgaranti omfattande summan i framtagen projekteringskalkyl i enlighet med ovan, före upphandling av utförandeentreprenaden och då tidplanen för projektet är känd för alla Parter. Bankgarantin ska minskas löpande med det belopp som Exploatören erlagt under projekttiden. Då Exploatören ska ersätta Staden för verkliga kostnader så kan slutgiltigt utfall bli både lägre och högre än tillhandahållen bankgaranti.

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören och Örja 2–10 AB såsom ägare till Fastigheten Landskrona Tofta 14:35 befriad från gatukostnadsersättning kopplad till Detaljplanen.

§ 3.2 Tidplan

Exploatören och Staden ska gemensamt upprätta en tidplan för utbyggnaden av allmän plats i samband med att projektering är färdigställd och entreprenaden ska upphandlas.

§ 3.3 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Framtida ägare av tomterna inom Plan- och Exploateringsområdet ska erlägga anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt. Exploatören bekostar den utbyggnad av dagvatten som

är dimensionerad för flöden större än 20-årsregn (VA-kollektivet bekostar utbyggnad av dagvatten i allmän platsmark upp till 20-årsregn).

Slutlig anslutningspunkt för vatten och avlopp sker i samband med att respektive fastighetsägare beslutar att bebygga fastigheterna. För det fall Exploatören önskar flytta anslutningspunkt eller ändra antalet anslutningspunkter i förhållande till vad som utförts i Stadens entreprenad avseende utbyggnad av allmän platsmark förbinder sig Exploatören att svara för samtliga merkostnader som uppkommer i anledning därav, exempelvis kostnad för att proppa anslutningspunkten.

§ 3.4 Ledningsflytt och ledningsåtgärder

Om genomförandet av Detaljplanen medför att befintliga ledningar, anläggningar eller tillhörande installationer för vatten, avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme, tele, fiber eller andra allmänna eller enskilda ledningar behöver flyttas, skyddas, ändras eller på annat sätt anpassas, ska detta bekostas av Exploatören.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som är förenade med sådana åtgärder, inklusive men inte begränsat till projektering, utförande, ledningsrätter, tillfälliga anordningar samt återställningsarbeten. Arbetena ska utföras i samråd med berörda ledningsägare och i enlighet med gällande tekniska krav och anvisningar.

Ledningsflytt eller andra ledningsåtgärder får inte påbörjas innan erforderliga tillstånd och överenskommelser med berörda ledningsägare föreligger.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att verksamheter som flyttar in i Plan- och Exploateringsområdet kan nå allmän plats. Exploatören utför och bekostar även eventuella särskilda anpassningar som krävs på grund av bebyggelsestrukturen. För det fall Exploatören önskar flytta infart och/eller ändra antalet infarter till Fastigheten i förhållande till Stadens utförda/projekterad allmän platsmark eller om Exploatören önskar andra förändringar i utformningen av den allmänna platsmarken, exempelvis flytt av gatubelysning, justering av kantstenar eller ändrad höjdsättning, åtar sig Exploatören att svara för samtliga merkostnader för Staden, som uppkommer med anledning därav. Staden beslutar ensidigt om vilka förändringar som ska utföras för att uppnå den anpassning som Exploatören önskat.

§ 4.2 Avfallshantering

Avfall från Plan- och Exploateringsområdet skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från LSR.

Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon.

§ 4.3 Parkering

Parkeringsnorm för Landskrona stad ska följas.

§ 4.4 Ledningar för vatten, avlopp, el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringens genomförande inom kvartersmark och bekosta detta. Underlag för ledningsflytt som ska genomföras av befintliga ledningar ska presenteras för Exploatören i samband med projekteringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 4.5 Bullerskydd

Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta eventuella bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen inom kvartersmark. Utbyggnad av bullerskydd som kan krävas för exploatering av kvartersmark hanteras i samband med tillståndsprövning eller annan myndighetshantering, i enlighet med framtaget förslag till detaljplan.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av Detaljplanen.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Staden för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra faktureras Exploatören.

§ 5.2 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Staden för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras Exploatören.

§ 5.3 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Staden och Exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan om inte skadan efter anmodan åtgärdats av den part som orsakat skadan.

§ 6 ÖVRIGT

§ 6.1 Överlåtelse av detta avtal

Exploatören får inte, helt eller delvis, överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal utan Stadens skriftliga medgivande. Om överlåtelse av Fastigheten, eller delar av Fastigheten, sker ska detta avtal fortfarande vara gällande mellan Parterna i alla delar.

§ 6.2 Tvist

Tvist mellan Staden och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med Lunds tingsrätt som första instans.

§ 6.3 Giltighet

Exploateringsavtalet gäller endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Landskrona godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft samt att detaljplanen vinner laga kraft. I annat fall är exploateringsavtalet i dess helhet förfallet utan rätt till ersättning för någon av Parterna.

När Exploatören överlämnat området med allmän plats i sin helhet till Staden och fastighetsreglering är genomförd samt garantitiden för utbyggnadsentreprenaden är slutfört upphör detta avtal att gälla avseende de delar som hanterar utbyggnad av allmän platsmark såsom vägar, grönområden och va-anläggningar. Övrigt avtalsinnehåll avseende anslutningar från kvartersmark till allmän plats vid kommande utbyggnad av kvartersmark gäller i sin helhet tillsammans med det avtalsinnehåll som omfattar utbyggnad av kvartersmark.

Signaturer

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

För Landskrona stad	För Örja Lantbruks AB, Örja 2 AB, Örja 3 AB, Örja 4 AB, Örja 5 AB, Örja 6 AB, Örja 7 AB, Örja 8 AB, Örja 9 AB och Örja 10 AB
Landskrona den 2026	_____ den 2026
_____	_____
Torkild Strandberg	Christoffer Hamilton
_____	
Fredrika Klevborn	
_____	_____
Bevittnas:	Bevittnas:
_____	_____
_____	_____

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

Bilaga 1 – Plan- och Exploateringsområdet

Bilaga 2 – Plankarta markerat med planerade marköverlåtelser