



Kommunstyrelsen

Tid

08:30-09:00

Plats

Hotell Stinsen

Beslutande ledamöter

Magnus Andersson (S)
Anders Lycketeg (C), vice ordförande
Oscar Lundqvist (SD), 2:e vice ordförande
Rikard Bergström (M)
Siw Lunander (S)
Ola Ström (S)
Theres Andersson (S)
Lennart Pettersson (M)
Gösta Hedlund (C)
Jimmy Olsson (SD)
Martin Pettersson (KD)
Erik Storsveden (L)
Tryggve Thyresson (V)
Viktoria Svanberg (SD)
Ulrika Björklund (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Christina Johansson (S)
Peter Björk (S)
Andreas Tranderyd (MP)
Dan Fredriksson (SD)
Christel Forsberg (S)
Christian Selg Enander (S)
Malin Sundh (M)
Veronica Wallgren (S)
Johnny Ring (SD)
Conny Larsson (S)
Sverker Dahlander (C)
Peter Tillman (V)
Anna Martinson (C)
Pierre Weigl (SD)
Lillemor Pettersson (S)

Övriga

Christina Torpman, Kommunsekreterare
Lena Fagerlund, Kommundirektör
Marianne Christiansen, Samhällsbyggnadschef
Marie Hellgren, Ekonomichef



1 – Sammanträdets inledning

Föredragande

Ärendebeskrivning

1. Öppnande av sammanträdet.
2. Upprop.
3. Val av justerare. Justering föreslås ske senast den 28 april.
4. Fastställande av föredragningslistan.



2 - Exploatering Överste von Rosens gata, detaljplan Rala II och Rala III (23/KS/67)

Föredragande

Ärendebeskrivning

Två detaljplaner har tagits fram i Rala-området i Nordöstra delen av Hallsbergs tätort. Detaljplanens syfte för Rala II är verksamhetsmark för småindustri, handel och kontor medan detaljplanen för Rala III är ett industriområde med inriktning mot ett järnvägsrelaterat verkstadscentrum. För att få full tillgång till industriområdet krävs nu att utbyggnad av Överste von Rosens gata med industrigata och gång- och cykelväg genomförs.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

att godkänna förslaget exploateringsavtal.

att anslå 3,1 miljoner kronor för strategisk investering för utbyggnad av Överste von Rosens gata med industrigata och gång- och cykelväg.

Beslutsunderlag

- Investering Överste Von Rosens gata
- Utkast Exploateringsavtal Rala III
- Översikt 20230418



3 – Övrigt

Föredragande



4 – Sammanträdet avslutning

Föredragande

Exploatering Överste von Rosens gata,
detaljplan Rala II och Rala III

2

23/KS/67

Exploatering Överste von Rosens gata, detaljplan Rala II och Rala III

Ärendebeskrivning

Två detaljplaner har tagits fram i Rala-området i Nordöstra delen av Hallsbergs tätort. Detaljplanens syfte för Rala II är verksamhetsmark för småindustri, handel och kontor medan detaljplanen för Rala III är ett industriområde med inriktning mot ett järnvägsrelaterat verkstadscentrum. För att få full tillgång till industriområdet krävs nu att utbyggnad av Överste von Rosens gata med industrigata och gång- och cykelväg genomförs.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta:

att godkänna föreslaget exploateringsavtal.

att anslå 3,1 miljoner kronor för strategisk investering för utbyggnad av Överste von Rosens gata med industrigata och gång- och cykelväg.

Ärendet

Iordningställandet av Överste von Rosens gata påbörjades i samband med utbyggnationen av cirkulationsplatsen på Lv 529 och exploateringen av verksamhetsområdet Rala II. Däremot byggdes inte hela gatusträckan ut i avvaktan på att hela gatan kunde byggas fram till fastighetsgränsen på Rala 4:29. En kalkyl har nu tagits fram för byggnation av en sträcka på av cirka 200 meter som kan härledas till detaljplanen för Rala II med både kommunal finansiering och försäljning av verksamhetsmark. Entreprenadgränsen är utmärkt i bifogad översikt. Kostnaden för utbyggnad av industrigata, belysning och gång och cykelväg är beräknad till 3,1 miljoner kronor.

Det för närvarande ett väldigt stort intresse för verksamhetsmark i området Rala III som ägs av Train alliance. De har flera nya verksamhetsetableringar på gång som kräver att Överste von Rosens gata nu byggs ut så fort som möjligt. Enligt detaljplanens genomförandebeskrivning ska denna exploatering vara kostnadsneutral för kommunen och regleras därför med exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Rala 4:29. Den interna infrastrukturen inom kvartersmark ska sedan hanteras i en gemensamhetsanläggning.

Förvaltningen har ett planuppdrag för att ta fram ytterligare en detaljplan för verksamhetsmark i området.

Utbyggnaden av Överste Von Rosens väg medför ökade driftkostnader för Drift- och serviceförvaltningen.

Vid prövning av barnets bästa är bedömningen att ärendet som ska beslutas inte rör barn.

Kommunstyrelseförvaltningen

Lena Fagerlund
Kommundirektör

Marianne Christiansen
Samhällsbyggnadschef



Bilagor

Utkast exploateringsavtal

Översikt Överste von Rosens gata

Exploateringsavtal

för detaljplan för Rala industriområde etapp III i Hallsbergs kommun

PARTER

Hallsbergs kommun (org.nr. 212000-1926), 694 80 Hallsberg, nedan kallad **Kommunen**

Kontaktorgan/ombud: Marianne Christiansen

Ägare av fastigheten Hallsberg Rala 1:19

Train Alliance Sweden AB (publ) (org.nr. 556785-5241), c/o Förvaltnings AB, Bankgatan 22, 233 31 Svedala, nedan kallad **Exploatören**

Kontaktorgan/ombud: Joakim Weijmer

Ägare av fastigheten Hallsberg Rala 4:29

Byte av kontaktorgan/ombud ska omgående meddelas den andra parten skriftligen.

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen Rala etapp III är att bland annat att planlägga industrimark för att möjliggöra etablering av depåområde med verkstäder m m för att i en rationell arbetsmiljö kunna serva, underhålla och reparera järnvägsfordon m m vid Hallsbergs bangård och terminal.

Industriområdet ska, i enlighet med detaljplanen, anslutas till det allmänna gatunätet via en ny industrigata som nu är aktuell att anlägga.

I syfte att reglera parternas åtagande och skyldigheter vid anläggande av den nya industrigatan har parterna träffat följande avtal:

§ 1 DETALJPLAN, GILTIGHET OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan / Utbyggnadsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett led i genomförande av detaljplan för Rala industriområde etapp III som vann laga kraft 2013-11-29. Detaljplanen består av plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fortsättningsvis kallad **Detaljplanen**.

Exploatören är ägare till fastigheten Hallsberg Rala 4:29, nedan kallad **Fastigheten**, som i huvudsak är planlagd som kvartersmark för industriändamål.

Kommunen är ägare till fastigheten Hallsberg Rala 1:19 som delvis berörs av Detaljplanen. Det område av Rala 1:19 som är markerat på kartbilaga, Bilaga 1, kallas nedan **Utbyggnadsområdet**.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av Detaljplanen inom allmän plats har parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**.

§ 1.2 Giltighet

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Kommunstyrelsen i Hallsberg godkänner Exploateringsavtalet.

§ 2 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄN PLATS OCH ALLMÄNNA VA-ANLÄGGNINGAR

§ 2.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Se även Detaljplanens genomförandebeskrivning.

Kommunen ansvarar för projektering av allmän plats/INDUSTRIGATA inom Utbyggnadsområdet samt inom intilliggande industrigata inom angränsande planområde Rala etapp II, se översikt Bilaga 2.

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats/INDUSTRIGATA med mera inom Utbyggnadsområdet, i enlighet med Kommunens projekteringshandlingar inklusive tekniska specifikationer. När industrigata med mera inom Utbyggnadsområdet är färdigställd och slutbesiktad överläts den utan kostnad till Kommunen.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad inom Utbyggnadsområdet ansvarar Exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra betalas av Kommunen. Innan Exploatören vidtar saneringsåtgärder enligt ovanstående ska särskilt avtal upprättas där ansvar för åtgärder och kostnader regleras mellan parterna.

Tidplan, ansvars- och kostnadsfördelning, se Bilaga 3 och 4.

§ 2.1.1 Ersättning

Exploatören ska till Kommunen erlagga ersättning för faktiska kostnaderna för projektering av allmän plats/INDUSTRIGATA inom Utbyggnadsområdet.

Kommunen fakturerar Exploatörens andel av projekteringskostnaden så snart Kommunen erhållit slutfaktura för projekteringen.

Tidplan, ansvars- och kostnadsfördelning, se Bilaga 3 och 4.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Inom Fastigheten ansvarar Exploatören för samtliga åtgärder och kostnader.

För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

§ 4 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 4.1 Tidplan

Tidplan, ansvars- och kostnadsfördelning, se Bilaga 3.

§ 4.2 Samordning

Exploatören ska tillse att utbyggnad inom Utbyggnadsområdet samordnas mellan Parterna. Kommunen ska kallas till start- och byggmöten och har rätt att genomföra kontroller under arbetets gång. Resultatet av samordningen ska dokumenteras i protokoll och finnas tillgänglig för Parterna under tiden för utbyggnad. Kommunen ska även kallas till slutbesiktning.

§ 4.3 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Utbyggnadsområdet och Fastigheten ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra, tillgänglighetsanpassade och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

§ 4.4 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Kommunen 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.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten respektive allmän plats kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

§ 5 ÖVRIGT

§ 5.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar och bekostar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 5.2 Relationshandlingar

Exploatören svarar för att relationshandlingar upprättas gällande industrigata med mera inom Utbyggnadsområdet. Relationshandlingar ska utföras av sakkunnig och följa projekteringshandlingar samt teknisk specifikation från Kommunen. Relationshandlingarna ska överlämnas till Kommunen utan ersättning senast vid slutbesiktning av industrigata med mera inom Utbyggnadsområdet. Handlingen ska följa Kommunens koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala

primär databasen. Relationshandlingarna ska levereras i digitalt dwg-format samt relationsritningar i pdf-format i koordinatsystem är Sweref99 1500 i plan och RH2000 i höjd.

§ 5.3 Mervärdeskatt i samband med utbyggnad av allmän plats

För arbete relaterat till anläggandet av industrigata med mera inom Utbyggnadsområdet ska Exploatören utföra, vilken ska överlätas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning¹ och i enlighet med vad som anges i styckena nedan, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdeskatt hänförlig till utfört arbete.

Exploatören ansvarar för att upprätta en så kallad jämningshandling och överlämna denna till Kommunen för återvinning av erlagd mervärdeskatt. Handlingen ska uppfylla Skatteverkets krav på jämningshandling och ska redogöra för den mervärdeskatt som Exploatören erlagt i samband med anläggandet av allmän plats inom Utbyggnadsområdet.

Kommunen ansöker om återvinning av ifrågasatt mervärdeskatt hos Skatteverket. Kommunen ska utge mervärdeskatt till Exploatören först efter det att Skatteverket betalat ut den återvunna mervärdeskatten till Kommunen genom ett slutligt beslut. Exploatören äger ej rätt att av avkräva Kommunen sådan del av mervärdeskatten som ej dessförinnan återvunnits slutligt från Skatteverket.

Det åligger Exploatören att tillse att upprättandet av jämningshandlingen och därmed att ansökan om återvinning av mervärdeskatt kan ske inom rätt för att återvinning av ifrågasatt mervärdeskatt ska kunna ske.

Kommunen är inte skyldig att ansöka om återvinning av mervärdeskatt om Exploatörens redovisning av kostnader, vilka ifrågasatt mervärdeskatt baseras på, inte enbart hänför sig till den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt urskiljbara från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Om Kommunen redan utgett återvunnen mervärdeskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket som innebär att Kommunens utbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad under förutsättning att sådant beslut är slutligt.

Kommunen ska i rimlig omfattning tillvarata Exploatörens intressen så att ifrågasatt mervärdeskatt kan återvinnas.

§ 5.4 Överlåtelse av Exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet får av Exploatören inte överlätas till annan part än till av Exploatören helägt bolag inom samma koncern utan Kommunens skriftliga godkännande.

Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten till annan part, betala ersättning till Kommunen enligt § 2.1.1.

Exploatören får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av Exploateringsavtalet genom att överlåta tillämpliga delar på ny ägare.

¹ Lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdeskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund samt mervärdeskatteavgift (1994:200)

§ 5.5 Tvist

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

Underskrifter

Exploateringsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum _____

För Hallsbergs kommun

För Train Alliance Sweden AB (publ)

Magnus Andersson
Kommunstyrelsens ordförande

Joakim Weijmer

Marianne Christiansen
Sanhällsbyggnadschef

Bilagor

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

- Bilaga 1 Kartbilaga med Fastigheten och Utbyggnadsområdet markerat
- Bilaga 2 Översikt projektering
- Bilaga 3 Tidplan, ansvars- och kostnadsfördelning
- Bilaga 4 Budget detaljprojektering

Bilaga 1



- Fasigheten Rats 4:29
- Utbyggnadsområdet



Allmänna platser

- INDUSTRIGATA
- PARK

- Industritrafik
- Anlagd park

Tidplan och ansvarsfördelning

Åtgärd	Påbörjas	Beräknas slutförd	Ansvar
Projektering	Mars 2023	Maj 2023	Kommunen
Utbyggnad gata	Juni 2023	2023	Exploatören

Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot tidplanen ska den andra parten informeras om detta utan fördröjning.

Kostnadsuppskattning och kostnadsfördelning

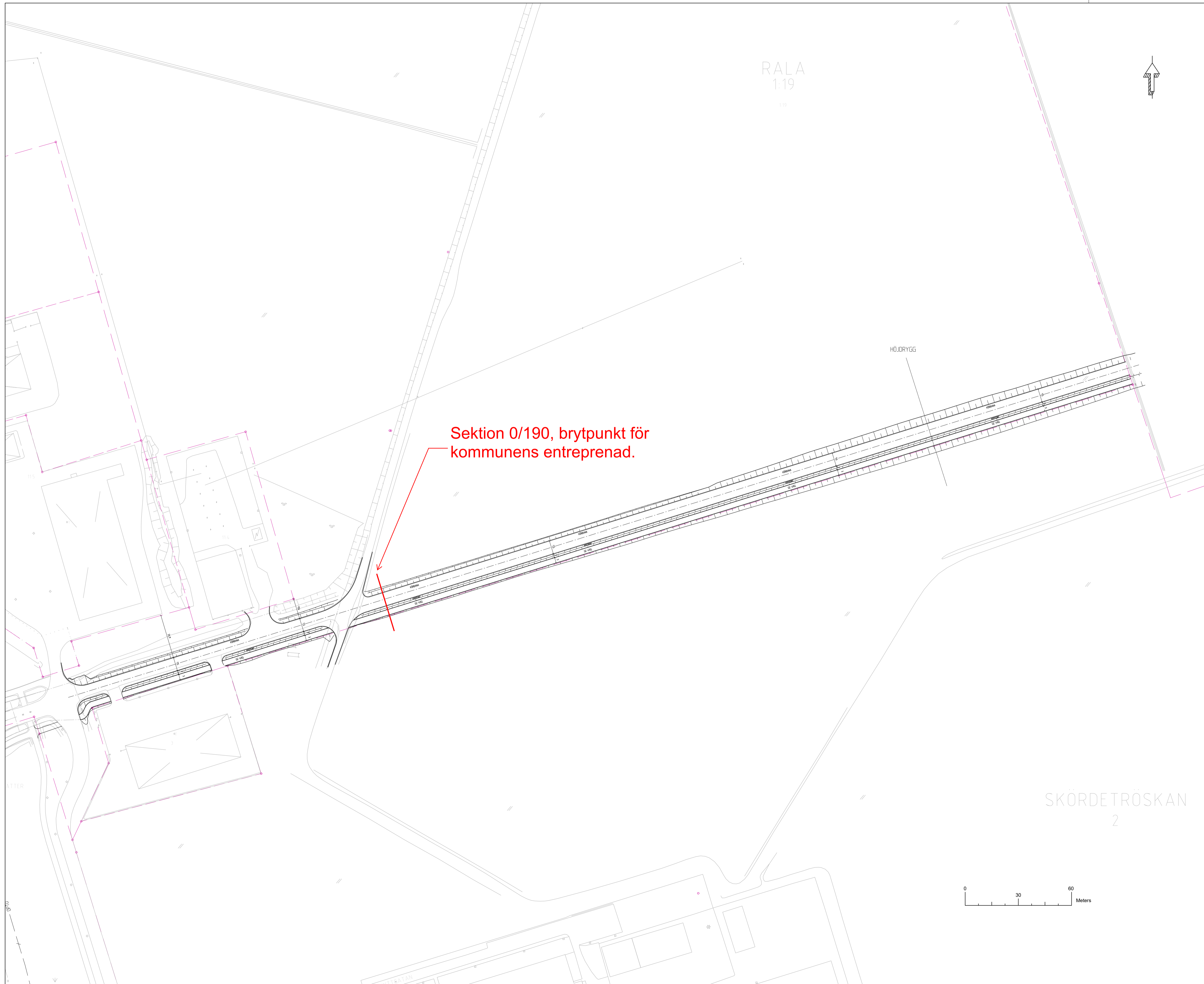
Budgetpris detaljprojektering Överste von Rosens gata 2023-03-14 är 451 250 kr, se Bilaga 3.

Avser projektering av del som ingår i detaljplan Rala etapp II (ca 190 m; 30 %) samt Detaljplanen (Rala etapp III ca 440 m, 70 %)

Åtgärd	Kostnadsuppskattning	Kostnadsfördelning (faktisk kostnad)
Projektering	451 250 kr	Exploatören 70 % (Rala III) Kommunen 30 % (Rala II)
Utbyggnad industrigata inom Utbyggnadsområdet		Exploatören 100 %

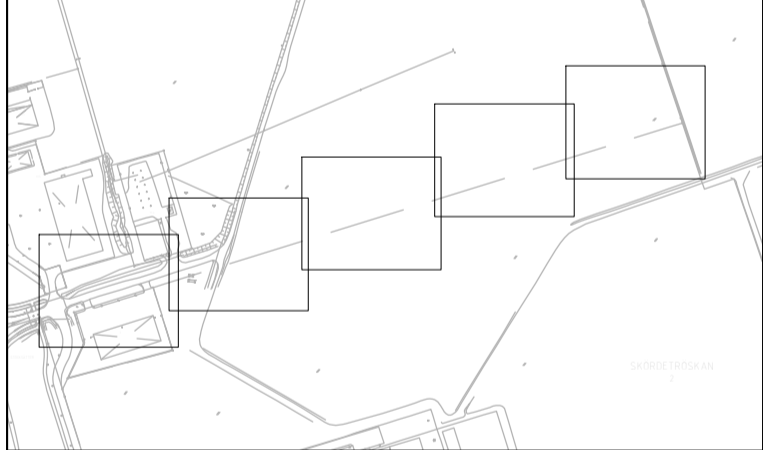
Budgetpris

Detaljprojektering Överste Rosens Gata	
Aktivitet	
MARK	Timmar
Genomgång underlag, ledningar, detaljplan, bearbetning terrängmodell, Geoteknik, Dagvatten mm	32
Startmöte	1
Projekteringsmöten	6
Samordning och möten med belysning	8
Granskningsmöten internt och externt samt egenkontroll/interngranskning	16
Enkel 3D-modell för att få ut höjder och slänter	60
Planutformning	24
Profil	6
Ytskikt	16
Höjdsättning, dagvattenhantering	50
Normalsektioner/överbyggnadsdetaljer	24
Tvärsektioner cc 20 m	16
Detaljer	12
Ritdeffar	8
Enkel MF med mängder	32
Ritningsförteckning, övriga dokument	8
Arbetsmiljöplan	12
BELYSNING	
Inläsning	8
Ritningar	16
TB/MF	16
Ljusberäkning	16
UPPDRAGSLEDNING	
Samordning kommun	16
Samordning fastighetsägare	16
Granskning	12
Möten och protokoll	12
Inmätning och hantering mätdata	32
TOTALT ANTAL TIMMAR	475
TIMPRIS	950
KOSTNAD ENLIGT BUDGET	451250



Sektion 0/190, brytpunkt för kommunens entreprenad.

ÖVERSIKT



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

PROJKON SVERIGE AB
 GAMLA RÅDSTUGUGATAN 19A
 602 24 NORRKÖPING



www.projkon.se

RITNINGSTYP

PLAN

RITAD/KONSTRUERAD AV H.SNÖBERG	FORMAT A1	PROJEKT NR 2023A11001
GODKÄND AV	SKALA 1:1000	DATUM 2023-04-17

ÖVERSTE VON ROSENS GATA
 ÖVERSIKTSPLAN

NUMMER T-30-1-001	BET
----------------------	-----

