

Mellan **Helsingborgs stad** genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000–1157), nedan kallad **Staden**, och **Region Skåne** (org.nr. 232100–0255), nedan kallad **Exploatören**, gemensamt kallade **Parterna**, har under förutsättning som anges nedan träffat följande

GENOMFÖRANDEAVTAL

Nya sjukhusområdet Helsingborg

BAKGRUND

Staden och Exploatören har fört dialog kring en ny lokalisering av sjukhuset i Helsingborg sedan det blev klarlagt att en vidareutveckling av det befintliga sjukhusområdet inte var möjlig. Målsättningen att skapa ett modernt och framtidssäkert akutsjukhus, som utöver dagens funktion även ger möjlighet till utökade uppdrag med hög tillgänglighet via olika kollektiva transportmedel, går inte att uppfylla inom befintligt sjukhusområde i centrala Helsingborg.

Efter att ha utvärderat några möjliga lokaliseringar av det nya sjukhusområdet i Helsingborg, påbörjades detaljplanearbete avseende ett 370 000 kvm stort markområde öster om stadsdelen Gustavslund. Detaljplaneområdet är beläget i den sydvästra delen av planprogramsområdet för Östra Ramlösa, i ett läge där Staden tidigare haft för avsikt att detaljplanlägga för en stor mängd nya bostäder.

Parterna undertecknade med anledning av ovanstående ett ramavtal den 13 oktober 2021 i syfte att gemensamt arbeta för tillkomsten av ett nytt sjukhusområde i Helsingborg. Ramavtalet föregicks av en avsiktsförklaring och kompletterades med ett planavtal samt projektdirektiv med gemensamma ambitioner.

I enlighet med tecknat ramavtal ska Staden bekosta framtagandet av detaljplan för det nya sjukhusområdet. Exploatören ska under planarbetet förse Staden med den typ av specifikt underlag som är kopplat till planerad byggnation, exempelvis; höjdsättning, illustrationsskisser, risk- och bullerutredning för helikopter mm. Det innebär att Exploatören ansvarar för att enligt överenskommen fördelning ta fram de utredningar som krävs för att säkerställa genomförbarheten inom planlagd kvartersmark. Detaljplaneområdet är beläget inom Ramlösa vattentäkt vilket ställer speciella krav på båda parter i såväl planerings- som i genomförandeskedet.

Genom upprättat ramavtal har Staden lämnat Exploatören option att förvärva ett drygt 200 000 kvm stort markområde under vissa förutsättningar. Optionsområdet utgör den del av detaljplaneområdet som är avsett för ändamålet vård med tillhörande anläggningar (kvartersmark). Exploatören har således ensamrätt att förhandla vidare med Staden om en framtida överlåtelse av marken.

Samarbetet mellan Staden och Exploatören ska präglas av öppenhet och innovation. Lösningarna som tags fram ska vara hållbara, robusta och miljövänliga. Staden ska stödja Exploatören i tillkomsten av det nya sjukhusområdet genom att prioritera projektet och se till att nödvändiga resurser tillsätts inom Stadens organisation.

Ett nytt sjukhus på den utvalda platsen möjliggör även andra strategiska vårdetableringar av betydelse ur ett regionalt/nationellt perspektiv. Staden ser positivt på att Exploatören verkar för att möjliggöra sådan utveckling i Helsingborg.

RAMAVTAL / GENOMFÖRANDEAVTAL

I det ramavtal som tecknats mellan Parterna den 13 oktober 2021 (bilaga 1) återfinns de villkor som kunde preciseras och överenskommas om vid det specifika tillfället. Genomförandeavtalet ersätter inte det tecknade ramavtalet men kompletterar det med tillkommande, nödvändiga villkor inför fortsatt process. I det fall något villkor förekommer i båda avtalen, ska villkor i genomförandeavtalet vara gällande före villkor i ramavtalet.

I det fall planarbetet avbryts (§ 5 i tecknat ramavtal), förfaller även genomförandeavtalet efter att eventuella kostnader som Staden upparbetat kopplat till genomförandet (exempelvis förprojektering) under detaljplaneprocessen till fullo ersätts Staden enligt samma princip som vid optionens återgång (§ 5.1).

§ 1 GENERELLA VILLKOR I GENOMFÖRANDET

Genomförande av detaljplan för nya sjukhusområdet

För att kunna nå den gemensamma målsättningen att skapa ett nytt, robust och framtidssäkert akutsjukhus i Helsingborg måste ansvaret för genomförandet av den lagakraftvunna detaljplanen för det nya sjukhusområdet fördelas.

Parterna har tillsammans med övriga intressenter i projektet för nya sjukhusområdet arbetat fram en tidig skedestidplan i syfte att skapa medvetenhet kring behovet av fortsatt samarbete och planering av framtida genomförande. Det finns ett antal aktiviteter som sammanfaller och vissa som utgör förutsättningar för andra. Ansvaret för aktiviteterna är fördelat på flera parter och för att genomförandet ska ges optimala förutsättningar krävs det fortsatt avstämning och samordning över organisationsgränserna. Skedestidplanen är ett levande dokument som projektgruppen ska uppdatera kontinuerligt. Det kommer vara ett gemensamt och viktigt verktyg för projektet genom hela genomförandetiden.

Exploatören ska fortlöpande hålla Staden informerad om planering och tidplan för utbyggnaden av kvartersmarken. Färdigställande av allmän plats sker i samråd mellan Parterna. Staden och Exploatören ska utse varsin kontaktperson under projekterings- och entreprenadtiden. Exploatören ska ges möjlighet att samråda med Staden under projekterings-, upphandlingsförfarandet samt entreprenadtid och ges tillfälle att lämna synpunkter och att delta vid projekterings- och byggmöten.

En projektgrupp kommer att sättas samman även för projektets genomförandefas. Projektgruppen samordnas av delprojektledare hos Stadens mark- och exploateringsenhet för att säkerställa ett fortsatt samarbete och kontinuitet i projektet.

I huvudsak följer ansvarsfördelningen av genomförandet Parternas olika roller.

Exploatören, i egenskap av byggherre, ansvarar för iordningställande av kvartersmark och Staden, i egenskap av huvudman för allmän plats, ansvarar för genomförandet av allmänna funktioner och utbyggnad av vatten och avlopp. Exploatören planerar, projekterar, upphandlar och uppför det nya sjukhuset med tillhörande funktioner och miljöer inom kvartersmark på egen försorg och egen bekostnad.

Parternas gemensamt tillsatta gestaltningsråd bevakar att de förankrade gestaltningsprinciperna i dokumentet ”Strategi för gestaltning och identitet, Nya sjukhuset Helsingborg” efterlevs av Parterna.

Strategin gör ingen skillnad på allmän plats eller kvartersmark. Parternas ambition är att övergången mellan detaljplanens olika egenskapsområden ska upplevas vara sömlös.

Staden planerar, projekterar, upphandlar och iordningställer anläggningar inom allmän plats på egen försorg och på egen bekostnad, med undantag för vad som anges under punkt 1.2 i efterföljande stycke.

Staden planerar, projekterar, upphandlar och bygger även ut vatten och avlopp fram till anslutningspunkt genom det kommunala driftsbolaget NSVA. Mellan Staden och Exploatören har en separat avsiktsförklaring ingåtts i syfte att tydliggöra Parternas samarbete avseende Exploatörens kravställning på anläggningar för vatten och avlopp.

Särskilt Partsansvar i genomförandet

1.1 Kvartersmarkens beskaffenhet

Staden ansvarar för att undanröja eventuella hinder inom kvartersmark för detaljplanens genomförande inför Regionens tillträde.

Staden ansvarar således för att säga upp det jordbruksarrende som belastar marken inom planområdet, med stöd i lagakraftvunnen detaljplan. Staden söker även om utrivningstillstånd för det upphävda

dikningsföretaget och Staden ska också hantera eventuellt kvarlämnade anläggningar som anknyter till ledningsrätten (1283K-16049.1) som ska upphävas.

Staden ansvarar för att sanera den för båda Parter kända punktföroreningar som påträffats inom detaljplaneområdet. Sanering sker i enlighet med gällande lagstiftning och kommer behöva genomföras tidigt i genomförandeprocessen kopplat till planbestämmelse. Staden ansvarar däremot inte för hantering (avbaning, lagring, deponering) av matjord inom kvartersmark.

1.2 Södra infarten samt gång- och cykelbro över Österleden

Det nya sjukhusområdet måste anslutas till befintlig infrastruktur i olika riktningar för att erforderlig redundans ska kunna uppnås för det robusta sjukhuset. Det innebär bland annat att trafikplats Ättekulla (söder om sjukhusområdet) kompletteras med nya anläggningar i form av; cirkulationsplats, bro över Skånebanan, lokalgata med tillhörande gång- och cykelväg mm. Dessa anläggningar samlas under begreppet "Södra infarten".

Södra infarten möjliggörs i detaljplanen inom användningsområdet allmän plats (GATA) och i markreservat över Skånebanan (t1). Staden ansvarar för att Södra infarten planeras och byggs ut i samförstånd med Trafikverket. När Södra infarten byggts ut och samtliga anläggningar har godkänts vid slutbesiktning, är det Staden som ska äga och förvalta dem.

Södra infarten kommer enligt en tidig uppskattning att kosta ca 70 mkr, varav Exploatören ska bära 100 % av de faktiska kostnader som uppkommer.

Det nya sjukhusområdet måste också kopplas till befintlig infrastruktur för oskyddade trafikanter (fotgängare och cyklister). Den planerade gång- och cykelbron över Österleden utgör en sådan koppling och för den står Parterna gemensamt genomförandekostnaden i enlighet med följande fördelning.

Exploatören ska bära 50 % av de faktiska kostnader som uppkommer för tillskapande av gång- och cykelbron (med tillhörande funktioner så som; ramper, avvattning och belysning) och Staden ska bära 50 %. Kostnadsfördelningen grundas i den förändring som det nya sjukhusområdet medfört det ursprungliga syftet med bron, dess tillgänglighet och användbarhet ur det allmännas perspektiv.

Bron kommer enligt en tidig uppskattning att kosta ca 40 mkr. När gång- och cykelbron byggts ut och anläggningarna har godkänts vid slutbesiktning, är det Staden som ska äga och förvalta dem. För bron bildas ett officiälservitut som kommer att belasta den fastighet som Exploatören avser förvärva av Staden. I det fall det behövs för allmänhetens åtkomst till bron över sjukhusområdet, tecknas ett avtalservitut.

1.3 Outnyttjad byggrätt

Parterna är införstådda med att detaljplanen medger mer byggrätt inom kvartersmark än Exploatören initialt kommer att använda. Två ytor med planbestämmelse DEb1b2f1e1 100 000 finns avsatta för Exploatörens behov att i framtiden komplettera det nya sjukhuset med nödvändiga volymer. Dessa reserverade ytor ska Exploatören iordningställa i linje med det gemensamt beslutade dokumentet "Strategi för gestaltning och identitet, Nya sjukhuset Helsingborg", i avvaktan på att byggrätten nyttjas.

Exploatören står 100% av kostnaden för åtgärder som hör till genomförandet av dessa ytor.

1.4 Helikopterflygplats

Vid projektering av sjukhusbyggnation som möjliggör helikopterflygplats och helikopterflygning till och från sjukhuset ska riskutredning, som också tar hänsyn till individrisken ur ett helhetsperspektiv för platsen tas fram och valda riskreducerande åtgärder som följd av utredningen ska införlivas i projekteringen. Riskutredningen och valda riskreducerande åtgärder ska redovisas vid ansökan om bygglov. I bygglovsprocessen är Räddningstjänsten Skåne Nordväst remissinstans och kan med fördel vara dialogpart vid projekteringen.

1.5 Konst

Parterna har i uppdrag från sina olika organisationer att arbeta in en viss mängd konstnärlig gestaltning i genomförandet. Parterna tillser att de egna kravställningarna uppfylls, antingen genom separata investeringar eller genom att gemensamt investera i specifika objekt. Ett sådant objekt är till exempel den planerade gång- och cykelbron över Österleden. Inför gemensamma investeringar ska separata skriftliga överenskommelser upprättas avseende ansvar, kostnad och utförande.

Parternas gemensamma dokument "Strategi för gestaltning och identitet, Nya sjukhuset Helsingborg" ska vara vägledande för Parterna i frågor som rör konstnärlig gestaltning inom kvartersmark.

1.6 Statlig infrastruktur

I utvecklingen av sjukhusområdet samt planprogramområdet Östra Ramlösa har Trafikverket påtalat att det kommer att krävas kapacitetshöjande åtgärder i omkringliggande, statlig infrastruktur. Dessa åtgärder har konkretiserats i den åtgärdsvalsstudie för nordöstra Helsingborg (ÅVS) som samverkats fram av Trafikverket och Helsingborgs Stad, parallellt med framtagandet av detaljplanen för nya sjukhusområdet. Region Skåne har deltagit i samverkan med att belysa och utreda brister och framtida anspråk i östra Helsingborg.

Den åtgärd som lyfts fram i ÅVS med särskild prioritet är en ombyggnad av trafikplats Ättekulla. Denna prioritering har sin grund i att akutsjukhuset får en ny placering i staden, vilket förväntas förändra trafikflöden samt alstra en större mängd trafik som i huvudsak kommer att angöra sjukhuset söderifrån, genom trafikplats Ättekulla.

Parterna kommer att behöva ingå särskilda avtal med Trafikverket för att objektet ska lyftas in i kommande nationell plan för infrastruktur. Parterna ska gemensamt förhandla fram villkor och ansvarsfördelning i dessa avtal och överenskomma om eventuell medfinansiering av åtgärden med Trafikverket. Region Skåne är medvetna om att åtgärderna och kommande avtal kan komma att betyda en finansiering genom projekt Nya sjukhuset utifrån ett nyttoperspektiv.

1.7 Teknisk infrastruktur

Exploatören ska i egenskap av byggherre bekosta nyinvestering i infrastruktur och anläggningar som krävs för det nya sjukhusområdet. Till sådan infrastruktur hör; fjärrkyla, fjärrvärme, el, fiber, vatten och avlopp. Exploatören debiteras sådana kostnader av ansvarig leverantör i form av avgifter och taxor.

Inför projektering av sådan infrastruktur är det upp till varje nätägare/leverantör att teckna de avtal med Exploatören man anser nödvändiga.

§ 2 KOSTNADSREGLERING

Exploatören ska enligt detta avtal ersätta Staden samtliga kostnader kopplade till Södra infarten och hälften av kostnaderna för gång- och cykelbro över Österleden (1.2). Dessa kostnader (Gatukostnader) ska faktureras Exploatören efter hand de uppstår och slutregleras när de aktuella anläggningarna har färdigställts och slutbesiktigats utan anmärkning. Fakturorna ska skickas till Exploatören tillsammans med relevant underlag.

§ 3 FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

Genomförandet av detaljplanen för Nya sjukhusområdet Helsingborg kräver fastighetsbildning.

Staden ansvarar i egenskap av fastighetsägare för att ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten med stöd i lagakraftvunnen detaljplan. Fastighetsbildningen ska bland annat omfatta; avstyckning av kvartersmark och en ny gatufastighet, samt bildande av nödvändiga rättigheter och borttagande av andra. Förrättningskostnader förenade med fastighetsbildning nödvändig för genomförandet av detaljplanen och kommande marköverlåtelse, betalas av Staden.

För att motverka spekulation med kommunalt förmedlad kvartersmark har Staden som princip att fullfölja överlåtelse av kommunal mark först när motparten påbörjat byggnation. Det innebär att köpeavtal vanligtvis upprättas för att ge köparen rådighet över marken men att avtalet också innehåller villkor om byggnadsskyldighet, vilket säkerställer Stadens rätt att återta marken om köparen inte bebygger den som avtalat.

För det här specifika projektet har Staden för avsikt att upplåta kvartersmarken med option tills Exploatören preciserat vad som ska byggas på platsen genom erforderlig programhandling. När denna avgörande programhandling förankrats i Exploatörens organisation och tillhörande beslut om finansiering av det nya akutsjukhuset tagits, ska Staden överlåta kvartersmarken inom detaljplaneområdet till Exploatören. Sådan överlåtelse sker genom ett särskilt upprättat köpeavtal.

Exploatören har genom det ursprungliga ramavtalet en option på kvartersmarken i 24 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid behov kan Staden, utan särskilt beslut, förlänga optionen med 12 månader. Ytterligare förlängningsperioder ska godkännas av kommunstyrelsen och det kan komma att utgå en sanktionsavgift.

Överlåtelse av Stadens mark sker efter marknadsmässiga principer, vilket innebär att marken ska värderas på ett sätt som säkerställer en marknadsmässig köpeskilling. Köpeskillings storlek och övriga, sedvanliga villkor för överlåtelsen, såsom byggnadsskyldighet och säkerhet, regleras i köpeavtalet.

§ 4 MARKÅTKOMST UNDER OPTIONSTIDEN

Parterna är överens om att Exploatören efter samråd med (och godkännande av) arrendator medges åtkomst till det markanvisade området för att utföra kompletterande undersökningar när detta tilläggsavtal upprättats mellan Parterna. Eventuella ersättningsanspråk från arrendatorn på grund av markåtkomsten bekostas av Exploatören.

§ 5 OPTIONENS ÅTERGÅNG

Exploatören kan frånträda avtalad option. Sådan händelse ska delges Staden skyndsamt och skriftligen. Konsekvenserna av att återlämna avtalad option är följande;

1. Exploatören ersätter Staden samtliga utlägg som Staden haft sedan Staden påbörjade planarbetet för Nya sjukhusområdet. Det ersättningsansvaret avser även kostnader som Staden hunnit upparbeta i efterföljande genomförande, såsom; projektering, projektavdelningens nedlagda timmar och kostnader kopplade till utförandeentreprenad eller ersättningsanspråk för utebliven entreprenad i det fall Staden hunnit handla upp utförandet men inte kan fullfölja det.
2. Exploatören återställer marken på sätt som Staden meddelar om rättigheten i §4 har nyttjats.
3. Om optionen upphör förfaller även de avtal och överenskommelser som upprättats mellan Parterna inför beslut om framtagande av detaljplan för nya sjukhusområdet i Östra Ramlösa. (Ramavtal, avsiktsförklaring och projektdirektiv).

§ 6 ÖVERLÅTELSE

Exploatören äger inte överlåta rättigheter eller skyldigheter som följer av detta avtal.

§ 7 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Detta genomförandeavtal återger, jämte redan tecknat ramavtal, fullständigt vad som avtalats mellan Parterna inför anstående genomförande av detaljplanen för Nya sjukhusområdet Helsingborg. Muntliga tillägg till detta avtal, eller ändring av villkor i det, är inte bindande mellan Parterna. Tillägg till, eller ändring av, genomförandeavtalet måste ha upprättats skriftligen samt godkänts och undertecknats av behörig företrädare för båda Parter för att utgöra bindande avtalsinnehåll.

§ 8 GILTIGHET

Detta avtal är bindande mellan Parterna när det godkänts av Kommunfullmäktige och Regionstyrelsen samt undertecknats av båda parter.

§ 9 TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol med Helsingborgs tingsrätt som första instans.

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

Helsingborg 2024 -
För Helsingborgs stad

Kristianstad 2024 -
För Region Skåne, Regionstyrelsen

.....
Christian Orsing, ordf. Kommunstyrelsen

.....
Lars-Åke Rudin, Regiondirektör

.....
Patrik Möller, Mark-och exploateringschef

.....
Carl Johan Sonesson, Regionstyrelsens
ordförande