



§ 128

Exploateringsavtal för del av Ströpsta 3:32, Bergtorp

Dnr KS/2018:339

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna exploateringsavtal med _____ avseende genomförande av detaljplan för del av Ströpsta 3:32 – Bergtorp,
2. uppdra åt samhällsbyggnadschefen att underteckna avtalet, samt
3. bemyndiga samhällsbyggnadschefen att godkänna en eventuell överlåtelse av avtalet på annan exploatör.

Sammanfattning av ärendet

I samband med att en ny detaljplan för del av Bergtorp 3:32 tas fram ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören för att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Enligt avtalet bygger kommunen ut de allmänna anläggningarna inom området och exploatören bekostar huvuddelen av dessa, antingen genom att ersätta de faktiska kostnaderna eller via taxa. Förskoletomten inom området har kommunen rätt att förvärva till ett pris som fastställs av en auktoriserad fastighetsvärderare.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av området bekostas i huvudsak av exploatören. Kommunen är huvudman för de allmänna anläggningarna inom området och får ökade driftkostnader för bl a gator och va-ledningar.

Driftbudget

Någon exakt kalkyl för driftkostnader har ej gjorts men förvaltningen bedömer att för gator och övrig allmän platsmark uppgår dessa till ca 100 000 kr/år.

Investeringsbudget

Huvuddelen av investeringarna bekostas av exploatören.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott 2018-08-06, § 30

Tjänsteskrivelse 2018-07-30

Exploateringsavtal 2018-07-30

Yrkande

Göran Nygren (M), bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Märtha Dahlberg (S), bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut

Lars-Erik Aili (L), bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut

Jan Brolund (NP), bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Propositionsordning

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen beslutar bifalla kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut. Kommunstyrelsen beslutar bifalla detsamma.



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



**Beslutet expedieras till
Akten**

FTN

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Stefan Sköldén
mark- och exploateringsingenjör
telefon 08 555 01074
stefan.skolden@nykvarn.se

Exploateringsavtal för del av Ströpsta 3:32 - Bergtorp KS/2018:339

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Godkänna exploateringsavtal med avseende genomförande av
detaljplan för del av Ströpsta 3:32 – Bergtorp
2. Uppdra åt samhällsbyggnadschefen att underteckna avtalet
3. Bemyndiga samhällsbyggnadschefen att godkänna en eventuell överlåtelse av avtalet på annan
exploatör

Sammanfattning av ärendet

I samband med att en ny detaljplan för del av Bergtorp 3:32 tas fram ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören för att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Enligt avtalet bygger kommunen ut de allmänna anläggningarna inom området och exploatören bekostar huvuddelen av dessa, antingen genom att ersätta de faktiska kostnaderna eller via taxa. Förskoletomten inom området har kommunen rätt att förvärva till ett pris som fastställs av en auktoriserad fastighetsvärderare.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av området bekostas i huvudsak av exploatören. Kommunen är huvudman för de allmänna anläggningarna inom området och får ökade driftskostnader för bl a gator och va-
ledningar.

Driftbudget

Någon exakt kalkyl för driftkostnader har ej gjorts men förvaltningen bedömer att för gator och övrig allmän platsmark uppgår dessa till ca 100 000 kr/år.

Investeringsbudget

Huvuddelen av investeringarna bekostas av exploatören.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-07-30

Exploateringsavtal 2018-07-30



Barnkonventionskonsekvenser

Många barnfamiljer förväntas flytta in i området och en förskola planeras inom området. Stor hänsyn till att skapa ett barnvänligt område har tagits i planarbetet.

Ola Edström
Kommundirektör

Bengt Andersson
Samhällsbyggnadschef

Beslutet expedieras till

Akten
Ekonomi
Mark- och exploatering

Exploateringsavtal – utkast 180730

Mellan Nykvarns kommun (org.nr. 212000-2999), 155 80 Nykvarn, nedan kallad kommunen och

..... dan kallad exploatören, träffas följande avtal om exploatering inom fastigheten Ströpsta 3:32 m fl.

Exploatörernas kontaktperson är Stefan Lidgren. Kommunens kontaktperson är Stefan Sköldén.

Exploateringen ska utföras i enlighet med förslag till ” Detaljplan för del av Ströpsta 3:32, 3:312 mm”. Planområdet, som består av fastigheten Ströpsta 3:32 m fl, benämns nedan exploateringsområdet.

1. Förutsättningar

Parterna förutsätter att

- ovannämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige senast 2018-10-01 genom beslut som vinner laga kraft
- kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2018-10-01 genom beslut som vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

2. Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för samtliga arbeten inom kvartersmark och dessa ska utföras i enlighet med den antagna detaljplanen. Arbetena påbörjas efter det att ovanstående förutsättningar uppfyllts.

3. Allmänna anläggningar

Kommunen utför på exploatörens bekostnad allmänna anläggningar och åtgärder som erfordras för exploaterings genomförande enligt nedan.

- Utbyggnad av huvudgata inklusive tillhörande anläggningar. Den exakta utformningen av gatan avgörs vid projekteringen, men huvudprincipen för huvudgatan är ett vägområde på 13.5 meter; körbana 6.5 meter och en gc-väg på 3 meter samt trädplantering, belysning och dike. Sektionernas exakta utformning beror på val av dagvattenlösning.
- Utbyggnad av lokalgata inklusive tillhörande anläggningar. Den exakta utformningen av gatan avgörs vid projekteringen, men huvudprincipen för huvudgatan är ett vägområde på 8 meter; körbana 5.5 meter och en gångbana på 2 meter samt belysning. Sektionernas exakta utformning beror på val av dagvattenlösning.
- Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom allmän platsmark..

- Iordningställande av parkmark/naturmark inom allmän platsmark.

4. Utförande och upphandling mm

Kommunen är skyldig att bygga ut de allmänna anläggningarna när detaljplanen vunnit laga kraft. Underlaget för upphandlingen ska gås igenom av parterna innan underlaget går ut på anbudsförfrågan. Upphandlingen av de allmänna anläggningarna ska påbörjas snarast efter det att planen vunnit laga kraft.

Parterna är överens om att i görligaste mån samverka för att nå bästa resultat funktionellt och ekonomiskt. Finns delade uppfattningar, avgör kommunen frågan i egenskap av huvudman för allmänna anläggningar.

Kommunen ska verka för att utförandet av anläggningarna ska påbörjas snarast efter det att en entreprenör har utsetts.

5. Ersättningar och betalning

Exploatörerna ska till kommunen erlægga ett exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen enligt punkt 3. Bidraget ska motsvara kommunens faktiska kostnader för anläggningarnas utförande med andelstal enligt nedan.

- Exploatörens kostnadsandel i huvudgatan är 90 %.
- För iordningställande av parkmark/naturmark ska exploatören erlægga en fast ersättning om 300 000 kronor.
- För del i ombyggnad av kommunens vatten- och avloppsnät i anslutning till planområdet ska exploatören erlægga 100 000 kronor.
- Exploatörens andel i samtliga övriga anläggningar är 100 %.

Utöver kostnader för den upphandlade entreprenaden ska exploatören stå för samtliga kostnader för projektering, upphandling, byggledning och besiktning.

Kommunen fakturerar löpande kostnaderna i samband med utförandet av anläggningarna samt åtgärderna. Betalningstid på 30 dagar gäller för fakturor.

6. Marköverlåtelse

Exploatören överlåter med äganderätt och utan ersättning de delar av Ströpsta 3:402 som i detaljplanen för området utgörs av allmän platsmark. Marken ska överlåtas i avstädat skick. Parterna ska vid en gemensam syn komma överens om markens skick vid tillträdet.

Kommunen överlåter de delar av fastigheten Ströpsta 3:312 som är utlagd som kvartersmark till exploatören. Området är ca 400 kvm stort och ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande fastighet Ströpsta 3:32. Ersättningen är 1 100 000 kronor.

7. Tomt för förskola

Parterna är överens om att en förskola ska uppföras inom planområdet. Kommunen har rätt att förvärva denna tomt men måste meddela exploitören senast en månad efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Köpeskillingen fastställs efter en värdering av en auktoriserad fastighetsvärderare.

8. Fastighetsbildning

Det åligger exploitörerna att ansöka om alt. biträda ansökan samt bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark ansöker exploitören om.

Ansökan inom allmän platsmark, såsom överförande av del av Ströpsta 3:32 till kommunägd fastighet, sker genom kommunens försorg.

9. Tomtkön

Parterna är överens om att bostäder inom planområdet först ska erbjudas dem som står i kommunens tomt- och småhuskö. Vid fördelning av bostäder ska kötiden gälla.

10. Dagvattenanläggningar

Parterna ska följa den dagvattenutredning som tagits fram för planområdet.

11. Ledningsrätt/nyttjanderätt

Exploitören upplåter för kommunen eller den som kommunen sätter i dess ställe rätt att utan ersättning nyttja områden för att anlägga, underhålla och förnya underjordiska ledningar. Förrättningskostnaderna för bildande av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen betalas av exploitören.

12. Fornlämning

Det åligger exploitören att tillse och bekosta en undersökning samt borttagande av fornlämningen inom förskoletomten.

13. Förorenad mark inom området

Exploitören ska inom hela exploateringsområdet vid behov ombesörja och bekosta erforderlig utredning och undersökning om eventuella markföroreningar. En eventuell marksanering ska utföras av exploitören.

14. Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Exploitören alternativt tomtägaren erlägger anläggningsavgift för vatten- och avlopp enligt den taxa som är aktuell när förbindelsepunkt har upprättats. Betalningsskyldig är den som äger fastigheten när förbindelsepunkt upprättats.

15. Säkerhet

Som säkerhet för åtgärder enligt punkt 3 skall exploitörerna till kommunen överlämna en säkerhet som kommunen kan godkänna, på 10 mkr. Säkerheten ska överlämnas innan kommunens arbeten med anläggningarna enligt punkt 3 påbörjas.

Efter avslutad upphandling kan säkerheten nedskrivs med hänsyn till antaget anbud. I takt med att anläggningarna färdigställs, nerskrivs därefter säkerheten.

16. Överlåtelse av avtal

Parterna får ej överlåta detta avtal på annan, utan den andra partens skriftliga godkännande.

17. Tvist

Tvist mellan kommunen och exploatörerna med anledning av detta avtal avgörs i allmän domstol.

18. Tillägg och ändringar

Tillägg och ändringar till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av bägge parter för att vara giltiga.

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

Nykvarn den

Nykvarn den

För Nykvarns kommun

.....

.....



§ 30

Ärenden till kommunstyrelsens sammanträde den 21 augusti 2018

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen besluta i enlighet med förvaltningens förslag i samtliga ärenden med undantag för de ärenden där annat anges (*Kursiv stil*): *Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.*

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Sammanträdesplan 2019 och uppdrag till nämnderna att synkronisera sina sammanträdesplaner med kommunstyrelsen*

Dnr KS/2018:315

Kommunfullmäktiges strategiska mål*

Dnr KS/2018:344

Kommunstyrelsens digitaliseringsutskotts sammanträdestider hösten 2018

Dnr KS/2018:310

Kommunstyrelsens kultur- och fritidsutskotts sammanträdestider hösten 2018

Dnr KS/2018:335

Revidering av skolskjutsreglemente*

Dnr KS/2018:316

Miljöprogram för Nykarvns kommun med tillhörande delmål – Antagande*

Dnr KS/2016:239

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.

Detaljplan för Rosthackan 1 m.fl - Granskning

Dnr KS/2016:247

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.

Exploateringsavtal för del av Ströpsta 3:32, Bergtorp*

Dnr KS/2018:339

Detaljplan för del av Ströpsta 3:32 Bergtorp – Antagande*

Dnr KS/2008:283

Svar på medborgarförslag, Gör Maskinförarevägen säkrare (från rondellen vid Eldarevägen och vidare västerut)*

Dnr KS/2016:292

Svar på medborgarförslag, Sänk hastigheten på Eldarevägen med vägbulor*

Dnr KS/2017:204

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.

Svar på medborgarförslag, Tätare bussturer mellan Nykarv och Sundsviks strand Södertälje

Dnr KS/2017:595

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.





Beslutsunderlag

Underlag till samtliga ärenden.

Beslutet expedieras till

Akten

Kommunstyrelsen



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande