

Datum
2008-04-03

Till kommunstyrelsen

Justering av exploateringsavtal för Strandängarna
Diarienummer 2007 ksm0447

Kommunfullmäktige godkände 2007 ett exploateringsavtal med Besqab Projekt och Fastigheter AB rörande utbyggnaden av bostadsområdet Strandängarna. Detta avtal grundar sig på Besqabs vinnande förslag i markanvisningstävlingen för området som hölls under 2006.

Detaljplaneläggningen har dragit ut på tiden och stött på vissa komplikationer vilket bland annat inneburit en ändrad utformning av bebyggelsen. Detta har jämfört med det ursprungliga förslaget medfört att byggrätten har omfördelats samt i viss mån reducerats. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att exploateringsavtalet justeras på följande punkter.

1. Datum för när köpeskilling samt exploateringsbidrag börjar indexuppräknas ändras från 2006-07-01 till 2009-01-01.(bilaga 1),
2. Kommunen bekostar flytten av befintlig pumpstation vid Strandallén.(bilaga 2).

Förslag till beslut:

Att föreslå kommunfullmäktige

- att godkänna bifogat förslag till justering av exploateringsavtal med Besqab Projekt och Fastigheter AB avseende utbyggnaden av Strandängarna,
- att ge kommunstyrelsens ordförande Berit Assarsson och Stadsbyggnadschefen Elisabeth Argus i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.



Anders Lind
Exploateringschef

Bilaga 1	utdrag exploateringsavtal med förslag till justering § 3
Bilaga 2	utdrag exploateringsavtal med förslag till justering § 18

2009-01-01

Köpeskillingen skall omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från ~~2006-07-01~~ till köpeskillingens erläggande. Köpeskillingen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Tillträde och köpebrev**§ 4**

Köpeskillingen enligt § 3 ska erläggas senast två månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, dock tidigast när kommunen kan överlåta områdena enligt § 3 ovan som belåningsbar(a) fastighet(er). Tillträde sker då köpeskilling erlagts (Tillträdesdagen).

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med detta exploateringsavtal som grund.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera enligt § 3 ovan överlåtna delar av Utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

Säkerhet/borgen**§ 5**

Vid undertecknandet av detta Avtal skall Exploatören, som säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet, ställa en ovillkorlig och icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk bank om 10 000 000 kr. Kommunen accepterar alternativt att beloppet deponeras hos länsstyrelsen för kommunens räkning eller på bankkonto, som endast kommunen har rätt att lyfta kapitalbeloppet från. Ränta på deponerat belopp tillfaller löpande Exploatören.

Exploatören har rätt att få säkerhetsbeloppet nedsatt enligt följande:

- med 1 500 000 kr för varje fjärdedel (avrundat för anpassning till storlek på utbyggnadsetapperna) av bebyggelsen som färdigställts enligt detta avtal,
- med 2 000 000 kr när alla de allmänna VA-anläggningar att utföras av Exploatören enligt § 15 nedan har driftsatts och övertagits av Kommunen,
- med 1 600 000 kr när samtliga anläggningar att utföras av Exploatören enligt § 15 nedan har slutbesiktigats och anmärkningar noterade vid slutbesiktning har avhjälpats,
- med resterande 400 000 kr när samtliga anmärkningar noterade vid garantibesiktningar av arbeten enligt § 15 har avhjälpats.



§ 15
Kommunala anläggningar Exploatören skall som totalentreprenör för Kommunens räkning anlägga de allmänna anläggningar såsom VA-ledningar, vägar, gång- och cykelvägar mm, inklusive anslutande arbeten som är nödvändiga inom Utbyggnadsområdet.

För dessa arbeten gäller föreskrifter i **Bilaga 4**.
 Kontraktssumman skall vara **4 000 000 kr** exkl moms.

§ 16
Exploateringsbidrag Exploatören skall erlægga exploateringsbidrag till Kommunen enligt följande:

1. Ett exploateringsbidrag om **2 000 000 kr** för täckande av kostnader för allmänna anläggningar för GATA och PARK inom Utbyggnadsområdet. Till detta belopp skall läggas eventuella tillägg till kontraktssumman (exkl. moms) enligt § 15 ovan, dvs slutlig skillnad mellan entreprenadsumma och kontraktssumma med innebörd att Kommunens nettokostnad entreprenadsumma för arbeten enligt § 15 minus exploateringsbidrag enligt § 16.1 inte skall överstiga 2 000 000 kr exkl. moms.
2. Ett exploateringsbidrag om **37 500 000 kr** för att täcka del av Kommunens kostnader för anläggningar inom och intill "Grönområdet". Detta exploateringsbidrag skall uppräknas med index och erläggas vid Exploatörens tillträde till utbyggnadsområdet på samma sätt som gäller för slutbetalning av köpeskilling enligt § 3 ovan.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på Utbyggnadsområdet belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 17
VA-anläggningsavgift Exploatören ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

§ 18
Flyttning av ledningar Det åligger Exploatören att ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t ex el, tele, färsk-, spill- eller dagvatten). *Kommunen bekostar flytt av befintlig pumpstation vid Strändallen.*

§ 19
Dagvatten Exploatören skall utreda och bekosta åtgärder för att dagvattnet från området på lämpligt sätt kan fördröjas och omhändertas lokalt. Andelen hårdgjorda ytor skall minimeras.