

Dnr :KS2012/4-16

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elin Perjos | Samhällsplanerare

0734-64 71 11 | elin.perjos@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

Godkännande av tillägg till exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till Tillägg till exploateringsavtal och ger kommunstyrelsens ordförande och kommunchef i uppdrag att underteckna avtalet.

Ärendet

Enligt uppdrag från kommunstyrelsen tar samhällsbyggnadsförvaltningen fram en ändring av detaljplan för del av Erikstorp 1:183 m.fl, Öster om Skräddargårdshöjd. Ändringens syfte är att göra bebyggda delar av planområdet planenliga och säkerställa genomförandet och tillgängligheten för ännu ej utbyggda delar. Planändringen innebär även en något ökad exploatering.

Detaljplaneändringen har varit utsänd för samråd 24 oktober till 15 november. Synpunkter har inkommit från sakägare. Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket har dock inget att erinra mot planändringen i sak.

Då ändringen innebär förändrade gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark har gällande exploateringsavtal med Skräddaregården Erikstorp AB setts över och omförhandlats. Förhandlingen har även gjorts för att säkerställa att utbyggnaden av kvarvarande områden kan ske på ett effektivt sätt för båda parterna. Enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ska ett exploateringsavtal finnas undertecknat innan ett beslut om samråd. I detta fall har samhällsbyggnadsförvaltningen och samhällsbyggnadsnämnden gjort bedömningen

att då enbart mindre ändringar ska göras räcker det om avtalet är godkänt innan beslut om granskning av planförslaget.

Den avgörande förhandlingspunkten har varit gatukostnaden. Avtalet innebär att den etappindelning av utbyggnad och betalning som funnits tas bort och ersätts av ett belopp. Då prisläget har gått upp något har beloppet ökats något utöver indexuppräknig. Även punkten 20 har ändrats så att exploatören bidrar till en uppdimensionering av VA-ledningar nedanför planområdet istället för en eventuell överföringsledning.

Gällande detaljplan överklagades och prövades av Mark- och miljööverdomstolen. Fråga då var hur tillgången till skogsfastigheter norr om planområdet skulle säkerställas. Två alternativ har funnits där kommunen från början beskrivit att en ersättningsväg ska dras direkt utanför planområdet. I förprojekteringen har det säkerställts att denna väg kan anläggas. Delar av den kommer dock att ligga inom detaljplanen där användningen är Lokalgata. Avtalsförslaget reglerar att denna ersättningsväg ska anläggas och bekostas av Kommunen. Kommunen ska därefter ansöka om en rättighet för berörda fastigheter att använda vägen. Exploatören får ingen intrångsersättning för rättigheten.

Ekonomiska förutsättningar

Detaljplaneändringen bekostas av kommunen. Det uppskattas att den hittills har kostat cirka 500 000 (fem hundra tusen) kronor. Kvarvarande kostnad uppskattas till cirka 200 000 (två hundra tusen) kronor. Intäkt kommer genom planavgifter när bygglov beviljas, men dessa beräknas inte täcka hela kostnaden. Nu aktuellt avtal innebär att ett kvarter får en lägre reducering av planavgiften mot gällande avtal, detta motsvarar med gällande taxa en ökad intäkt om cirka 100 000 (ett hundra tusen) kronor.

Avtalsförslaget innebär att exploatören ska betala 5 000 000 (femmiljoner) kronor i gatukostnad för resterande utbyggnad. Exploatören betalar även 350 000 (trehundra femtiotusen) kronor i exploateringsbidrag för uppdimensionering av VA-ledningar i Erikstorpsvägen. Hela kostnaden för uppdimensioneringen beräknades 2017 till 1 400 000 (en miljon fyrahundratusen) kronor.

Bedömning

Det föreslagna avtalet bedöms något mer fördelaktigt för kommunen än gällande avtal. Då nuvarande planläggning bekostas av kommunen är dessutom varje extra arbetad timme med ärendet en kostnad för projektet varför det också totalt sett bedöms fördelaktigt för kommunen att godkänna avtalet och komma vidare i planläggningsprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – godkännande av tillägg till exploateringsavtal

Exploateringsavtal med bilagor

Tillägg till exploateringsavtal med bilagor

Tillägg 2 till exploateringsavtal med bilagor

Skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadsförvaltningen

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind

Elin Perjos

Förvaltningschef

Samhällsplanerare