



§ 255

Exploateringsavtal för fastigheten Onsala-lunden 1:35

KS/2018:317 7.2

Beslut – förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtal för fastigheten Onsala-lunden 1:35, tillhörande detaljplan för Onsala-lunden D421.

Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören eller deras respektive ställföreträdare utses att för kommunens räkning underteckna samtliga i ärendet nödvändiga handlingar.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har arbetat fram förslag till detaljplan för Onsala-lunden 1:35. Detaljplanen möjliggör byggnation av 8 småhus. Detaljplanen innebär inget direkt åtagande för kommunen men för att säkerställa genomförandet tecknas ett exploateringsavtal.

Inom området finns en kommunal vattenledning som innan exploatering behöver flyttas, vilket regleras i exploateringsavtalet. Exploatören ställer säkerhet om 500 000kr för genomförandet av ledningsflytt.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark i detaljplanen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2018-05-09, *Förslag: Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtal för fastigheten Onsala-lunden 1:35, tillhörande detaljplan för Onsala-lunden D421. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören eller deras respektive ställföreträdare utses att för kommunens räkning underteckna samtliga i ärendet nödvändiga handlingar.*

Exploateringsavtal

Beslutsgång

Ordförande Hans Forsberg (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut, och att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller det.





Exploateringsavtal Onsala-lunden 1:35

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtal för fastigheten Onsala-lunden 1:35, tillhörande detaljplan för Onsala-lunden D421.

Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören eller deras respektive ställföreträdare utses att för kommunens räkning underteckna samtliga i ärendet nödvändiga handlingar.

Sammanfattning

Kommunen har arbetat fram förslag till detaljplan för Onsala-lunden 1:35. Detaljplanen möjliggör byggnation av 8 småhus. Detaljplanen innebär inget direkt åtagande för kommunen men för att säkerställa genomförandet tecknas ett exploateringsavtal.

Inom området finns en kommunal vattenledning som innan exploatering behöver flyttas, vilket regleras i exploateringsavtalet. Exploatören ställer säkerhet om 500 000kr för genomförandet av ledningsflytt.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark i detaljplanen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2018-05-09
Exploateringsavtal daterat 2018-XXXXX

Beslutet skickas till

Eva Attvik

Magnus Persson

Exploateringsingenjör



Kungsbacka

KS/2014:12

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 SYFTE

Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheten Onsala-Lunden 1:35, D421. Planens syfte är att möjliggöra avstyckning av maximalt 8 bostadsfastigheter och därtill byggnation av maximalt 8 enbostadshus.

Detta avtal syftar till att säkerställa genomförandet av detaljplanen och de åtgärder som är nödvändiga för utbyggnad av området. Avtalet reglerar vidare ansvarsförhållandet mellan kommunen och exploatören.

Till avtalet hör fastighetskarta, kopia av detaljplaneförslagets plankarta och illustrationskarta, se bilaga 1.

§ 2 PARTER

Ägare till Onsala-lunden 1:35

Kungsbacka kommun, (org.nr: 212000-1256),
434 81 Kungsbacka,
nedan kallad kommunen

§ 3 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att:

- byggnadsnämnden genom beslut som vinner laga kraft antar förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheten Onsala-Lunden 1:35
- kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

Avtalet är giltigt först sedan båda dessa förutsättningar är uppfyllda.

§ 4 FASTIGHETSBLDNING

Exploatören ska hos lantmäteriet ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för följande redovisade anläggningar och överlämnande av dess förvaltning till samtidigt bildad samfällighetsförening.

- Allmän plats (lokalgata och naturområde med gång- och cykelväg).
- Anläggningar för omhändertagande av dagvatten, inklusive dagvattendike i det västra naturområdet.

Exploatören ska även ansöka och bekosta lantmäteriförrättning i syfte att;

- säkerställa rätt till utfart för de nya bostadsfastigheterna via Kapten Westerbergs väg, genom bildande av gemensamhetsanläggning.
- säkerställa de nya bostadsfastigheternas delaktighet i i Lyngås GA:1 Rydetvägen (ansökan om inträde) vilken förvaltas av Onsala kyrka-Rydets vägförening.
- avregistrering av fastigheterna Onsala-Lunden 1:84 och Onsala-Lunden 1:81 genom fastighetsreglering eller annan lämplig lantmäteriatgård.

Allmänna platsmarken ska upplåtas utan ersättning till gemensamhetsanläggning och förvaltande samfällighetsförening. Exploatören förbinder sig att avstå från eventuella möjligheter att via anläggningslagen utfå bidrag för nyanläggningar och upprustningar av vägar m m.

§ 5 BEBYGGELSE, UPPLÅTELSEFORM,

Detaljplanen medger byggnation av totalt 8 bostäder i friliggande småhus. Planerad upplåtelseform är äganderätt.

Inom varje småhustomt ska det finnas utrymme för parkering för 2 fordon.

§ 5.1 ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Exploatören bekostar och svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark såsom till exempel byggnation av byggnader, parkeringsplatser, dagvattenanläggningar, utbyggnad av dricks-, och spillvattenledningar och flytt av befintliga ledningar. Exploatören bekostar nödvändiga utredningar såsom till exempel geoteknik, dagvatten och buller.

§ 5.2 ÅTGÄRDER INOM ALLMÄN PLATS

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Exploatören svarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats.

§ 6 SKYDDSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD

Huvudbyggnaden på Onsala-Lunden 1:35 kommer att beläggas med rivningsförbud och skyddsbestämmelser (q₁) i detaljplanen.

Fastighetsägaren avsägar sig här med rätten att, för all framtid, kräva ersättning i frågan gällande rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR - OMFATTNING MM

Exploatören ska i samråd med kommunen utföra och bekosta projektering och utbyggnad av följande anläggningar samt ansvara för följande angivna åtgärder:

- Utbyggnad av lokalgata.
- Iordningställande av parkområde inklusive gång- och cykelväg samt dike för dagvattenhantering.
- Utbyggnad av dagvattenhantering inom exploateringsområdet i enlighet med till detaljplanen hörande dagvatten- och VA-utredning. Dagvattenfunktion ska vara utbyggd innan övrig byggnation
- Flytt av befintlig kommunal vattenledning

§ 7.1 LEDNINGAR

Exploatören ska på egen bekostnad bygga ut ledningsnät för dricks-, dag- och spillvatten inom exploateringsområdet, enligt kommunens standard.

Flytt av kommunal vattenledning

På fastigheten Onsala-Lunden 1:35 finns en kommunal vattenledning. Se karta, bilaga 2. Denna ledning hamnar delvis i konflikt med exploateringsområdet och ska därför flyttas på en delsträcka, se gulstreckat område bilaga 2. Exploatören står för projektering, utförande och bekostnade av denna flytt. Förvaltningen för Teknik (Teknik) ska godkänna projektering samt entreprenör innan arbeten får påbörjas. Innan arbetet med flytt, av denna del av vattenledningen påbörjas, ska samråd hållas med Teknik.

§ 8 ARBETENAS BEDRIVANDE

För arbetena enligt § 7 och § 7.1 gäller följande:

Arbetena ska utföras av entreprenör som godkänts av kommunen. Val av projektör ska godkännas av kommunen. Projektering ska ske i samråd med Teknik. Före arbetenas påbörjande ska kopior på handlingar lämnas till Teknik för granskning. Arbeten får inte påbörjas innan handlingarna godkänts av Teknik och innan samråd hållits med bygglidare på Teknik. Kommunens godkännande befriar inte exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. Påkallas ändring eller komplettering av handlingarna under arbetenas gång gäller även då vad ovan stadgas.

Inga arbeten får påbörjas innan detta avtal undertecknats och utväxlats mellan parterna.

§ 9 KONTROLL, SLUTBESIKTNING, ÖVERTAGANDE & GARANTI

§ 9.1 ANLÄGGNING FÖR DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Kommunen äger rätt att över de i § 7 angivna arbetena utöva den kontroll som kommunen finner lämplig.

Exploatören kallar till slutbesiktning senast 3 veckor före önskat besiktningsdatum. Två veckor före slutbesiktning ska handlingar enligt Teknicks anvisningar överlämnas digitalt, i dwg-format eller annat digitalt

format parterna kommer överens om, till Teknik för granskning och godkännande.

Efter genomförd slutbesiktning ska exploatören kalla Teknik till övertagandebesiktning där de slutbesiktigade anläggningarna ska godkännas av Teknik. Anläggningarna övergår utan ersättning därefter i kommunens ägo varefter kommunen övertar drift och underhåll av dessa.

Garantiåtagandet kvarstår hos exploatören under garantitiden som är 2 år räknat från den dag som anges i utlåtandet över slutbesiktningen. Före garantitidens slut ska exploatören kalla till garantibesiktning. Fel och brister vid denna besiktning ska omedelbart åtgärdas av exploatören på dennes bekostnad.

Om exploatören skulle åsidosätta sina skyldigheter gällande flytt av kommunal vattenledning äger kommunen rätt att utföra arbetet på exploatörens bekostnad genom att utnyttja den av exploatören ställda säkerheten enligt §13 nedan.

Exploatören ska betala samtliga kostnader för kontroller och besiktningar enligt denna paragraf.

§ 9,2 ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR ENLIGT PUNKT 5

Anläggningar enligt § 7 som anläggs av exploatören ska efter godkänd slutbesiktning, utan ersättning, överlämnas till den samfällighetsförening som ska ansvara för anläggningarnas förvaltning.

Intill dess sådant överlämnande skett ska exploatören ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av anläggningarna.

§ 10 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Nya va-ledningar som ska tillhöra kommunen och ingå i det allmänna distributionsnätet ska säkerställas med ledningsrätt inom exploatörens berörda fastigheter. Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen. Kostnaden för ledningsrättsförrättning ska betalas av exploatören.

Den delsträcka av kommunens befintliga vattenledning inom Onsala-Lunden 1:35 som inte ska flyttas, ska även den säkerställas med ledningsrätt. Det servitutsavtal som finns för befintlig vattenledning över Onsala-Lunden 1:35 är att anse som del i ansökan för ledningsrätt. Denna ledningsrättsförrättning ska bekostas till lika delar av exploatören och kommunen.

§ 11 KOSTNADERSÄTTNINGAR

§ 11.1 PLANKOSTNAD

Exploatören står för plankostnaden, vilket regleras i separat avtal.

§ 11.2 VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen upprättar anslutningspunkt för vatten och spillvatten i fastighetsgräns. VA-anläggningar inom området byggs ut av exploatör, enligt §7.1, och exploatören ska till kommunen erlägga anslutningsavgift för bebyggelsens anslutning till kommunens VA-nät, enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa.

§ 12 EL, TELE, BREDBAND

Exploatören ska träffa separata avtal med respektive huvudman för el, tele och bredband, avseende utbyggnad av nät till och inom planområdet. Avgifter för anslutning av el, tele och bredband betalas av exploatören enligt vid debiteringstillfället gällande taxa till respektive huvudman.

§ 13 SÄKERHET

För det rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter med flytt av kommunal vattenledning enligt detta avtal ska exploatören ställa en säkerhet till ett värde av (femhundratusen) 500000 kronor. Säkerhet ska ställas i form av bankgaranti för vilken medgivande om utbetalning ska göras, eller annan säkerhet som kommunen kan godkänna.

Säkerheten ska vara ställd innan kommunen tar upp detta avtal för behandling i kommunstyrelsen.

Säkerheten är avsedd att täcka kostnader för flytt av kommunal vattenledning som exploatören enligt detta avtal har åtagit sig att utföra för det fall exploatören ej fullgör sina skyldigheter enligt avtalet.

Under garantitiden ska säkerheten nedsättas till 10 % av det ställda säkerhetsbeloppet. Efter godkänd garantibesiktning ska ställd säkerhet återlämnas.

§ 14 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Vid försäljning av planområdet är exploatören skyldig att förbinda ny ägare att överta i detta avtal uppställda skyldigheter gentemot kommunen.

§ 15 SANKTIONER

Om detta avtal överförs på ny part utan kommunens skriftliga medgivande har kommunen rätt till säkerhetsbeloppet i sin helhet.

§ 16 TVIST

Twist hörande till detta avtal ska avgöras i allmän domstol.

§ 17 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska ske skriftligen och behandlas behandlas på samma sätt som detta avtal.

§ 18 ÖVRIGT

Samtliga överenskommelser och utfästelser mellan parterna har intagits i detta avtal.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Kungsbacka 2018-_____

Kungsbacka 2018-_____

För Kungsbacka kommun



Kommunstyrelsens ordförande

Kungsbacka 2018-_____

För Kungsbacka kommun

Kommundirektör