



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2015-03-17

§ 76

Ramavtal avseende planläggning och exploatering inom området Tånga Parkstad. KS 2015-81

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till ramavtal med Västkuststugan AB.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets yttrande 2015-03-03

Kartbilaga

Förslag till ramavtal med Västkuststugan AB undertecknat av bolaget 2015-02-12

Sammanfattning av ärendet

Beslut om planuppdrag togs för Tånga Parkstad 2013-09-10. Området är beläget norr om centrala Falkenberg i det så kallade Tångaledsreservatet. Området löper mellan befintlig bebyggelse från Sömmerskevägen i norr ned mot Klockarevägen i söder och centrala staden. Planläggningen kommer att medge ny bebyggelse i olika upplåtelseformer och förutom nya bostäder kommer även ett grönstråk att finnas kvar.

Inom området äger kommunen stor del av marken men fastigheterna Mursleven 2-5 ägs av Västkuststugan AB. Området som detaljplaneläggs omfattar ca 78 500 m². Exploateringen och planläggningen kommer att utföras i samarbete mellan kommunen och Västkuststugan. För att reglera kostnaderna för planens framtagande och de utredningar som behövs har ett förslag till ramavtal tecknats med bolaget. Ramavtalet fastställer även ramarna för genomförandet inför tecknandet av ett exploateringsavtal.

Parterna är överens om att 20% av kostnaderna för framtagande av detaljplanen och därtill hörande utredningar skall bekostas av bolaget och resterande del av kommunen.

När det gäller det framtida genomförandet av detaljplanen sätter avtalet upp ramarna för detta. Kostnaderna för iordningställandet av allmänna plaster och allmänna anläggningar inom planprogramsområdet skall fördelas utifrån den nytta parterna har av exploateringen och i förhållande till utgående värde som vardera part erhåller genom planläggningen/exploateringen. Detta innebär att bolaget står för 20% av kostnaderna och kommunen för resterande del. Dock skall eventuella saneringsåtgärder bekostas av vardera part som äger aktuell fastighet.

Förutom de åtgärder som behövs inom planområdet ska bolaget även bidra till åtgärder utom planområdet som krävs för planens genomförande. Exempelvis kommer en rondell i



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2015-03-17

Forts. § 76

anslutning till väg 767 att belasta exploateringsområdet med en tredjedel varav 20 % skall belasta bolaget.

Fördelningen av byggrätterna inom planområdet sker på samma sätt som kostnaderna vilket innebär att bolaget tilldelas 20% av det totala värdet av byggrätterna. Värderingen av byggrätterna skall tas fram gemensamt av parterna innan fördelningen sker.

Avtalet reglerar även att bolaget överlåter till kommunen utan ersättning de områden, som enligt kommande detaljplan skall utgöra allmän plats.

Ramavtalet kommer att följas upp av ett exploateringsavtal som tecknas i anslutning till detaljplanens antagande där kostnaderna för planens genomförande och fördelning av byggrätter regleras.

Arbetet med detaljplan och exploateringsavtal skall ske så att förslag till beslut kan föreläggas i kommunfullmäktige senast under juni månad 2017. Om så inte sker eller detaljplanen ej vinner laga kraft förfaller ramavtalet till alla delar. Dock skall bolaget fortfarande erlägga ersättning för nedlagt planarbete och för de utredningar som genomförs i samband med planarbetet.

Ekonomi

Förslaget innebär att plankostnader och utredningskostnader fördelas mellan kommunen och bolaget. De kostnader som belastar kommunen i planskedet bokförs på ett nytt exploateringsprojekt där även framtida kostnader för anläggandet av allmän plats mark och intäkter för framtida byggrätter samt exploateringsersättning från bolaget kommer att bokföras.

Vid protokollet

Marie Pettersson

Protokollet justerat 2015-03-20 och anslaget 2015-03-23.

Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:
Stadsbyggnadskontoret/plan



FALKENBERG

Kommunstyrelseförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Marie-Louise Svensson

Beslutsförslag

2015-03-03

Ramavtal med Västkoststugan AB avseende planläggning och exploatering inom området Tånga Parkstad. KS 2015-81

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 besluta att godkänna förslag till ramavtal med Västkoststugan AB

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets yttrande 2015-03-03

Kartbilaga

Förslag till ramavtal med Västkoststugan AB undertecknat av bolaget 2015-02-12

Sammanfattning av ärendet

Beslut om planuppdrag togs för Tånga Parkstad 2013-09-10. Området är beläget norr om centrala Falkenberg i det så kallade Tångaledsreservatet. Området löper mellan befintlig bebyggelse från Sömmerskevägen i norr ned mot Klockarevägen i söder och centrala staden. Planläggningen kommer att medge ny bebyggelse i olika upplåtelseformer och förutom nya bostäder kommer även ett grönstråk att finnas kvar.

Inom området äger kommunen stor del av marken men fastigheterna Mursleven 2-5 ägs av Västkoststugan AB. Området som detaljplanläggs omfattar ca 78 500 m². Exploateringen och planläggningen kommer att utföras i samarbete mellan kommunen och Västkoststugan. För att reglera kostnaderna för planens framtagande och de utredningar som behövs har ett förslag till ramavtal tecknats med bolaget. Ramavtalet fastställer även ramarna för genomförandet inför tecknandet av ett exploateringsavtal.

Parterna är överens om att 20% av kostnaderna för framtagande av detaljplanen och därtill hörande utredningar skall bekostas av bolaget och resterande del av kommunen.

När det gäller det framtida genomförandet av detaljplanen sätter avtalet upp ramarna för detta. Kostnaderna för iordningställandet av allmänna plaster och allmänna anläggningar inom planprogramsområdet skall fördelas utifrån den nytta parterna har av exploateringen och i förhållande till utgående värde som vardera part erhåller genom planläggningen/exploateringen. Detta innebär att bolaget står för 20% av kostnaderna och kommunen för resterande del. Dock skall eventuella saneringsåtgärder bekostas av vardera part som äger aktuell fastighet.

Förutom de åtgärder som behövs inom planområdet ska bolaget även bidra till åtgärder utom planområdet som krävs för planens genomförande. Exempelvis kommer en rondell i anslutning till väg 767 att belasta exploateringsområdet med en tredjedel varav 20 % skall belasta bolaget.

Fördelningen av byggrätterna inom planområdet sker på samma sätt som kostnaderna vilket innebär att bolaget tilldelas 20% av det totala värdet av byggrätterna. Värderingen av byggrätterna skall tas fram gemensamt av parterna innan fördelningen sker.

Avtalet reglerar även att bolaget överläter till kommunen utan ersättning de områden, som enligt kommande detaljplan skall utgöra allmän plats.

Ramavtalet kommer att följas upp av ett exploateringsavtal som tecknas i anslutning till detaljplanens antagande där kostnaderna för planens genomförande och fördelning av byggrätter regleras.

Arbetet med detaljplan och exploateringsavtal skall ske så att förslag till beslut kan föreläggas i kommunfullmäktige senast under juni månad 2017. Om så inte sker eller detaljplanen ej vinner laga kraft förfaller ramavtalet till alla delar. Dock skall bolaget fortfarande erlagga ersättning för nedlagt planarbete och för de utredningar som genomförs i samband med planarbetet.

Ekonomi

Förslaget innebär att plankostnader och utredningskostnader fördelas mellan kommunen och bolaget. De kostnader som belastar kommunen i planskedet bokförs på ett nytt exploateringsprojekt där även framtida kostnader för anläggandet av allmän plats mark och intäkter för framtida byggrätter samt exploateringsersättning från bolaget kommer att bokföras.

Beslutet expedieras till:

Mark- och exploateringsenheten

