



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsen i Falkenberg

2016-03-08

§ 83

Exploateringsavtal samt nyttjanderätt rörande kvarteret Strandbaden. (AU § 63) KS 2016-77

KF

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar enligt arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till exploateringsavtal med Stenkulan 7 KB, baserat på ramavtal och detaljplaneförslag för kv Strandbaden 3 mfl.
- 2 Godkänna förslag till nyttjanderättsavtal med Stenkulan 7 KB.

Beslutsunderlag

Översiktskarta och detaljkarta tillhörande ärendet

Förslag till exploateringsavtal (nr 226) med Stenkulan 7 KB – upprättat av
stadsbyggnadskontoret

Förslag till nyttjanderättsavtal med Stenkulan 7 KB (nr: 200 665)– upprättat av
stadsbyggnadskontoret

Förslag till ny detaljplan för kv Strandbaden 3 m fl- antagandet behandlas parallellt med
detta ärende

Ramavtal (nr 144) mellan Falkenbergs kommun och Stenkulan 7 KB- tecknat 2014

Gällande tomträttsavtal mellan Falkenbergs kommun och tomträttsinnehavare till
fastigheten Strandbaden 3.- Tecknad 1989

Sammanfattning av ärendet

Inför detaljplaneläggningen av ”kv Strandbaden 3 mfl” upprättades ett ramavtal mellan kommunen och Stenkulan 7 KB år 2014. Stenkulan 7 KB är tomträttsinnehavare till fastigheten Strandbaden 3 som ägs av Falkenbergs kommun. Tomträttsinnehavaren ingår i samma koncern som äger det bolag som äger och driver Hotell Strandbaden inom Strandbaden 3. Kommunstyrelsen beslöt att godkänna ramavtalet den 2 december 2014 (§291, dnr KS 2014/ 394). Ramavtalet innehåller övergripande kostnads- och ansvarsfördelning rörande detaljplaneläggningen, utredningar och genomförande av ny detaljplan.

Då ny detaljplanen för ”kv Strandbaden 3 mfl” är klar för antagande har stadsbyggnadskontoret upprättat förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Stenkulan 7 KB som ersätter det befintliga ramavtalet. Antagandet av förslaget till ny detaljplan behandlas parallellt med detta ärende.



2016-03-08

FALKENBERG

Forts § 83

Exploateringsavtalet reglerar de åtaganden för genomförandet av detaljplanen som åvilar Stenkulan 7 KB (exploatören). Exploatören ansvarar för all byggnation inom fastigheten Strandbaden 3 som de innehar med tomträtt och för sådan mark som detaljplanen föreskriver skall ingå i fastigheten Strandbaden 3. En tomträtt gäller alltid för en hel fastighet så ändras fastigheten Strandbaden 3 ändras tomträtten per automatik. Befintligt tomträttsavtal är från 1989 och föråldrat till sitt innehåll. Nuvarande avgäldsperiod löper till april 2021. Enligt exploateringsavtalet är parterna överens om att skriva om tomträttsavtalet till sin helhet år 2021. Avgäldens storlek ska regleras via värdering av oberoende värderingsfirma. Om exploatören väljer att nyttja tillkommande byggrätter som ny detaljplan medför före 2021 ska tilläggsavtal till tomträttsavtalet tecknas med i exploateringsavtalet förställd höjning av tomträttsavgälden.

Exploatören erlägger även en exploateringsavgift om 3 849 000 kr till kommunen som ersättning för att kommunen iordningställer allmänna anläggningar (gator, gångcykelvägar, grönområden etc) på intilliggande allmän platsmark. Exploateringsavgiften ska betalas under 5 år och en bankgaranti krävs som säkerhet för fullföljandet av betalningen. Kommunen ska enligt exploateringsavtalen ersätta den allmänna toalett som i dag finns inom Strandbaden 3 med en ny utanför fastigheten. Vissa av de servitut som finns mellan Klitterbadet (Strandbaden 4) och Strandbaden 3 ändras för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Viss samordning av kommunens iordningställande av allmän platsmark och exploatörens iordningställande av måste samordnas vilket regleras i exploateringsavtalet. I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga villkor.

Slutligen skrivs även det befintliga nyttjanderättsavtalet för parkeringsanläggningar med Stenkulan 7 KB om. Parkeringsanläggningarna ska enligt detaljplaneförslaget ändras och Stenkulan 7 KB ansvarar för att ändringarna utförs. Då delar av parkeringsanläggningen ska flyttas till områden som i dag intilliggande minigolfanläggning nyttjar krävs det att kommunen först ändrat arrendeavtalet för minigolfanläggningen. Nyttjanderätten gäller från och med att ny detaljplan för området vunnit laga kraft och till och med 31 mars 2031. Därefter förlängs det med 10-perioder (samordnas med avgäldsperioder för tomträttsavtalet). I övrigt innehåller nyttjanderätten sedvanliga villkor.

Ekonomi

Exploateringsavgiften om 3 849 000 kr uttages såsom exploatörens del av kostnaderna för iordningställandet av de allmänna anläggningarna inom exploateringsområdet.

Iordningställandet av allmän platsmark inom detaljplanen ”Kv Strandbaden 3 mfl” är av Norconsult kostnadsberäknat till totalt ca 19,44 miljoner kronor. Finansieringen av helheten beskrivs i ärendet ”Iordningställandet av allmän platsmark inom detaljplaneförslag för kv Strandbaden mfl Dnr KS 2016/ 078” som behandlas parallellt med detta ärende.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsen i Falkenberg

2016-03-08

Forts § 83

Vid protokollet

Jenny Antonsson

Protokollet justerat 2016-03-10 och anslaget 2016-03-11.

Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Stadsbyggnadskontoret/Mark- och exploateringsenheten



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-03-01

§ 63

Exploateringsavtal samt nyttjanderätt rörande kvarteret Strandbaden. KS 2016-77

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Godkänna förslag till exploateringsavtal med Stenkulan 7 KB, baserat på ramavtal och detaljplaneförslag för kv Strandbaden 3 mfl.
- 2 Godkänna förslag till nyttjanderättsavtal med Stenkulan 7 KB.

Beslutsunderlag

Översiktskarta och detaljkarta tillhörande ärendet

Förslag till exploateringsavtal (nr 226) med Stenkulan 7 KB – upprättat av
stadsbyggnadskontoret

Förslag till nyttjanderättsavtal med Stenkulan 7 KB (nr: 200 665)– upprättat av
stadsbyggnadskontoret

Förslag till ny detaljplan för kv Strandbaden 3 m fl- antagandet behandlas parallellt med
detta ärende

Ramavtal (nr 144) mellan Falkenbergs kommun och Stenkulan 7 KB- tecknat 2014

Gällande tomträttsavtal mellan Falkenbergs kommun och tomträttsinnehavare till
fastigheten Strandbaden 3.- Tecknad 1989

Sammanfattning av ärendet

Inför detaljplaneläggningen av ”kv Strandbaden 3 mfl” upprättades ett ramavtal mellan kommunen och Stenkulan 7 KB år 2014. Stenkulan 7 KB är tomträttsinnehavare till fastigheten Strandbaden 3 som ägs av Falkenbergs kommun. Tomträttsinnehavaren ingår i samma koncern som äger det bolag som äger och driver Hotell Strandbaden inom Strandbaden 3. Kommunstyrelsen beslöt att godkänna ramavtalet den 2 december 2014 (§291, dnr KS 2014/ 394). Ramavtalet innehåller övergripande kostnads- och ansvarsfördelning rörande detaljplaneläggningen, utredningar och genomförande av ny detaljplan.

Då ny detaljplanen för ”kv Strandbaden 3 mfl” är klar för antagande har stadsbyggnadskontoret upprättat förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Stenkulan 7 KB som ersätter det befintliga ramavtalet. Antagandet av förslaget till ny detaljplan behandlas parallellt med detta ärende.

Exploateringsavtalet reglerar de åtaganden för genomförandet av detaljplanen som åvilar Stenkulan 7 KB (exploatören).



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-03-01

Forts § 63

Exploatören ansvarar för all byggnation inom fastigheten Strandbaden 3 som de innehar med tomträtt och för sådan mark som detaljplanen föreskriver skall ingå i fastigheten Strandbaden 3. En tomträtt gäller alltid för en hel fastighet så ändras fastigheten Strandbaden 3 ändras tomträtten per automatik. Befintligt tomträttsavtal är från 1989 och föråldrat till sitt innehåll. Nuvarande avgäldsperiod löper till april 2021. Enligt exploateringsavtalet är parterna överens om att skriva om tomträttsavtalet till sin helhet år 2021. Avgäldens storlek ska regleras via värdering av oberoende värderingsfirma. Om exploatören väljer att nyttja tillkommande byggrätter som ny detaljplan medför före 2021 ska tilläggsavtal till tomträttsavtalet tecknas med i exploateringsavtalet förställd höjning av tomträttsavgälden.

Exploatören erlägger även en exploateringsavgift om 3 849 000 kr till kommunen som ersättning för att kommunen iordningställer allmänna anläggningar (gator, gångcykelvägar, grönområden etc) på intilliggande allmän platsmark. Exploateringsavgiften ska betalas under 5 år och en bankgaranti krävs som säkerhet för fullföljandet av betalningen. Kommunen ska enligt exploateringsavtalen ersätta den allmänna toalett som i dag finns inom Strandbaden 3 med en ny utanför fastigheten. Vissa av de servitut som finns mellan Klitterbadet (Strandbaden 4) och Strandbaden 3 ändras för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen. Viss samordning av kommunens iordningställande av allmän platsmark och exploatörens iordningställande av måste samordnas vilket regleras i exploateringsavtalet. I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga villkor.

Slutligen skrivs även det befintliga nyttjanderättsavtalet för parkeringsanläggningar med Stenkulan 7 KB om. Parkeringsanläggningarna ska enligt detaljplaneförslaget ändras och Stenkulan 7 KB ansvarar för att ändringarna utförs. Då delar av parkeringsanläggningen ska flyttas till områden som i dag intilliggande minigolfanläggning nyttjar krävs det att kommunen först ändrat arrendeavtalet för minigolfanläggningen. Nyttjanderätten gäller från och med att ny detaljplan för området vunnit laga kraft och till och med 31 mars 2031. Därefter förlängs det med 10-perioder (samordnas med avgäldsperioder för tomträttsavtalet). I övrigt innehåller nyttjanderätten sedvanliga villkor.

Ekonomi

Exploateringsavgiften om 3 849 000 kr uttages såsom exploatörens del av kostnaderna för iordningställandet av de allmänna anläggningarna inom exploateringsområdet.

Iordningställandet av allmän platsmark inom detaljplanen ”Kv Strandbaden 3 mfl” är av Norconsult kostnadsberäknat till totalt ca 19,44 miljoner kronor. Finansieringen av helheten beskrivs i ärendet ”Iordningställandet av allmän platsmark inom detaljplaneförslag för kv Strandbaden mfl Dnr KS 2016/ 078” som behandlas parallellt med detta ärende.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-03-01

Forts § 63

Vid protokollet

Jenny Antonsson

Protokollet justerat 2016-03-01 och anslaget 2016-03-02.

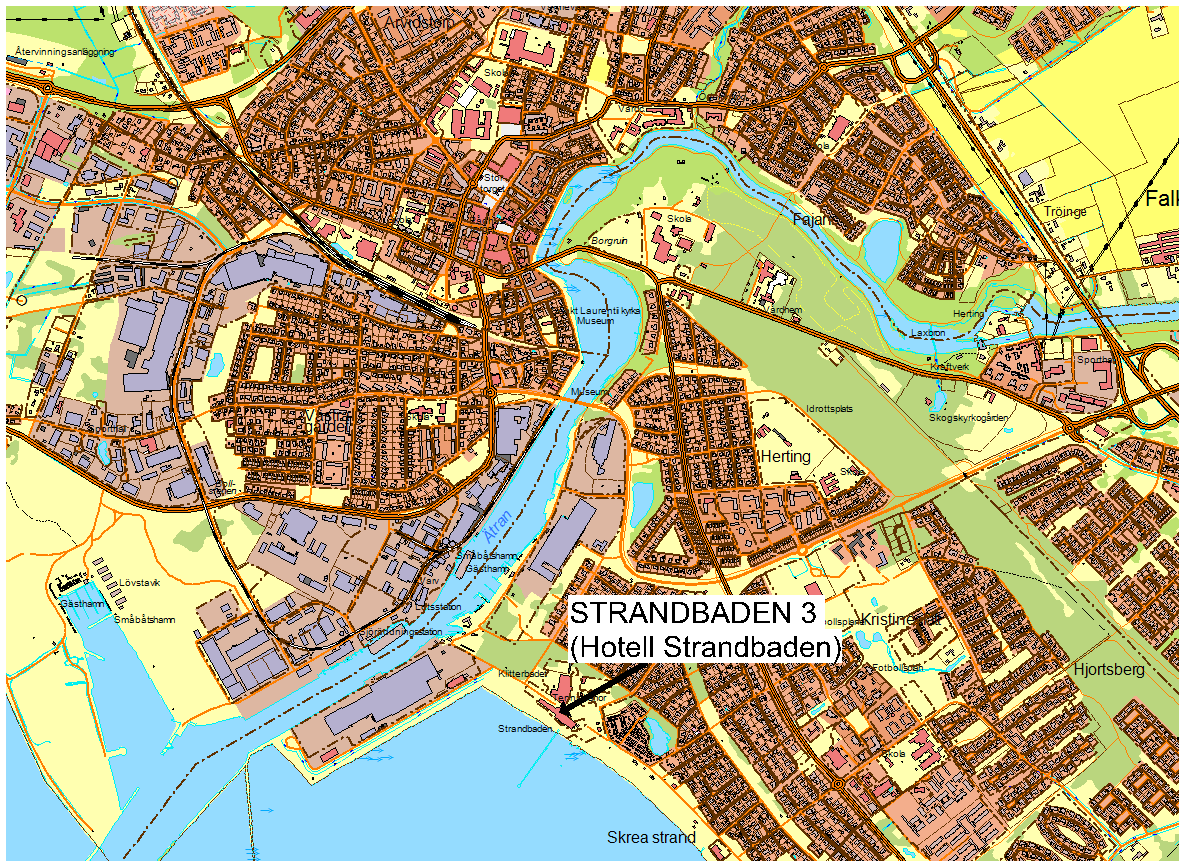
Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Stadsbyggnadskontoret/Mark- och exploateringsenheten

Exploateringsavtal samt nyttjanderätt rörande kvarteret Strandbaden. Dnr KS 2016/ 077

Översigtskarta tillhörande ärendet:



Exploateringsavtal samt nyttjanderätt rörande kvarteret Strandbaden. Dnr KS 2016/ 077

Detaljarta tillhörande ärendet:

