



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-03-22

§ 83

Iordningställande av allmän platsmark inom detaljplaneförslag för Skrea 2:39 mfl. KS 2016-100

KS, KF

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att bygga ut del av allmän platsmark inom detaljplaneförslag "Skrea 2:39 mfl" när ny detaljplanen när som medger exploateringen vunnit laga kraft.
- 2 Medel för exploateringen får belasta verksamheten "exploateringsverksamheten, 80010".
- 3 Ge tekniska nämnden i uppdrag att hantera drift och underhåll av färdigställd ny förbindelseväg mellan Skrea Stationsväg och Strandvägen inklusive cirkulationsplats inom detaljplaneförslaget.

Beslutsunderlag

Översiktskarta och detaljkarta tillhörande ärendet

Förslag till ny detaljplan för Skrea 2:39 m fl- behandlas parallellt med detta ärende

Översiktlig kostnadsbedömning av iordningställandet av del av allmän platsmark - upprättad av SBK 2015-10-08

Totalkalkyl för kommunens exploateringsobjekt "Skrea 2:39"

Stadsbyggnadskontorets yttrande 2016-03-02

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för "Skrea 2:39 m fl" är klar för antagande. Antagandet av förslaget till ny detaljplan samt avtal med Derome Hus AB behandlas parallellt med detta ärende.

Inom detaljplaneförslaget råder delat huvudmannaskap. Kommunen är angiven som huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen som omfattar Strandvägen. Kommunen är även väghållare för Skrea Stationsväg som enligt detaljplanen ska kopplas ihop med Strandvägen via cirkulationsplatsen. Därav ansvarar kommunen för iordningställande samt drift och underhåll av dessa delar. Enskilt huvudmannaskap är angivet för övrig allmän platsmark och där ansvarar Skrea samfällighetsförening för drift och underhåll av befintliga vägar. Dock svarar Derome för iordningställandet av den nya allmänna platsmarken (gator och grönområden) som tillkommer inom Deromes exploateringsområde för att sedan överlämna drift och underhåll till Skrea samfällighetsförening. Det sistnämnda beskrivs i ärendet "exploateringsavtal med Derome Hus AB rörande Skrea 2:39" (Dnr KS 2016/099) som behandlas parallellt med detta ärende.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-03-22

Forts § 83

Stadsbyggnadskontoret begär tillåtelse att starta upp iordningställandet av den allmänna platsmarken som kommunen ska iordningställa när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att cirkulationsplats på Strandvägen anläggs samt att tvärförbindelsen mellan cirkulationsplatsen och Skrea Stationsväg iordningställs. Innebär även vissa åtgärder på anslutningen av Albertinas väg samt ändring av gång- och cykelväg. Falkenbergs kommun är dock inte markägare till all allmän platsmark där åtgärder ska utföras så före utförandet måste rätten till hela markområdet tryggas av kommunen. Enligt exploateringsavtal med Derome Hus AB ska iordningställandet av kommunens del utförts av Falkenbergs kommun senast två år efter att dels detaljplanen vunnit laga kraft dels markåtkomst för åtgärden är tryggad.

Vidare föreslår stadsbyggnadskontoret att kommunens iordningställande av allmän platsmark hanteras inom exploateringsobjektet ”Skrea 2:39” som finns med i kommunens exploateringsplan och får belasta exploateringsverksamheten 80010.

När cirkulationsplats och tvärförbindelsen till Skrea Stationsväg är iordningställda överlämnas de till tekniska nämnden för drift och underhåll.

Ekonomi

För objekt inom exploateringsverksamheten finns endast en likviditetsbudget. I ett exploateringsprojekt finansieras iordningställande av allmän platsmark genom försäljning av tomtmark och genom uttag av exploateringsavgifter från exploitörer.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en översiktlig kostnadsbedömning för kostnaden att iordningställa kommunens del av den allmänna platsmarken. Denna visar en kostnad om totalt ca 9 miljoner kronor. Redan nedlagda kostnader för arkeologi och ingående mark belastar redan objektet ”Skrea 2:39”. Det kommer även att tillkomma kostnader för marklösen, lantmäterikostnader mm. Totalkostnader inom objektet bedöms till ca 11,4 miljoner kronor. Dessa kostnader lagerförs i exploateringsobjektet och avräknas mot framtida intäkter för försäljning av bostadsmark till Derome Hus AB och erlagda exploateringsavgifter.

Intäkterna beräknas bli totalt ca 13,2 miljoner kronor. Av dessa inkommer ca 8,6 miljoner från Derome som köpeskilling och exploateringsavgift. Resterande del, 4,6 miljoner, härstammar från redan erlagda exploateringsavgifter för Strandvägen från intilliggande exploateringsområden. Merparten av dem belägna utmed Skrea Stationsväg.

Intäkterna avräknas mot beskörd del av de lagerförda kostnaderna. Vinsten av detta tillförs kommunens resultat det året då intäkterna kommer. Totalt bedöms exploateringsobjektet ”Skrea 2:39 mfl” ge kommunen en vinst på ca 1,8 miljoner kronor.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-03-22

Forts § 83

Utbyggnaden innebär ökade kostnader för drift och underhåll av cirkulationsplats och ny tvärförbindelse till Skrea Stationsväg då Falkenbergs kommun är huvudman respektive väghållare för dessa delar. Dessa kostnader bör beaktas i budgetarbetet för tekniska nämndens verksamhet.

Vid protokollet

Jenny Antonsson

Protokollet justerat 2016-03-24 och anslaget 2016-03-24.

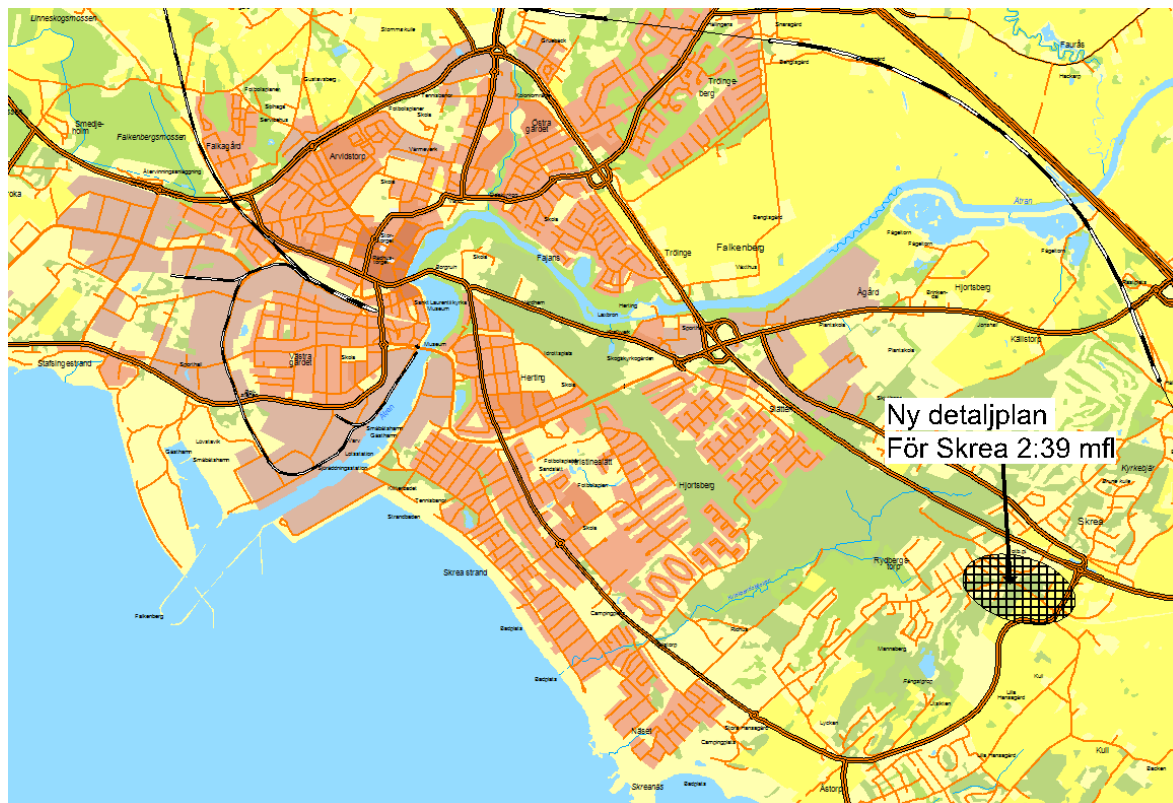
Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Stadsbyggnadskontoret/Mark- och exploateringsenheten

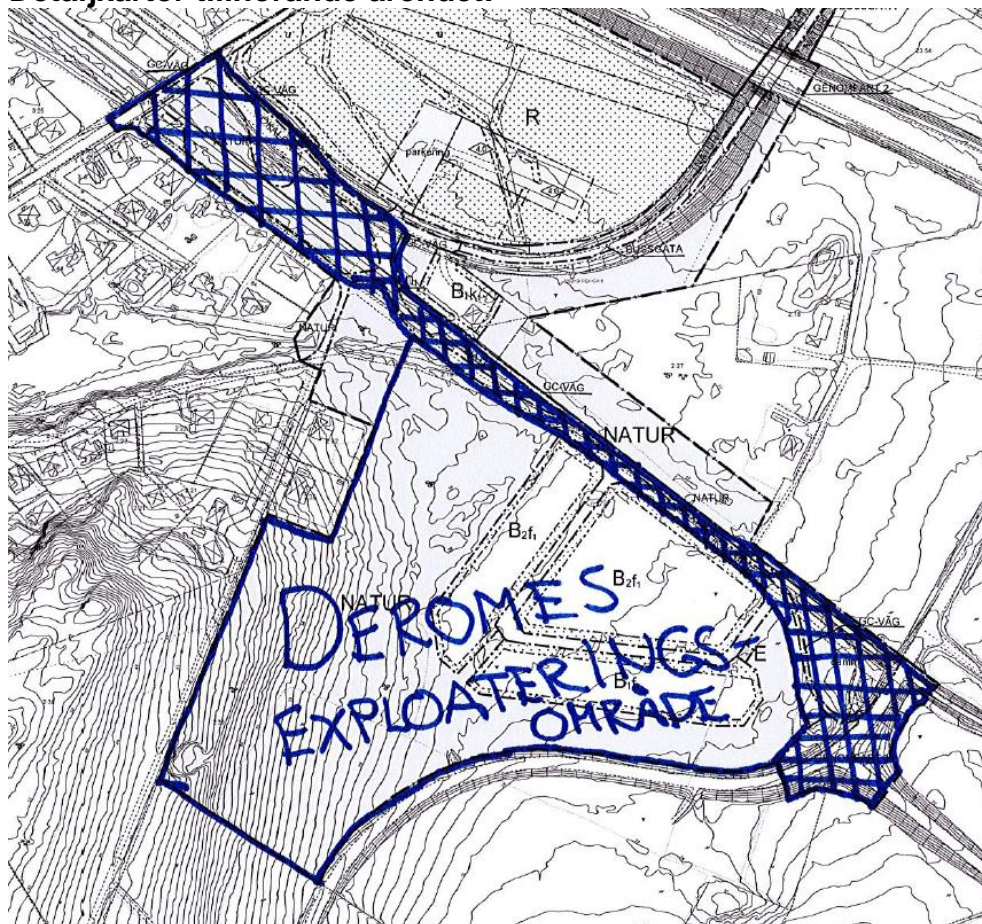
ordningställandet av allmän platsmark inom detaljplaneförslag för Skrea 2:39 mfl. Dnr KS 2016/ 100

Översiktskarta tillhörande ärendet:



Iordningställandet av allmän platsmark inom detaljplaneförslag för Skrea 2:39 mfl. Dnr KS 2016/ 100

Detaljkartor tillhörande ärendet:



Iordningställandet av allmän platsmark inom rutmarkerat bedöms kosta ca 9 miljoner kr. Åtgärder inom Deromes exploateringsområde bekostas och utförs helt av Derome Hus AB enligt exploateringsavtal.

Kostnadsbedömning: iordningställande av Skrea Stationsvägs anslutning till Strandvägen (inklusive cirkulationsplats) för detaljplan Skrea 2:39 mfl



KALKYL KOMMUNENS GATUUTBYGGNAD (ca 9 milj)

Albertinas väg		längd	antal	kr/antal	S:a
Väg 7 m	Kvm	475	3325	650	2161250
Väg breddning 2 m	Kvm	200	400	650	260000
Väg 5,5 m	Kvm	170	935	650	607750
Gc väg 2,5 m	Lpm	350	350	1500	525000
Flytt buss hlp	st		1	100000	100000
Vändplan R12m LBn	st		1	200000	200000
Rondell	st		1	4500000	4500000
Gbl 6m stlp 30cc	st	460	17	17000	294667
Projektering					300000
Summa					8 948 667 kr

Totalkostnad för utbyggnad av rutmarkerat område bedömt till ca 9 miljoner kronor.

Finansieras via kommunens exploateringsverksamhet:

- 1) Del av exploateringsavgift från Derome 1 900 000 kr
- 2) Erlagda exploateringsavgifter för Strandvägen 4 600 000 kr
- 3) Del av intäkter från markförsäljning till Derome (tot 5,6 milj) 2 500 000 kr

// Jörgen Högdin

FALKENBERGS KOMMUN

EXPLOATERINGSVERKSAMHET 2017-2021

(Belopp i 2016 års prisnivå)

Skrea 2:39 mfl Kalkyltidpunkt: 2016-02-03		Objektskod 11 275	Total projekt eller period	Förbr t o m 2015 ./.	Beräkn förbr 2016 ./.	Kvarst belopp	Årliga kostnader/intäkter				Efter 2021	
							2017	2018	2019	2020		2021
KOSTNADER		Kontokod										
Mark		40301	500	400	50	50	50					
Allmän plats (gata/ grönytor)		61750	9 500		2 000	7 500	4 000	3 000				500
Administration inkl detaljpl o fastighbildn		61751	1 357	1 157	50	150	100	50				
Va-kostnader, förskottering		13517										
Övriga kostnader		61753										
Ränta		61754										
Summa kostnader:			11 357	1 557	2 100	7 700	4 150	3 050				500
INTÄKTER												
Tomtförsäljning		37201-2	-5 625			-5625	-1200	-1100	-1000			-1125
Exploateringsersättning		37203	-7 528		-4578	-2950	-1000	-950				
Va-kostnader, återbetalning		13517										
Övriga intäkter		37205										
Summa intäkter:			-13 153		-4 578	-8 575	-2 200	-2 050	-1 000			-1 125
TOTALT RESULTAT (intäkt-kostnad):			-1 796	1 557	-2 478	-875	1 950	-2 050	-1 000			-625