



2009-10-22

Kurt Lindkvist
0413/62468

Till kommunstyrelsen

**EXPLOATERINGSAVTAL FÖR STEHAG 5:21 SAMT STEHAG 5:1 DEL
AV**

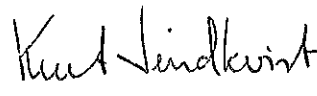
Ärendebeskrivning

Ändring av exploateringsavtal godkänt av kommunfullmäktige 20 maj 2007, § 43 med anledning av reglering av byggandet av gator, Va, etc samt uttag av gatukostnadsersättning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna exploateringsavtalet.


Eje Ringborn
Kommundirektör


Kurt Lindkvist
Exploateringschef

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal mellan Carl Bonde, 440606-3950, Stehagsgården, 240 36 Stehag, (Exploatören), och Eslövs kommun, 212000-1173, 241 80 Eslöv, (Kommunen), rörande exploatering av Fastigheterna Eslöv Stehag 5:21 samt Eslöv Stehag 5:1 del av (Området) å bilagd kartbilaga 1 utmärkt med rött. Detta exploateringsavtal ersätter det av kommunfullmäktige den 28 maj 2007, § 43, godkända exploateringsavtalet

Mellan undertecknade parter har denna dag träffats följande överenskommelser:

Detaljplan

Ny detaljplan har upprättats (S 15, laga kraft 2008-06-12) för Området.

Detaljplanen är bekostad av Exploatören.

Den nya detaljplanen möjliggör ett större utbyggnadsområde i södra delen av Stehags tätort med småhustomter, marklägenheter för uthyrning samt plats för förskola (Området), totalt ca 100 nya bostäder.

Fastighetsbildning

Exploatören ombesörjer och bekostar erforderlig fastighetsbildning i enlighet med ny detaljplan för Området.

All mark inom planområdet som inte är kvartersmark ska via fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd fastighet utan ersättning.

Den mark som överlåtes till kommunen får ej bebyggas under 49 år, räknat från undertecknandet av detta avtal.

Nybyggnation

Exploatören förbinder sig härmed att åt Kommunen projektera och anlägga alla för bebyggelsen av Området nödvändiga anläggningar i enligt med detaljplanens intentioner, innebärande bland annat anläggandet av ledningar för vatten respektive spillvatten (överföringsledningar) mellan Området och kommunens reningsverk (allmänna ledningar). Detta innebär bland annat att intilliggande fastigheter samt banvallen för stambanan kommer att passeras.

Exploatören ska ombesörja och bekosta ansökan om ledningsrätt och andra tillstånd som kan erfordras för anläggandet av allmän vatten- och spilledning.

Vidare ska Exploatören svara för anläggandet av erforderliga allmänna va-anläggningar inom Området, dagvattendammar samt utbyggnad av allmänna anläggningar för planens förverkligande som nya lokalgator, parkstråk med gc-väg och bullervall längs Värtingevägen.

Exploatören ansvarar för att dag- och dräneringsvatten nedströms dagvattenmagasinen kan avledas samt de eventuella konsekvenser och vattenrättsliga förhållanden detta kan medföra under exploateringen och tiden därefter. Denna del av dag- och dräneringsvattenhanteringen ingår således inte i den allmänna va-anläggningen men får för all framtid användas för avledning från Området.

Kostnaderna för nämnda anläggnings Etapp 1 ovan beräknas uppgå till 9 146 000 SKR och Etapp 2 till 8 086 000 SKR samt i förekommande fall mervärdesskatt. Dessa kostnader skall Kommunen betala samtidigt som gatukostnadsersättningen enligt nedan i denna punkt förfaller till betalning.

Vid bestämning av ovanstående belopp för åtgärder som ska vidtas av Exploatören har hänsyn tagits till de för orten sedvanliga markförhållandena.

Ersättningen omfattar ej bygglov, planavgift, utstakning, nybyggnadskarta, bygganmälan mm. Dessa bekostar Exploatören, eller varje ny fastighetsägare, i enlighet med vid tidpunkten gällande taxor. Planavgift som ska utgå enligt taxa ska anses erlagd genom att Exploatören bekostat framtagandet av detaljplanen.

Exploatören ska i enlighet med detaljplanen, anlägga och iordningställa allmän platsmark inom området samt utöver överföringsledningar anlägga och bekosta tryckstegringsstation på anvisad plats enligt de tekniska förutsättningar som Va-enheten anger.

Exploatören förbinder sig att utforma Nybyggnationen för omhändertagande av dagvatten i enlighet med detaljplanens bestämmelser och eventuellt kompletterande anvisningar från kommunens VA-avdelning.

Exploatören ska till Kommunen utge gatukostnadsersättning avseende Området med ett belopp som motsvarar Kommunens självkostnad för att, i enlighet med detaljplanen, anlägga och iordningställa allmän platsmark inom Området. Kommunens totala självkostnad för åtgärderna uppgår till 9 146 000 SEK för etapp 1 och 8 086 000 SKR för Etapp 2. Gatukostnadsersättning belastas inte med mervärdesskatt och slutligt beslut därom fattas genom förvaltningsbeslut, när åtgärderna är färdigställda för att tas i bruk och godkänd slutbesiktning av entreprenaderna föreligger.

Alla anläggningar som ska övertas av kommunen ska utföras på av kommunen godkänd dimensionering och utförande. Innan anläggningsarbetena påbörjas ska skriftligt

godkännande från kommunens gatuchef respektive Va-chef finnas. Kommunen ska ges möjlighet till insyn i anläggningsentreprenaderna och besiktningar av dessa så att erforderlig kvalitet uppnås. Kommunen övertar anläggningarna vid högst två tillfällen. Kommunens övertagande sker senast tre månader efter att Exploatören skriftligt begärt detta. Vid övertagandet ska anläggning vara godkänd vid slutbesiktning (gator färdigställda med toppbeläggning). Övertagande ska föregås av övertagandebesiktning vid vilken representant för Stehags vägförening äger rätt att delta. Fel eller brister som konstaterats vid övertagandebesiktning eller vid slut – och garantibesiktning ska åtgärdas av Exploatören och på dennes bekostnad.

Fastigheter som 2008-06-12 låg inom hela fastigheten Eslöv Stehag 5:1 eller kan styckas av från denna fastighet med lantmäteriatgård, äger rätt att ansluta sig till Va-nätet utan avgift till kommunen under 20 år, räknat från dagen för undertecknandet av detta avtal. Detta under förutsättning att exploatören ombesörjt och utfört åtgärderna enligt ovan bildade fastighet.

Kommunen anlägger förbindelse för gång- och cykeltrafik mellan Området och Pågatågsstationen. Förbindelsen ska kunna tas i drift då den första inflyttningen sker på Området. Kommunen ombesörjer och bekostar alla erforderliga kontakter och överenskommelser med Vägverket (väghållare för Värtingevägen). Exploatören upplåter mark från Stehag 5:1 till kommunen utan ersättning. Exploatören bidrar till anläggandet av förbindelsen med ett sammanlagt belopp om 800 000 kr. Om verkliga kostnaden blir lägre än 800 000 kronor blir bidraget lika stort som verklig kostnad. Bidraget erlaggs omedelbart efter att förbindelsen är färdigställd.

Exploatören ska ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för utvidgning av Stehags vägförenings ansvarsområde. Ansökan ska lämnas i så god tid att förrättningen är slutförd när Kommunen övertar anläggningen

Exploatören beslutar om tidpunkt för påbörjande av arbeten enligt detaljplan och detta avtal. Exploatören förbinder sig att färdigställa anläggningar som ska övertas av Kommunen senast ett (1) år efter det att Exploatören färdigställt Etapp 1 och godkänd slutbesiktning skett därav, ovanstående gäller likaledes för Etapp 2. För de fall Exploatören ej erhåller erforderligt bygglov, alternativt att exploatören av exempelvis marknadsmässiga skäl m.m. väljer att ej företa byggnation enligt detaljplanen, förfaller även Exploatörens skyldighet att utföra anläggningarna enligt ovan.

Exploatören kommer inte att bygga fjärrvärmeanläggning. De nya husen anses alltför energisnåla för att göra en sådan anläggning ekonomiskt försvarbar.

Förskola

Exploatören ska på kommunens begäran överlåta mark för uppförandet av förskola. Det eller de områden som sålunda överlåtes ska avstyckas till separata fastigheter. Kommunens begäran om att förvärva marken ska inom tre år från det att byggnation är

påbörjad i området, dock måste Kommunen avropa det norra området senast när 70 % av tomterna inom Etapp 1 är sålda. Det åvilar Exploatören att meddela när så är fallet.

Kommunen ombesörjer och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Ersättningen ska utgå med 200 000 kr samt 130 kr/m² per tomt.

Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar i eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och Exploatören för att äga giltighet.

Förvärvsanmälan m m

Kommunen ger härigenom Exploatören rätt att vid varje tidpunkt överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter till ett av Exploatören ägt aktiebolag för närvarande under firma Stehags Fastighets AB som genom överlåtelsen övertar Exploatörens samtliga ur detta avtal härflytande förpliktelser.

Kommunen avstår sin förköpsrätt för eventuellt kommande överlåtelser inom Området som Exploatören senare avser genomföra till ny part.

Vad som regleras i ovan gäller förutom kommunens förköpsrätt även eventuell prövning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet.

Villkor

Parterna är medvetna om att kommunfullmäktige i beslut som vunnit laga kraft ska godkänna detta exploateringsavtal.

Tvist

Tvist i anledning av detta exploateringsavtals tillkomst, tillämpning och tolkning samt därur härflytande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol, varvid Lunds tingsrätt ska vara första instans.

Detta exploateringsavtal har upprättats i två exemplar, varav parterna erhållit ett vardera.

Ort: Stehag

Datum: 22/10 2009



Carl Bonde

Ort: Eslöv

Datum:

ESLÖVS KOMMUN

Cecilia Lind

Kurt Lindkvist

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

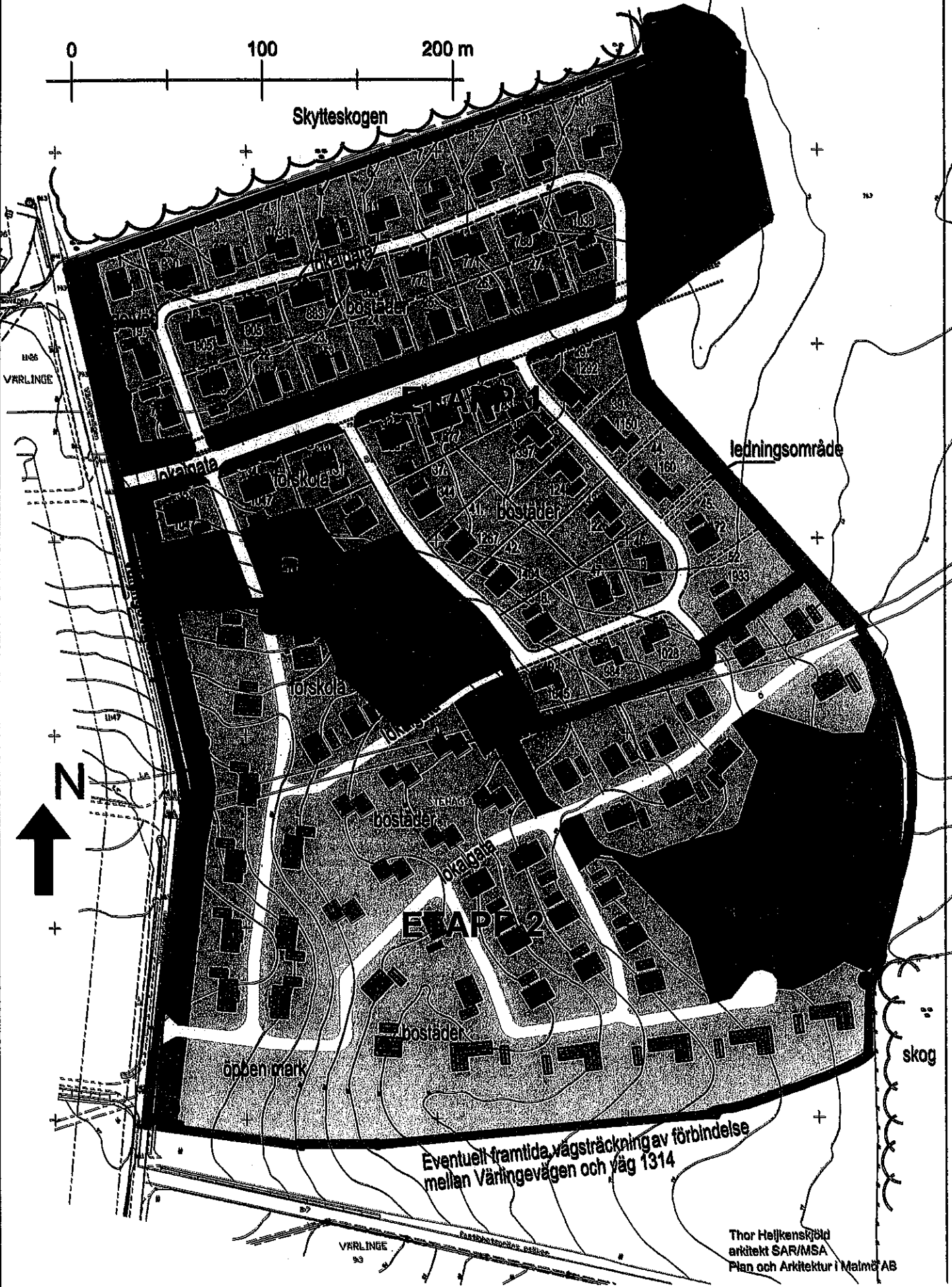
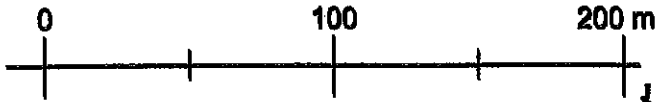
Ort:

Datum:

Ort:

Datum:

ILLUSTRATIONSKARTA



Skytteskogen

VÄRLINGE

ledningsområde

N



ETAPP 2

öppen mark

skog

Eventuell framtida vägsträckning av förbindelse mellan Värtingevägen och väg 1314

VÄRLINGE

Thor Holjkenskjöld
arkitekt SAR/MSA
Plan och Arkitektur i Malmö AB