



Datum: 2019-03-29.
Handläggare: Susanna Almqvist
Dnr: KS 000288/2019 – 200

Till: Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal med option, del av Torekov 98:1

Förslag till beslut

Teknik och service föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen besluta att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option som ger Båstad Sunnan Fastighets AB rätt att förvärva delar av fastigheten Båstad Torekov 98:1 av Båstads kommun.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. är under färdigställande. Efter att den har antagits och vunnit laga kraft ska den genomföras. Genomförandet sker i två etapper på grund av rådande förutsättningar på platsen.

Detaljplanearbetet har bekostats av ägaren till fastigheten Sunnan 10, Promus Livsmedel AB (numera Båstad Sunnan Fastighets AB), i vidare text omnämnd exploatören. Exploatören har genom tidigare upprättat planavtal med tillägg erhållit option att förvärva del av kommunens fastighet Båstad Torekov 98:1. I tillägg till planavtal har villkor som köpeskilling för marken, - och upplåtelseform för kommande bostäder fastlagts.

Förevarande förslag till exploateringsavtal med option reglerar exploatörens och kommunens ansvar i genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet styr villkoren för överlåtelse av del av Båstad Torekov 98:1. Exploateringsavtalet med option omfattar endast etapp I.

Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och att sanering av marken sker till nivån känslig markanvändning. Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut avseende försäljningspris ska fattas. Kommunen kan teckna avtal med exploatören men även anvisa marken i ett öppet förfarande.

Under förutsättning att förslag till exploateringsavtal med option godkänns av kommunstyrelsen och exploatören uppfyller vissa villkor i avtalet kommer ett eller flera överlåtelseavtal upprättas av kommunen. Exploatören medges överlåta vissa rättigheter och skyldigheter i avtalet men endast under förutsättning att kommunen tecknat ny överenskommelse med övertagande part.

Bakgrund

2011 startades projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat leaderprojekt som tillkom med syfte att stärka orten Torekov.

Som et resultat av projektet påbörjades en detaljplan för fastigheterna sunnan 10 m.fl. efter beslut i kommunstyrelsen den 12 september 2012. Ett planavtal tecknades med Promus Livsmedel AB, ägare till fastigheten Båstad Sunnan 10. Det tecknades också ett tilläggsavtal som gav Promus Livsmedel AB option att under vissa villkor få förvärva del av fastigheten Båstad Torekov 98:1. (2014-05-07, KS 1447/12-315)

Fastigheten Båstad Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun. Bolaget Promus Livsmedel AB har sedan dess ändrat namn till Båstad Sunnan Fastighets AB.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Genom att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal med option tryggas ett styrt genomförande av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. Aktuell detaljplan skapar möjligheter att förtäta Torekovs samhälle med nya bostäder och förbättra kvalitén på allmänna ytor i ett mycket centralt läge. Det är förvaltningens förhoppning att de nya bostäderna kommer att attrahera människor att bosätta sig i Torekov, liksom främja en flyttkedja inom samhället.

Verksamhet

Båstads kommun kommer enligt förslag till exploateringsavtal med option att ansvara för projektering och utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet på exploatörens bekostnad. Kommunen kommer även att ansvara för projektering och utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar inom området. För detta åtagande måste resurser avsättas.

Ekonomi

I genomförandet av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl finns åtgärder som inte kan anses nödvändiga för exploateringen (PBL 6 kap.) utan är att kategorisera som standardförbättringar/försköning av allmän plats. Teknik och service anser att kostnaden för dessa åtgärder fördelas mellan exploatör och kommun. Kommunens exploateringsverksamhet kommer belastas med ungefärligen 2 mkr, exklusive moms, en kostnad som måste lyftas till budget 2020-2021. Kostnad för utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar finansieras genom uttag av anslutningsavgift.

Kommunen kommer få uppskattningsvis 3,5 mkr i intäkter från försäljning av mark i etapp ett under åren 2020 och 2021. Försäljning av mark etapp två uppskattats generera 3-4 mkr i intäkter.

Kostnad för utbyggnad av vatten och avloppsanläggningar i området kommer att finansieras genom uttag av anläggningsavgift.

Teknik och service

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

Beslutet ska expedieras till:

Båstad Sunnan Fastighets AB, Fredrik Brodin
NSVA, Sara Borglin & Lina Falk
Avdelningen för samhällsbyggnad, Roger Larsson
Bjäre Kraft, Ida Hagetorn

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Förslag till exploateringsavtal med option

Samråd har skett med:

Samråd har skett med avdelningen för samhällsbyggnad, gata/park och NSVA

Exploateringsavtal med markoption

Parter

Båstads kommun (212000-0944), nedan kallad kommunen

Båstad Sunnan Fastighets AB (556919-3732), nedan kallad exploatören

Bakgrund

2011 startades projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat leaderprojekt som tillkom med syfte att stärka orten Torekov.

Som et resultat av projektet påbörjades en detaljplan för fastigheterna sunnan 10 m.fl. efter beslut i kommunstyrelsen den 12 september 2012. Ett planavtal tecknades med Promus Livsmedel AB, ägare till fastigheten Båstad Sunnan 10. Det tecknades också ett tilläggsavtal som gav Promus Livsmedel AB option att under vissa villkor få förvärva del av fastigheten Båstad Torekov 98:1. Fastigheten Båstad Torekov 98:1 ägs av Båstads kommun. Bolaget Promus Livsmedel AB har sedan dess ändrat namn till Båstad Sunnan Fastighets AB.

Avtalsförutsättningar

Kvartal 2 2019 förväntas kommunstyrelsen anta detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. och under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft ska den genomföras. Detta avtal reglerar medverkande parter ansvar i genomförandet och under vilka villkor kommunen överlåter del av Båstad Torekov 98:1 till exploatören. Avtalet omfattar även villkor som syftar till att tillskapa och bibehålla ett bestånd av hyresrätter i området.



Illustration
etapp I

Detaljplanen för Sunnan 10 m. fl. genomförs i två etapper, detta avtal avser genomförande av etapp I.

Kommunen har möjlighet att ingå ett nytt avtal med exploatören avseende etapp II när ett genomförande möjliggjorts. Ett genomförande av etapp II måste föregås av att befintlig bensinstation flyttas och bensinstationstomten saneras till nivån KM¹.

Vid tecknande av exploateringsavtal för etapp II ska kommunens ursprungliga krav om byggnation av om minst 50 % hyresrätter vidhållas och nytt beslut tas avseende försäljningspris.

Det är i båda parter intresse att området utformas i enlighet med framarbetad detaljplan jämte tillhörande illustrationer och kvalitetsprogram. Exploateringsområdet är beläget mitt i Torekov och är av stort intresse för samhället.

Villkoren i detta avtal har formulerats att kunna göras gällande mot både exploatör och nya parter som kan tillkomma under utbyggnadsprocessen.

1. Genomförande

1.1 Iordningställande av allmän plats

Inom detaljplaneområdet är kommunen huvudman för allmän plats och allmänna Va-anläggningar. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats (såsom gata, torg, återvinningsstation och gröna ytor) och exploatören bekostar iordningställande av allmän plats.

Kommunen kommer också att ansvara för projektering och utbyggnad av de temporära parkeringsplatser som redovisas under p 10.4, på exploatörens bekostnad.

Samtliga åtgärder som har identifierats inför avtalstecknande framgår av bilaga 2. Bilaga 2 kommer att revideras under projekterings-, och upphandlingsfas.

1.2 Iordningställande av kvartersmark

Exploatören, eller annan som förvärvar fastighet av exploatören, ansvarar för att uppföra byggnation för bostadsändamål i enlighet med erhållet bygglov samt att iordningställa tillhörande kringytor/funktioner inom kvartersmark. I detta åtagande ingår också att iordningställa all teknisk infrastruktur inom kvartersmark fram till anvisade anslutningspunkter. De anläggningar som byggs med syfte att brukas av fler än de boende inom en fastighet ska besiktigas och när de godkänts ska de överlämnas till för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning (sista stycket p 5).

2. Kostnader

Exploatören ska betala de faktiska kostnader som uppkommer till följd av kommunens åtagande i p 1.1.

- A. Kommunens kostnad för eget administrativt projektstöd uppskattas uppgå till 70 000 kronor exklusive moms.
- B. Kostnaden för iordningställande av allmän plats uppgår till uppskattningsvis 4,7 mkr kronor exklusive moms. Denna kostnad omfattar projektering, utbyggnad samt besiktning.
- C. Kostnaden för iordningställande av temporära parkeringsplatser uppgår till uppskattningsvis 1 mkr exklusive moms. Denna kostnad omfattar projektering, utbyggnad samt besiktning.

Exploatören debiteras upparbetade kostnader i ovanstående poster halvårsvis med 30 dagars betaltid.

¹ Känslig markanvändning

2.1 Övriga kostnader

2.1.1 Samfinansiering

För sådana åtgärder inom området som enligt 6 kap. PBL inte kan anses nödvändiga för exploateringen utan är att kategorisera som standardförbättringar/försköning av allmän plats, ska kommunen svara till viss del. Åtgärderna uppskattas belasta kommunens exploateringsverksamhet med ca 2,1 mkr, exklusive moms.

2.1.2 Vatten och avloppstjänster

Kommunens kostnader för projektering och utbyggnad av Va (vatten, -och avloppstjänster) finansieras genom uttag av anläggningsavgift. Kostnaden för projektering och utbyggnad av Va, samt upparbetade timmar för projektledare, ska särredovisas för att särskiljas från de kostnader som omfattas av p 2.

Det utgår anslutningsavgift för vatten, -och avloppstjänster i enlighet med för anslutningstillfället gällande Va-taxa när Va-anmälan gjorts.

2.1.3 Avgift för el, -fiberanslutning

Avgift för anslutning till el, -fiber och andra nyttigheter utgår i enlighet med för tillfället gällande taxa. Kostnad för projektering och utbyggnad omfattas inte av p. 2.

2.1.4 Bygglov mm.

Exploatören betalar samtliga avgifter som är förenade med eventuella tillstånd som ska sökas och erhållas till följd av åtgärder inom kvartersmark.

3. Säkerhet

För att säkerställa att kommunen kan genomföra vad kommunen åtagit sig i p 1.1 utan att stå egen risk ska exploatören ställa säkerhet i form av en bakgaranti eller spärmedel till kommunen om 7,3 mkr.

Bankgarantin ska vara kommunen tillhanda senast 30 dagar efter att detta avtal godkänts av kommunstyrelsen och detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har vunnit laga kraft.

- A) 70 000 kronor, exklusive moms, utgör säkerhet för kostnad relaterad till kommunens administrativa projektstöd, p 2.A
- B) 5,9 mkr utgör säkerhet för kostnad relaterad till iordningställande av allmän plats, p 2.B
- C) 1,3 mkr utgör säkerhet för iordningställande av temporära parkeringsplatser, p. 2.C

Bankgarantin skrivs successivt ner i takt med att anläggningarna färdigställts, fakturerats och betalats för att återlämnas när området har färdigställts.

5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om- och exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Lantmäteriförrättning söks när detaljplanen vunnit laga kraft och detta avtal ska läggas till grund för beslut vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildningen omfattar;

1. Avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål, figur 2,3 & 4 i bilaga 3.
2. Överföring av mark med planbestämmelse "CH" - *Centrum och handel*, från fastigheten Båstad Torekov 98:1 till fastigheten Båstad Sunnan 10. Figur 1 i bilaga 3.

3. Upplösande av Torekov ga:1, då kommunen blir ny huvudman för torgytan som Torekov ga:1 ansvarar för. Figur 5 i bilaga 3.

(Samtliga åtgärder redovisas i bilaga 3).

Gemensamhetsanläggning

Exploatören ska vidare, när bygglov erhållits för planerad byggnation, ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för anläggningar (parkering, miljöhus mm.) som är av gemensam nytta inom kvartersmark.

6. Fastighetsöverlåtelse

Exploatören har genom option givits rätt att förvärva mark av kommunen, se bilaga 1. Marköverlåtelse sker genom att parterna ingår ett eller flera köpeavtal jämte en överenskommelse om fastighetsreglering.

6.1 Villkor för fastighetsöverlåtelse

För att kommunen ska upprätta nämnda köpeavtal ska exploatören ha ställt erforderlig säkerhet för kommunens åtagande, p.3, samt sökt bygglov för planerad byggnation inom den fastighet som berörs av överlåtelse.

Överenskommelse om fastighetsreglering, avseende mark med planbestämmelse "CH" - *Centrum och handel* som förs från fastigheten Båstad Torekov 98:1 till fastigheten Båstad Sunnan 10, upprättas så snart detta avtal har ingåtts och detaljplan för Sunnan 10 m.fl. har vunnit laga kraft.

6.2 Prissättning

Exploatören ska för marken betala en ersättning motsvarar värdet av antal kvm "ljus BTA" inom det överlåtna objektet. Värdet av "ljus BTA" har genom beslut i kommunstyrelsen bestämts till 1 000 kronor/kvm i förevarande fall. Köpeskillingen ska beräknas utifrån den bygggrätt som redovisas i erhållet bygglov.

Följande tolkning av begreppet "ljus BTA" ska tillämpas i detta avtal.

Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA.
Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

För den kvartersmark, avsedd för centrum och handel (figur 1 i bilaga 3), som ska överföras från Båstad Torekov 98:1 till Båstad Sunnan 10 genom fastighetsreglering betalar exploatören en ersättning till kommunen om 285 kr/kvm. Denna ersättning motsvarar det marginaliserade värdet av det uppräknade marktaxeringsvärdet för fastigheten Båstad Sunnan10.

7. Byggnation

Exploatören ansvarar för att etapp I bebyggs med ledning av bilagd illustration, bilagt kvalitetsprogram och enligt detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

Etapp I omfattar 18 hyresrätter, hustyp 2, och 19 bostäder i radhus, hustyp 3.

7.1 Bygglov

Byggnation av flerbostadshus prioriteras av kommunen varför exploatören förbinder sig att ansöka om bygglov senast 6 månader efter det att kommunstyrelsen godkänt detta avtal och detaljplanen vunnit laga kraft.

Innan bygglov söks ska kommunen, genom kommunens exploateringsingenjör, godkänna de handlingar som ligger till grund för ansökan om bygglov och ges insyn i planerad lägenhetsfördelning.

Detta godkännande är inte en garanti för att bygglov kommer att lämnas. Beslutande nämnd är myndighetsnämnden.

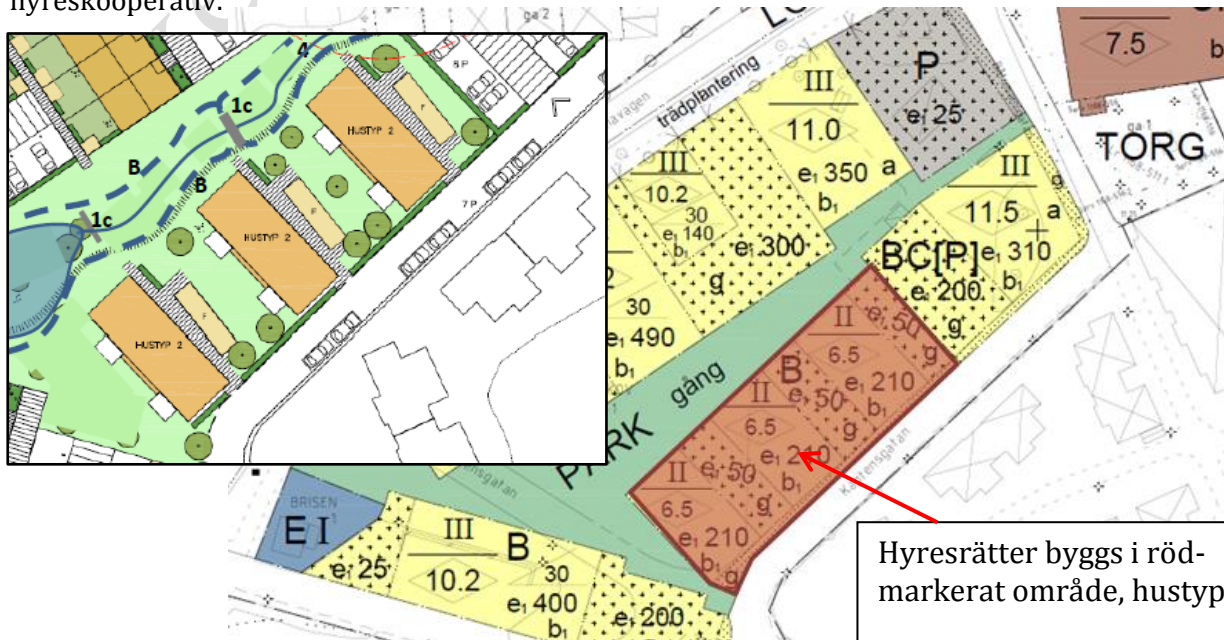
7.2 Byggnadsskyldighet

Exploatören förbinder sig att påbörja byggnation av hustyp 2, som enligt p 8.1 ska innehålla hyresrätter, senast 9 månader efter startbesked beviljats. För att byggnation skall anses påbörjad skall bottenplatta ha färdigställts.

Exploatörens tillträde till marken är avhängt att temporära parkeringsplatser tillgängliggjorts, se p. 10.4. Skulle kommunen inte ha iordningställt parkeringsplatserna när startbesked lämnas, ska exploatörens byggtid enligt p. 11.2 förlängas proportionellt mot orsakad försening. Parkeringsplatserna ska anses iordningställda när ytan fyller sin funktion, ytan behöver inte vara asfalterad.

8. Upplåtelseform

Att nya bostäder med olika upplåtelseform byggs i kommunen är viktigt för en hållbar samhällsutveckling. Det finns få hyresrätter i samhället Torekov och kommunen är angelägen om att de som byggs också förblir hyresrätter över tid. En hyresrätt behöver inte bara vara en klassisk samhällsnytta utan kan också utgöras av exempelvis kategoriboende eller ett hyreskooperativ.



8.1 Hyresrätter

Exploatören ansvarar för att det inom exploateringsområdet uppförs enbart hyresrätter i området som markerats med röd färg i nedan redovisad bild under p 8.

8.2 Omvandling av upplåtelseform

De hyresrätter som uppförs får inte omvandlas till bostadsrätter under en period om 10 år, räknat från det datum då slutbesked lämnats för hyresrätterna.

8.3 Lägenheter till kommunen

När hyresrätterna uppförts ska kommunen vid första uthyrningstillfället erbjudas hyra två lägenheter. Erbjudandet ska ställas till kommunens exploateringsingenjör för vidare hantering.

9. Överlåtelse av villkor till annan part

Exploatören äger rätt att överlåta rättigheter och åtaganden enligt detta avtal till annan part med undantag för option eller betalningsansvar enligt p. 2.

Exploatören förbinder sig att inför ett sådant överlåtande inhämta kommunens godkännande. Godkännande har lämnats när ny överenskommelse innehållande tillämpliga villkor från detta avtal tecknats mellan kommunen och tillkommande part.

10. Övriga villkor

10.1 Markundersökningar och markberedning

Det ankommer på exploatören att utföra kompletterande markundersökningar i det fall det anses påkallat med hänsyn till omfattningen av de utredningar som gjorts i detaljplanearbetet, innan byggnation påbörjas.

Exploatören äger rätt att på egen risk och på egen bekostnad utföra sådana undersökningar redan när detta avtal ingåtts.

Båstads kommun överlåter marken som omfattas av detta avtal utan att iordningställa den för byggnation.

10.2 Markföroreningar

Båstads kommun känner inte till några andra markföroreningar inom området än de som sannolikt kan påträffas inom området där Torekovs Byamack AB driver bensinstation. Enligt miljöbalken 10 kap. § 2 är den som drivit verksamhet som orsakat förorening också skyldig att ansvara för efterbehandling. En mark och miljöteknisk utredning har genomförts bensinmackstomten.

10.3 Allmänna anläggningar

Båstads kommun tillser att allmänna anläggningar såsom vatten och avlopp, el och fiber byggs ut fram till fastighetsgräns. Nordvästra Skånes vatten AB (NSVA) anvisar förbindelsepunkter för ren-, spill-, och dagvatten. Bjäre kraft AB anvisar förbindelsepunkt för el och fiber.

10.4 Parkeringsplatser

På grund av att detaljplanen inte genomförs i sin helhet utan delas upp i två etapper, måste temporära parkeringsplatser ordnas för befintlig handel och service i centrum.

Kommunen ansvarar för att dessa parkeringsplatser iordningställs på exploatörens bekostnad.

Exploatören får inte ianspråka den yta som för närvarande används som parkering till i området innan kommunen hunnit iordningställa de temporära.



11. Sanktioner

11.1 Optionen upphör

I det fall exploatören inte sökt bygglov i enlighet med villkoret i p 7.1 upphör exploatörens option till det markområde som utvisas i bilaga 1.

Optionen upphör även i det fall startbesked inte har lämnats senast 4 månader efter att bygglov givits och detta kan hänföras till exploatören. I det fall optionen upphör, upphör även exploatörens betalningsansvar enligt p 2.

Exploatören har inte rätt till kompensation för nedlagda kostnader kopplade till ingånget planavtal avseende detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

11.2 Färdigställande av bostadsbebyggelse

I det fall samtliga hyresrätter inte har färdigställts senast 30 månader efter att startbesked erhållits utgår vite med 30 000 kronor per månad till dess slutbesked erhålls.

Vite utfaller inte i det fall försening av byggnation kan härledas till händelser som är utom exploatörens rådighet, ex. vid förekomst av markförorening med efterföljande saneringsarbete. Det åligger exploatören att bevisa att händelsen är utom dennes kontroll.

11.3 Omvandling av upplåtelseform

I det fall uppförda hyresrätter omvandlas till bostadsrätter i strid med vad som överenskommit i p 8.2, ska kommunen ersättas med 3 000 kr/uppförd BOA.

11.4 Otillåten överlåtelse

Skulle exploatören inte vidhålla villkoren i p 9, innebärande att rättigheter och åtaganden i detta avtal överläts utan att ny överenskommelse tillkommit, är exploatören skyldig att erlagga vite till kommunen. Vitet ska beräknas utifrån det antal kvm BTA som den otillåtna överlåtelsen omfattar. Vitesbeloppet motsvarar 3 000 kronor/BTA.

12. Giltighet

Detta avtal är endast bindande mellan parterna under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner det, samt att detaljplan för Sunnan 10 m fl. antags och vinner laga kraft.

13. Tvist

Tvist om villkor i detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

14. Bilagor

- Mark med option, bilaga 1
- Identifierade åtgärder/anläggningar, bilaga 2
- Fastighetsbildningsåtgärder, bilaga 3
- Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. med tillhörande "kvalitetsprogram för Torekov 98:1", bilaga 4

Båstad 2019-
För Båstad Sunnan Fastighets AB

.....

.....

Båstad 2019-
För Båstads kommun

.....

Johan Swanstein

.....

Jan Bernhardsson