



KS § 121

Dnr KS/2024:320 – 254

Tilläggsavtal till exploateringsavtal Näsbyholm 3:55 m.fl. "Östra Sandbacksberget"

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna att ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet Näsbyholm 3:39 m.fl. - "Östra Sandbacksberget" tas fram av kommunstyrelsen som
 - a. möjliggör en avbetalningsplan av exploatörens nuvarande skuld till kommunen mot en ersättning enligt räntelagen som villkoras av att exploatören samtidigt ställer säkerheter för betalningarna i form av skriftliga pantbrev
2. godkänna att kommunstyrelsen tecknar tilläggsavtal till exploateringsavtalet Näsbyholm 3:39 m.fl. - "Östra Sandbacksberget" under ovanstående förutsättningar.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige har den 2016-01-25 beslutat att godkänna exploateringsavtal för Näsbyholm 3:39 m.fl. - "Östra Sandbacksberget". Avtalet gäller område beläget i Härad och reglerar bland annat genomförande av utbyggnation av allmän platsmark enligt detaljplanen.

Enligt exploateringsavtalets § 7 och § 8 ska Kommunen svara för utbyggnaden av detaljplanens allmänna anläggningar och Exploatören svara för kostnaderna. Kommunen ska löpande fakturera kommunens kostnader i samband med utförandet av allmänna anläggningar. Betalning ska ske senast 30 dagar efter utfärdad faktura. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

Utbyggnaden av infrastrukturen i detaljplanen har skett etappvis sedan 2021 och exploatören har löpande betalat gatukostnadsersättningen om ca 9,3 miljoner kronor i enlighet med exploateringsavtalet. I den sista etappen har exploatören haft svårt att sälja tomtmark för enfamiljsbostäder i någon större omfattning och har också en pågående tvist kring försäljningen av flerfamiljsbostäderna inom detaljplanen.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Exploatören saknar i dag de medel som krävs för att löpande betala gatukostnaderna i enlighet med exploateringsavtalet, vilket gör att det finns en upparbetad skuld till kommunen om ca 10,8 miljoner kronor samt återstående kostnader om ca 1,3 miljoner kronor som bland annat avser asfaltsytornas toppbeläggning samt en mindre lekplats.

Med en justering av exploateringsavtalets paragraf 8 i ett nytt tilläggsavtal kan kommunen möjliggöra för exploatören att via en avbetalningsplan återbetala den upparbetade skulden till kommunen mot ett räntepåslag enligt räntelagen.

Då gällande exploateringsavtal saknar säkerheter i form av pantbrev eller bankgarantier för erläggandet av exploatörens gatukostnadsbidrag avseende utbygganden av allmänna anläggningar finns det viss risk att kommunen inte kan få betalt för nedlagda kostnader vid en eventuell konkurs. För att säkerställa fullgörandet av avbetalningarna föreslås exploatören, via de helägda bolagen som är lagfarna ägare till fastigheterna Näsbyholm 3:93 och 3:94, ställa säkerheter för betalningarna i form av skriftliga pantbrev i tilläggsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ligger nu ute med medel till entreprenörer för utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet. Räntepåslaget för den upparbetade skulden enligt avbetalningsplan i tilläggsavtalet täcker kommunens kapitalkostnader.

Uppföljning

I det fall avtal inte kan träffas i enlighet med ovan nämnda förutsättningar, krävs nytt godkännande av kommunfullmäktige.

Avtalet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, KF § 9, 2016-01-25, Exploateringsavtal Näsbyholm 3.39 m.fl. -

Östra sandbacksberget

Exploateringsavtal mellan Strängnäs kommun och Sörfjärdens fastighet AB

gällande Näsbyholm 3:39, Östra Sandbacksberget, påskrivet av samtliga parter, 2015-10-28

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



KF § 9

Dnr KS/2012:126-254

Exploateringsavtal Näsbyholm 3:39 m.fl. - Östra sandbacksberget

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att

1. godkänna exploateringsavtal för del av Näsbyholm 3:39 m.fl., Östra Sandbacksberget, mellan Strängnäs kommun och Sörfjärdens fastighets AB, daterat 2015-10-28.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det enbart finns ett förslag till beslut och att det blir kommunfullmäktiges beslut.

Bakgrund

Östra Sandbacksberget i Härad är utpekad som bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad som antogs av kommunfullmäktige den 19 maj 2009. År 2010 undertecknades ett Ramavtal mellan Strängnäs kommun och exploatören för att utveckla det aktuella området. Exploatören är företaget Sörfjärdens Fastighets AB som ägs av Peder Paus och Toivo Flingdal.

Ett förslag till detaljplan har tagits fram som möjliggör en exploatering för drygt 250 nya bostäder. Detaljplaneförslaget tillåter bostäder i form av friliggande villor, parhus, kedjehus, radhus samt flerbostadshus. I området ingår även mark för skoländamål.

Beredning

För genomförande av detaljplanen har kommunen och Sörfjärdens Fastighets AB arbetat fram ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet har tecknats med förutsättning att kommunfullmäktige godkänner avtalet och att förslaget till detaljplan för del av Näsbyholm 3:39, Östra Sandbacksberget, vinner laga kraft.

I enlighet med 6 kap 4 § Plan- och bygglagen överlåter exploatören till kommunen, utan ersättning, sådan mark som i detaljplan utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Markbyte av viss mark sker utan ersättning mellan parterna. Markbytet omfattar en överlåtelse av kommunal mark till exploatören om ca 3300 kvm, som i detaljplanen utgör kvartersmark för bostäder. Exploatören överlåter till kommunen mark om ca 9800 kvm som i detaljplanen utgör mark för skola.

Fastighetsrättsliga åtgärder till följd av genomförandet av planen bekostas av exploatören.

För att åstadkomma en trafiksäker infart till exploateringsområdet ska en ny cirkulationsplats anläggas på länsväg 900. Cirkulationsplatsen bekostas i sin helhet av

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



exploatören. Cirkulationsplatsen ska anläggas när behov uppstår, dock senast när 50% av byggrätterna inom exploateringsområdet är uppförda.

Allmänna anläggningar inom detaljplanen utförs av kommunen på exploatörens bekostnad. Exploatören ska betala ersättning motsvarande kommunens faktiska kostnader för anläggningarnas utförande i enlighet med 6 kap Plan- och bygglagen.

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet, vilket medför att kommunen får ökade kostnader för drift och underhåll. För drift och underhåll budgeterar Teknik- och servicekontoret 10 kr/kvm för allmänna ytor, vilket medför ökade driftkostnader om ca 200 tkr/år när detaljplanen är fullt utbyggd med gator, bollplan och gc-väg i naturmark.

Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att effektivisera omfattning och utformning av allmänna platser i detaljplanerna, för att på så sätt hålla nere kommunens kostnader för framtida drift och underhåll. Mark- och exploateringsenheten ansvarar för uppföljning av exploateringsavtalet.

Beslutsunderlag

Beslut, kommunstyrelsen § 291, 2015-12-16

Tjänsteutlåtande, Exploateringsavtal Näsbyholm 3:39 m.fl. – Östra sandbacksberget, 2015-10-27

Exploateringsavtal daterat 2015-10-28 inklusive bilaga A

Ramavtal undertecknat 2010-02-18

Beslutet skickas till

Mark och exploateringsenheten



EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande exploateringsavtal.

Parter

Strängnäs kommun, nedan kallad Kommunen
Nygatan 10
645 80 Strängnäs

Org. nr: 212000-0365

Sörfjärdens fastighets AB, nedan kallad Exploatören
Herresta Stenhagen
647 91 Mariefred

Org. nr: 556782-9527

Objekt

Del av fastigheten Näsbyholm 3:39, Härads Kyrkby 6:39 och 6:40 samt del av Härads Kyrkby 6:38 inom Strängnäs kommun. Exploateringsområdet omfattar hela detaljplaneområdet, se bilaga A.

§ 1 Förutsättningar

Parterna förutsätter

- att Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2016-06-30, som vinner laga kraft, godkänner detta avtal.
- att detaljplanen för Näsbyholm 3:39, del av, Östra Sandbacksberget, Strängnäs kommun, i huvudsaklig överensstämmelse med föreliggande antagandehandling, daterad 2015-11-04, antas av Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2016-06-30, som vinner laga kraft. Se bilaga A.

Om nämnda förutsättningar ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, om parterna inte är överens om annat, utan krav på ersättning från någondera parten.

§ 2 Marköverlåtelse

2.1 Marköverlåtelse från exploatören till kommunen

Exploatören överlåter till Kommunen, utan ersättning, sådan mark som i detaljplan utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Mark för tekniska anläggningar (E) upplåts/överlåts, utan ersättning, till Kommunen eller till den Kommunen anvisar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



2.2 Markbyte mellan exploatören och kommunen

Den kommunala mark som i detaljplanen utgör kvartersmark ska överlåtas till exploatören. Den mark som i detaljplanen är markerad för förskola/skola ska exploatören överlåta till kommunen. Markbytet sker utan ersättning till någon av parterna.

2.3 Övriga marköverlåtelser

Exploatören överlåter vidare sådan mark som enligt kommande förrättningar ska förvaltas gemensamt, till blivande samfällighetsföreningar. Tillträde till områdena sker i enlighet med överenskommelse mellan parterna respektive beslut av Lantmäterimyndigheten vid förrättning.

Överlåtelserna gäller med de arealer som fastställs i kommande lantmäteriförrättning. Tillträde till områdena sker i enlighet med överenskommelse mellan parterna respektive beslut av Lantmäterimyndigheten vid förrättning.

§ 3 Fastighetsrättsliga åtgärder

Det ankommer på Exploatören att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar inom kvartersmark som erfordras för exploateringen genomförande inkl. bildande av de gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa. Lantmäteriförrättningar berörande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap initieras av Kommunen på Exploatörens bekostnad. Det ankommer vidare på exploatören att ansöka om och bekosta ledningsrätt för ledningar som erfordras för exploateringen genomförande. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning. Bestämmelser avseende nyttjande av mark inom ledningsrätts- och servitutsområden fastställs vid lantmäteriförrättningen.

Exploatören ansvarar för flytt av befintliga allmänna ledningar inom exploateringsområdet, om det behövs för exploateringen genomförande.

Det åligger Exploatören att, vid försäljning av fastigheter inom exploateringsområdet, tillse att medgivande från köparna om lednings- och servitutsrätt införes i köpehandlingarna liksom fullmakt till Exploatören att företräda dessa vid förrättningarna.

Detta avtal ligger till grund för förrättningar enligt detta avtal och Kommunen samt exploatören bistår ansökan till Lantmäteriet i och med undertecknandet av detta avtal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "13" and "17/12".



§ 4 Tillstånd och arkeologi

Exploatören ska ansöka om erforderliga tillstånd för de markarbeten, som ska utföras av denne enligt § 6 i detta avtal samt ombesörja och bekosta de eventuella utredningar, undersökningar, utgrävningar och andra åtgärder i samband med dessa arbeten, som erfordras enligt gällande lagar och förordningar.

§ 5 Mark- och vegetationsfrågor m.m.

Skador på mark, vegetation och allmänna anläggningar inom och utanför exploateringsområdet, förorsakade av Exploatören eller av denne anlitate leverantörer, entreprenörer o.s.v. ska omedelbart åtgärdas av Exploatören och på dennes bekostnad i den utsträckning som skäligen är möjlig. Skador som inte kan återställas ska ersättas med pengar. Motsvarande skyldigheter åligger Kommunen avseende skador på mark, vegetation och allmänna anläggningar inom och utanför exploateringsområdet, förorsakade av Kommunen eller av denne anlitate leverantörer och entreprenörer.

§ 6 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Exploatören svarar ensam för utförande av samtliga anläggningar på kvartersmark för bostadsändamål och verksamheter vilket inkluderar erforderliga gemensamhetsanläggningar, vägar, parkeringar, miljöbodar, dagvattendamm, lekplatser m.m. Exploatören har att söka de nödvändiga tillstånd som krävs för att utföra anläggningarna.

Dagvatten ska fördröjas och hanteras lokalt. Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av mark och anläggningar för fördröjning och hantering av dagvatten inom kvartersmark.

Vid utformningen av gaturummen inom kvartersmark ska särskilt beaktas att samtliga byggnader kan nås av räddningstjänst och renhållningsfordon.

§ 7 Allmänna anläggningar

Kommunen utför på Exploatörens bekostnad, enligt § 8, nedanstående allmänna anläggningar, som erfordras för exploateringsområdets genomförande.

1. Utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, parkering samt bollplan på allmänna platser inom exploateringsområdet enligt detaljplanebestämmelser, bilaga A.
2. Anläggande av kommunala vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar inom allmän platsmark inom exploateringsområdet.
3. Anläggande av erforderliga anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten inom allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

PK 117
PK 117
PK 117



4. Trafikplats på Trafikverkets genomfartsgata, länsväg 900. Utförs av Trafikverket på exploatörens bekostnad. Separat avtal om trafikplatsens genomförande kommer att tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Trafikplatsen ska anläggas när behov uppstår, dock senast när 50% av byggrätterna är uppförda. Exploatören ska meddela kommunen i god tid innan 50% av bebyggelsen är uppförd.

Dessa anläggningar ska utföras enligt vad som föreskrives i detaljplanen och med den standard kommunen tillämpar för likvärdiga områden vid tidpunkten för utförandet.

Exploatören ska i samråd med Kommunen anvisa lämplig plats för entreprenörer i samband med utförandet av allmänna anläggningar.

§ 8 Ersättningar och avgifter

8.1 Allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen, i anslutning till exploateringsområdet, enligt § 7 i detta avtal. Ersättningen ska motsvara kommunens faktiska kostnader för anläggningarnas utförande inkl. kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, besiktning samt kommunens interna personalkostnader.

Kommunen ska till Exploatören redovisa sina faktiska kostnader för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt § 7 i detta avtal.

Kommunen fakturerar löpande kommunens kostnader i samband med utförandet av allmänna anläggningar. Betalning ska ske senast 30 dagar efter utfärdad faktura. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

8.2 Planavgift

Med hänsyn till att Exploatören själv bekostat sin andel av framtagandet av detaljplanen, är Exploatören och blivande ägare till fastigheter inom exploateringsområdet befriade från skyldigheten att erlægga planavgift i samband med bygglov för bebyggelse som inryms inom aktuell detaljplan.

8.3 Gatukostnadsersättning

Till följd av att Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt § 7 utgår ingen ytterligare gatukostnadsersättning.

8.4 Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom Exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Genom att bekosta de allmänna anläggningarna för områdets va-anläggningar fram till den förbindelsepunkt som fastställs av SEVAB, har Exploatören erlagt anläggningsavgift med 70 procent av

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right corner of the page.



ordinarie anläggningsavgift enligt lagen om vattentjänster för samtliga byggrätter inom Exploateringsområdet. Återstående 30 procent av anläggningsavgiften faktureras Exploatören av SEVAB vid godkänd slutbesiktning. SEVAB bekräftar denna överenskommelse genom att underteckna detta avtal och godkänna denna bestämmelse.

Separat anslutningsavtal ska tecknas med SEVAB Strängnäs Energi AB.

§ 9 Upphandling

Kommunen kommer att vid kommande utbyggnader av de allmänna anläggningarna i § 7 konkurrensupphandla entreprenader med den avgränsning, som Kommunen efter samråd med Exploatören finner lämplig. Strävan ska från parternas sida vara att i största möjliga utsträckning samordna byggande av allmänna anläggningar med byggnads- och anläggningsarbeten på kvartersmark. Tidpunkt för upphandling sker efter samråd med Exploatören.

§ 10 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlätas på annan part utan skriftligt medgivande av Strängnäs kommunstyrelse. Överlåtelse ska godkännas förutsatt att Kommunen inte har skälig anledning till att motsätta sig en överlåtelse. Överlåtelse från Exploatören till koncerninternt bolag är dock undantaget kravet på medgivande från Kommunen.

§ 11 Övriga avtal

I och med detta avtal upphör Ramavtalet mellan Strängnäs kommun och PFP Fastighets AB undertecknat 2010-02-18 att gälla.

§ 12 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol.

78 B 17/10



Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs den / 2015

den 5/11 2015

För Strängnäs kommun

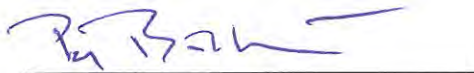
För Sörfjärdens fastighets AB




Jacob Högfeldt
Kommunalråd



Peder Paus



Per Bäckström
Kommunchef



Toivo Flingdahl

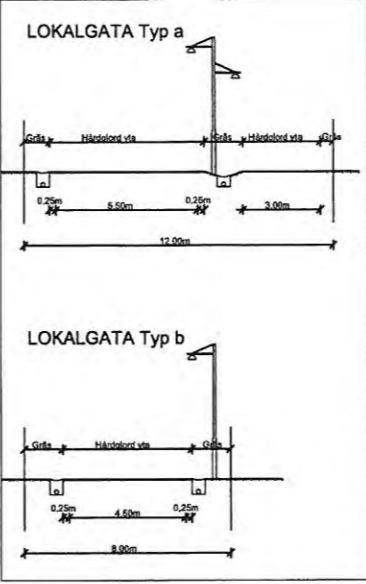
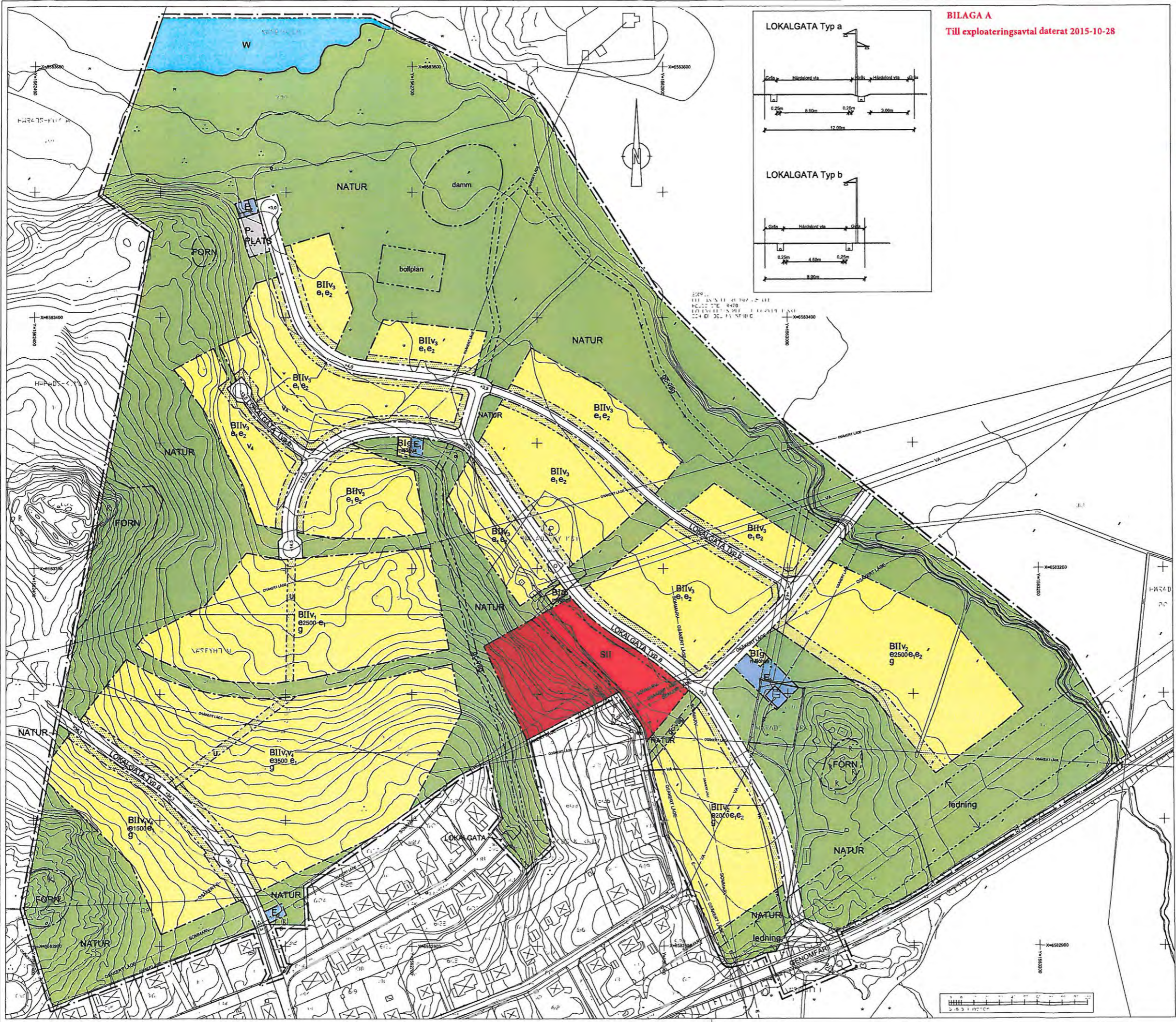
SEVAB Strängnäs Energi AB godkännande av § 8.4.



Mats-Erik Olofsson

Bilagor:

A. Detaljplanekarta



BILAGA A
Till exploateringsavtal daterat 2015-10-28

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR
 - - - - - Gränslinje 3 meter utanför planområdet
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser
 GENOMFART: Genomfartstrafik
 LOKALGATA: Lokaltrafik
 NATUR: Naturmark
 FÖRPLATS: Förelämningsområde
 P-PLATS: Parkering
 Kvartermark
 B: Bostäder
 F: Förskola, skola
 E: Transformator
 S: Pumpstation
 V: Vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 a, b: Ledning
 +0,00: Skyddsområde för högsplänledning
 Föreskriven höjd över nollplanet
 gc-väg: Gång- och cykloväg
 bolplan: Bolplan
 damm: Daggvattendamm

UTNYTTJANDEGRAD
 0 000: Största byggnadsarea 1 kvm för bostadshus. Däröver får garage och uthus uppföras till högst 25 kvm per bostad.
 0,1: För kedjehus, radhus och parhus är minsta tomstorlek 350 kvm och största byggnadsarea för bostadshus 120 kvm per bostad. Däröver får garageport uppföras till högst 60 kvm.
 0,2: För friliggande bostadshus är minsta tomstorlek 900 kvm. Största byggnadsarea för envåningsbyggnad är 220 kvm och för tvåvåningsbyggnad 160 kvm. Däröver får garageport uppföras till högst 60 kvm och ingåsar utrum till högst 15 kvm.

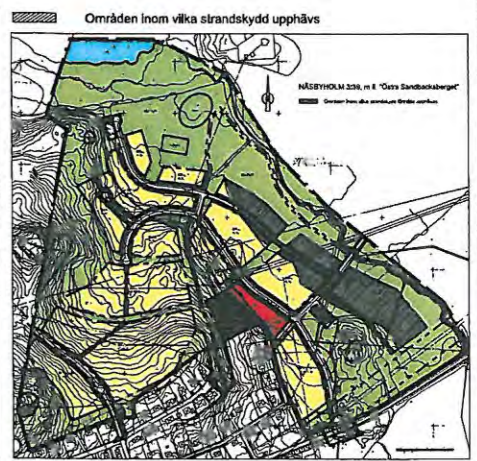
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Byggnad får ej uppföras
 g: Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
 u: Mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar i en 5,0 meter bred zon.
 Körbar utart får inte anordnas närmare korsning än 10 meter.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Utformning
 II: Högsta antal våningar
 v1: Endast bostadshus eller radhus.
 v2: Endast bostadshus, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande bostadshus.
 v3: Endast radhus, kedjehus, parhus eller friliggande bostadshus.
 v4: Sjuvåningsvåning eller förhöjd sockel skall anordnas där terrängen så kräver.
 Maximal byggnadshöjd för bostadshus i en våning är 4,5 meter och två våningar 7,0 meter.
 Garage och uthus får ha en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Placering
 På tomt för friliggande bostadshus eller parhus får garage placeras 1,0 meter från gräns mot granntomt eller sammanbyggs över gräns. Garage skall placeras minst 6 meter från gata.
Byggnadsteknik
 Teknisk utrustning för solenergi får anordnas på tak och fasad. Dagvatten från byggnaders tak och tomts hårdgjorda ytor skall tas om hand lokalt inom tomt, enligt kommunens policy för dagvattenhantering.

Skyddsbestämmelser
 Eakn ska skyddas och bevaras. Träd och växtlighet i ans närhet ska bevaras orörd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetid: Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.
 Huvudmannaskap: Kommunen är huvudman för allmän platsmark utom för GENOMFART där Trafikverket är huvudman.
 Strandskydd: Strandskyddet upphävs inom berörd kvartermark och gatumark samt inom berörd gångväg och daggvattendamm inom allmän platsmark.
 Planavgift: Planavgift ska ej tas ut i samband med bygglov.



Detaljplan för: **NÄSBYHOLM 3:39 ÖSTRA SANDBÄCKSBÄRGET HÄRAD, STRÄNGNÄS KOMMUN**

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		ANTAGANDEHANDLING	
<input type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> Detaljprogram	<input type="checkbox"/> Beslutsdatum	
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning med genomförandegär	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Öskade	
<input type="checkbox"/> Fastighetsföretagning	<input type="checkbox"/> Geoteknisk rapport	<input type="checkbox"/> Ansökande	
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/> Laga	
<input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Datum för upplåtelse, ändring			
2015-11-04			
Fasak: 01			
Skicka: 01			
1:1000 vid A0 format			

Handwritten signatures and initials in blue ink.