



Ledamöter

Liselotte Grahn Elg (M), Ordförande
Leif Zetterberg (C), 1:e vice ordförande
Christian Nordberg (MP)
Anders Cyrillus (L)
Fred Rydberg (KD)
Agneta Hägglund (S)
Lars-Göran Bromander (S)
Eva Staake (S)
Fredrik Anderstedt (S)
Werner Schubert (S)
Michael Rubbestad (SD)
Owe Fröjd (Båp)
Björn Erling (M)

Ersättare

Christer Staaf (C)
Bengt Björkman (SD)
Helene Cranser (S)
Gunilla Gustavsson (S)
Sven-Olov Dväring (S)
Mats Bergengren (MP)
Jan Sundling (M)

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Tid tisdagen den 03 april 2018, kl. 17:00
Plats Övergransalen, Kommunhuset, Bålsta
 Protokollet justeras omedelbart

Ärenden

1. Mötets öppnande
 - Upprop
 - Val av justerande
 - Fastställande av dagordning
2. Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för del av fastigheterna Bista 1:159
 m.fl. (Lillsjön Företagspark).
 Dnr 2018/00164

Liselotte Grahn Elg
Ordförande

Clara Thorgren
Sekreterare

Plan- och exploateringsavdelningen
Johan Hagland, Plan- och exploateringschef
0171-526 17
johan.hagland@habo.se

Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för ändring av detaljplan för del av fastigheterna Bista 1:159 m.fl. (Lillsjön Företagspark).

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende detaljplan för fastigheterna Bista 1:159 m.fl. (Lillsjöns företagspark) innehållande fastighetsbildning med marköverlåtelse samt omfattning- och genomförande av allmänna anläggningar.

Sammanfattning

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera och underlätta färdigställandet av allmän plats samt utbyggnaden av området i enlighet med förslag till detaljplan för Bista 1:159 m.fl.

Skanska Fastigheter Göteborg AB ska svara för utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet. Återstående kostnader för färdigställandet bedöms uppgå till ca 11 mkr. Kommunen erhåller ersättning om tre mkr för överlåtelse av kommunal mark.

Bakgrund

Håbo Fastighets AB, numera Håbo marknadsaktiebolag, Skanska Sverige AB och Håbo kommun träffade 2003-11-10 avtal om fastighetsreglering och exploatering, av den så kallade SJ-gropen. Skanska förvärvade all säljbar industrimark inom planområdet samt mark söder om järnvägen, mark om totalt 11 000 kvm. Håbo Fastighets AB (numera Håbo marknadsaktiebolag) och Skanska skulle enligt avtalet samarbeta om försäljning av industritomter inom området. Skanska Sverige AB skulle bygga ut infrastruktur i området, förlänga befintlig utfartsväg samt iordningställa grönytor i enlighet med den detaljplan som då skulle antas.

Avtalet reglerade även vad som gällde om detaljplanen inte vann laga kraft senast 2004-07-30. Denna tidsfrist ändrades sedan till 2005-07-30 och detaljplanen vann laga kraft 2005-01-12. Fastighetsbildning i enlighet med avtalet registrerades 2006-01-16. Håbo Fastighets AB och Skanska Sverige AB har 2006-12-13 träffat överenskommelse avseende slutreglering av Håbo Fastighets AB:s rätt till försäljningsintäkter enligt avtalet.

Huvudsakligt innehåll i exploateringsavtal

Exploateringsavtalet mellan Håbo kommun, Skanska Fastigheter Göteborg AB (Exploätören) reglerar och underlättar färdigställandet av allmän plats samt möjliggör utbyggnaden av kvartersmark. Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Bista 1:159 m.fl. (Lillsjöns företagspark).

Exploatören ansvarar och bekostar fastighetsbildningen inom planområdet. Avsikten är att kommunens gatufastighet Bista 15:1 ska klyvas och att de delar som utgörs av kvartersmark ska förvärvas av bolaget Remulus Lillsjön AB och därigenom utgöra exploateringsfastighet. Till exploateringsfastigheten så ska sedan övrig av andra Skanskabolag ägda fastigheter regleras.

Exploatören - Skanska Fastigheter Göteborg AB svarar för utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet. Återstående kostnader för färdigställandet bedöms uppgå till ca 11 mkr.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Exploatörerna ska svara för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet samt anslutande gång- och cykelväg. Skanska Fastigheter Göteborg AB ska erlagga anläggningsavgift för anslutning till va-nätet enligt gällande taxa. Kommunen erhåller ersättning för överlåtelse av kommunal mark i enlighet särskilt avtal.

Exploatörerna ska tillsammans ställa säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner för att fullgöra exploateringsavtalet. Säkerheten uppgår till tio miljoner kronor.

Uppföljning

Skanska Sverige AB ska svara för projektering, upphandling och utbyggnad av alla allmänna anläggningar inom planområdet. Genomförandet av avtalet behöver följas upp.

Det ekonomiska resultatet ska följas upp via budget och redovisas i kommunens Årsredovisning.

Beslutsunderlag

- Exploateringsavtal mellan Håbo kommun, Skanska fastigheter Göteborg.

Beslut skickas till

Plan- och exploateringsavdelningen

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR LILLSJÖNS FÖRETAGSPARK – Ändring av detaljplan för del av fastighet- erna Bista 1:159 m. fl.

§1 PARTER

Mellan Håbo kommun (212000-0241), nedan kallad Kommunen, och Skanska Fastigheter Göteborg AB (556043-9415) nedan kallad Exploatören, träffas följande exploateringsavtal, nedan kallat Avtalet.

§2 MARKÄGANDE, TIDIGARE AVTAL OCH DETALJPLAN

Skanska Sverige AB (556033-9086), är lagfaren ägare till fastigheten Håbo Bista 1:159. Skanska Fastigheter Väst AB (556086-7029), är lagfaren ägare till fastigheten Håbo Bista 1:191 och Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Håbo Bista 15:1.

Remulus Lillsjön AB (559079-4383), nedan kallad Remulus, liksom Exploatören helägt dotterbolag i Skanskakoncernen, avser att från Kommunen förvärva ett område av fastigheten Håbo Bista 15:1 avsett att efter avstyckning utgöra en egen registerfastighet och därefter från Kommunen och Skanska Sverige AB genom överenskommelser om fastighetsreglering överföra områden av fastigheterna Håbo Bista 1:159 och Håbo Bista 15:1.

Exploatören har ansökt om en planändring av gällande detaljplan för Bista 1:159 m.fl. Syftet är att genom en ändring av gällande detaljplan möjliggöra uppförandet av en byggnad för daglig- och livsmedelshandel.

På den efter fastighetsbildningen enligt ovan slutligen bildade fastigheten avser Exploatören att uppföra en byggnad inom den del av detaljplaneområdet för Bista 1:159 m. fl. som har markerats med röd begränsningslinje på bifogad detaljplanekarta, se Bilaga 1, nedan kallat Exploateringsområdet. Exploatören ska även svara för exploateringen av Exploateringsområdet.

Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheterna Bista 1:159 m.fl. enligt Bilaga 1, antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget, nedan kallad Detaljplanen.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Kommunen. Exploatörerna är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen. Innan Detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige ska Avtalet vara undertecknat av Exploatören.



§3 AVTALSHANDLINGAR

Till Avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Plankarta med Exploateringsområdet markerat samt förslag till ändring av detaljplan för fastigheterna Bista 1:159 m. fl. (endast plankarta biläggs).
- Bilaga 2 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 3 Marköverlåtelsekarta

§4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

I och med undertecknandet av Avtalet garanterar Exploatören att:

- Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Avtalet och att andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- Verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Exploatören förpliktelser inte kommer att strida mot Exploatören bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
- Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Avtalet mot Kommunen.

§5 FASTIGHETSBLDNING

5.1 Marköverlåtelser

Remulus förvärvar det rosafärgade området, numrerat med nr 2 i Bilaga 3, av fastigheten Håbo Bista 15:1 av Kommunen avsett att efter avstyckning utgöra en egen registerfastighet.

Därefter överförs områdena nr 3 och 4 i Bilaga 3 från fastigheten Håbo Bista 15:1, ägd av Kommunen, genom fastighetsreglering in i den nybildade fastigheten.

Vidare överförs områdena nr 1 och 5 i Bilaga 3 från fastigheten Håbo Bista 1:159, ägd av Skanska Sverige AB, genom fastighetsreglering in i den nybildade fastigheten som därefter i sin helhet utgörs av kvartersmark.

Områdena markerade nr 6, 7, 8 i Bilaga 3 som tillhör fastigheten Håbo Bista 1:159 kommer i den nya detaljplanen att utgöras av allmän platsmark. De kommer därför att genom fastighetsreglering tillföras Kommunens fastighet Håbo Bista 15:1 enligt överenskommelse mellan Kommunen och Skanska Sverige AB.

Området markerat med nr 9 i Bilaga 3 tillhör fastigheten Håbo Bista 1:191 som ägs av Skanska Fastigheter Väst AB, kommer i Detaljplanen att utgöras av allmän platsmark och kommer därför att tillföras fastigheten Håbo Bista 15:1 genom fastighetsreglering mellan Kommunen och Skanska Fastigheter Väst AB.

5.2 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om den fastighetsbildning som erfordras enligt 5.1. Exploatören svarar för samtliga med Avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

5.3 Servitut

Exploatören är medveten om det servitut (officialservitut 0305-01/38.2) som reglerar rätten att nyttja del av fastigheten Bista 1:159 som utfart till allmän väg. Servitutet behöver nu ändras och anpassas till den ändrade Detaljplanen. Exploatören ska ansöka om och bekosta den lantmäteriförrättning som erfordras samt svara för att överenskommelse träffas med berörda fastighetsägare.

§6 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

6.1 Bebyggelse på kvartersmark

Det är viktigt att alla byggnader inom planområdet utformas med höga arkitektoniska ambitioner. Det framtida utbyggda området kommer att utgöra en viktig del av entrén till Bålsta, både från järnvägen och Södra Bålstaleden.

Detaljplanen innebär att en större byggnadsvolym möjliggörs inom Exploateringsområdet, jämfört med övriga kvarter. Vid gestaltning av byggnaden ska det övergripande målet att bryta ned skalan och samtidigt skapa en sammanhållen gestaltning där entrépartierna tillåts variera.

Exploatören ska på eget initiativ informera ansvarig chef för kommunens plan- och exploateringsverksamhet avseende gestaltning av planerad byggnation. Exploatören ska genomföra denna avstämning i god tid, dock senast två veckor innan ansökan om bygglov görs. Syftet är att säkerställa byggnationens överensstämmelse med planförslaget och Avtalet.


Exploatören utför och bekostar den projektering och de anläggningsarbeten som krävs för att uppnå en god funktionell anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Upprättade handlingar ska granskas och godkännas av Kommunen. Kommunens granskningstid uppgår till tio arbetsdagar från det att handlingar inkommit till Kommunen.

6.2 Etablering/upplag

Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska ske på kvartersmark. Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark eller allmän platsmark inom eller utanför Exploateringsområdet för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande.

6.3 Kommunala anläggningar

Exploatören skall slutföra och bekosta följande av Skanska Sverige AB påbörjade anläggningar inom planområdet:



1. Kommunala anläggningar såsom vägar, gatubelysning, vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattendamm, enligt av Kommunens tekniska förvaltning godkända ritningar.
2. Förlängning av befintlig utfartsväg för tomterna vid Lillsjön fram till lokalgatan inom planområdet.
3. Iordningställande av grönytor längs med vägar i enlighet med antagen detaljplan.

Detaljplanen som nu ska antas ersätter den tidigare planen och kvarvarande åtaganden måste anpassas till de nya förhållanden som gäller. Vad som ska ingå i Exploatörens åtagande framgår av framtagna omfattnings- och utförandebeskrivning, se Bilaga 2.

Exploatören ska utföra och bekosta kompletterande projektering av all allmän platsmark inom planområdet samt den komplettering av det allmänna ledningsnätet som erfordras. Projekteringen ska utföras i samråd med Kommunen och i enlighet med Kommunens standard. De handlingar som ligger till grund för utbyggnaden ska godkännas av Kommunen.

Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar ska ske enligt Kommunens anvisningar. Exploatören ska svara för samordningen av all ledningsdragning med de ledningsdragande bolagen.

Om Exploatören eller anlitad entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående utbyggnad ansvarar Exploatören, på egen bekostnad, för att anläggningarna återställs.

6.4 Anläggningsavgift vatten och avlopp

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för anslutning av dricksvatten, spillvatten och dagvatten enligt gällande taxa vid anslutningstillfället. Kommunen har rätt att ta ut anläggningsavgiften när så kallad förbindelsepunkt har upprättats.

Befintliga ledningar inom Exploateringsområdet tas ur drift av Kommunen men lämnas kvar i mark att användas av Exploatören om denne så önskar.

6.5 Dagvatten

Exploatören ska utföra och bekosta alla åtgärder vad avser omhändertagande av dagvatten inom Exploateringsområdet. För att minska risken för ökade vattenflöden och förorening av dagvatten inom planområdet förbinder sig Exploatören att följa dagvattenutredningen ingående i Detaljplanen.

§7 FINANSIERING AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska svara för projektering, upphandling och utbyggnad av Skanska Sverige AB påbörjade men ännu icke färdigställda allmänna anläggningar inom allmän platsmark, i enlighet med Avtalet.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska framtida ägare inom planområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad enligt Detaljplanen.



§8 ÖVRIGA VILLKOR

8.1 Säkerhet

Exploatören ska ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till 10 miljoner kronor. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast tre veckor efter Kommunens beslut om antagande av Detaljplanen.

8.2 Överlåtelse av avtal och ändrade ägarförhållanden

Detta Avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad samt för Kommunen tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som Avtalet innebär. Härtill krävs, för att Kommunen ska medge överlåtelse, att den som överlåtelsen sker till ställer godtagbar säkerhet i enlighet med detta Avtal motsvarande den som Exploatörerna ställt.

8.3 Kartunderlag

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer.

§9 TVIST

Tvist angående tolkning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol.

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

.....
Ort och datum

Göteborg 3/4-2018
.....
Ort och datum


För Håbo kommun

För Skanska Fastigheter Göteborg AB

.....


.....
MICHAEL PETERSEN


.....
Thomas Falk

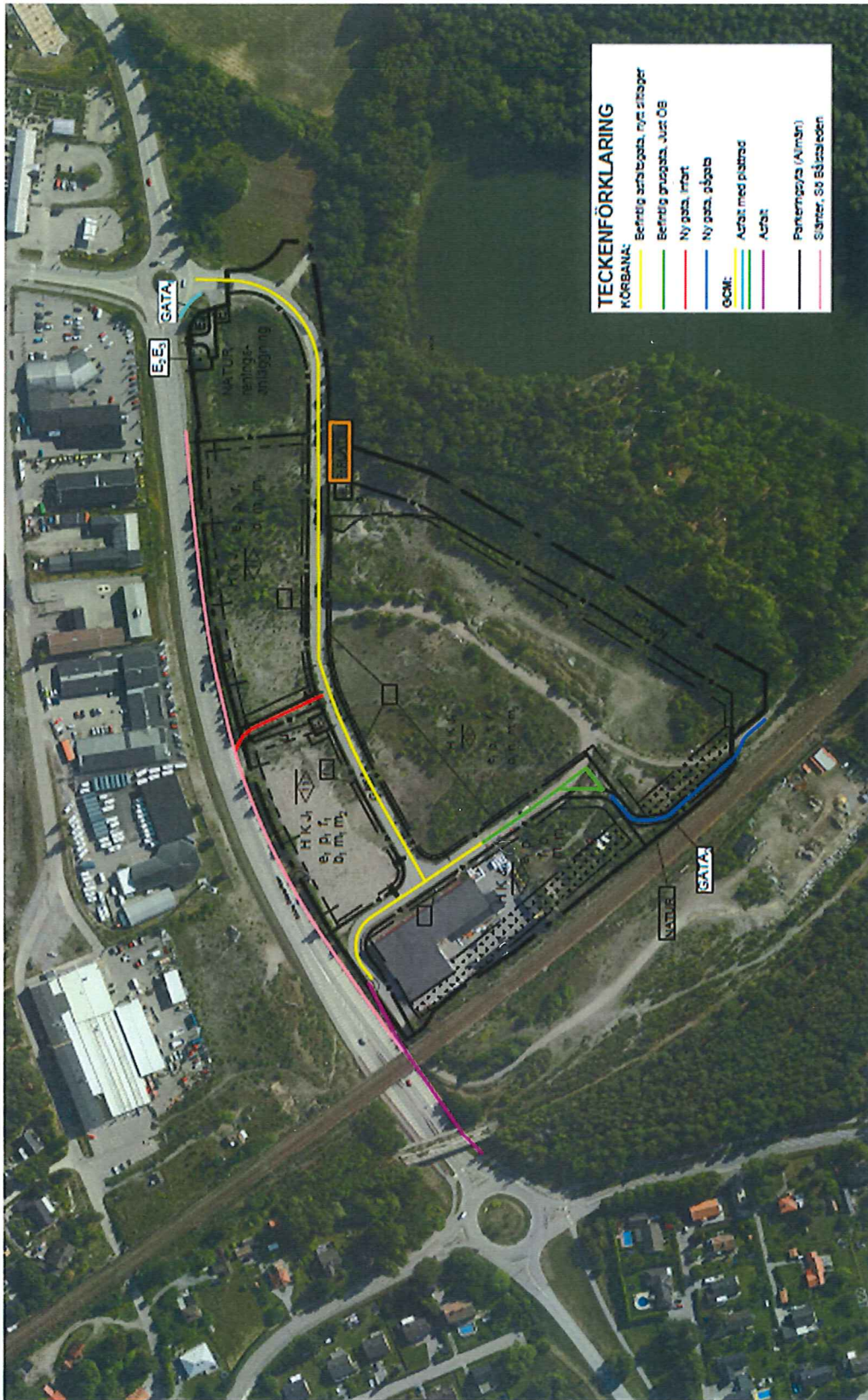

Sign Exploatören, Kommunen

Lillsjöns företagspark, gator, vägar, belysning

Grovt uppskattade investeringskostnader

	Beteckning Bilaga	Längd(m)	Bredd(m)	Yta(m2)
Körbana				
Befintlig asfaltsgata, nytt slitlager	GUL	545	7	3815
Befintlig grusgata , justering ÖB Ny ÖB (grus,AG,ABB,ABT)	GRÖN	95	7	665
Ny gata, infart	RÖD	70	4,5	315
Ny gata, gågata	BLÅ	150	4,5	675
GCM				
Asfalt, 3,0	GUL, GRÖN, TURKOS	660	3	1980
Plattrad, 0,5 Gcm - trottoar		660	0,5	330
Asfalt, 3,5 Gcm m slänt fram till planområdesgränsen	LILA	50	3,5	175
Kantstöd, granit Båda sidor	GUL, GRÖN, RÖD	1420		
Stödkanter	BLÅ, LILA	300	0,25	75
Slänter, Sö Bålstaleden	ROSA	400	5	2000
Parkeringsyta	ORANGE	35	13	455
Dagvattenbrunnar Ev tillkommande/flyttade				10
Gatubelysning, cc25 Kombinerad stolpe, körbana + Gcm	GUL,GRÖN, TURKOS, RÖD	710		28,4
Gatubelysning, cc25 Enkel stolpe	LILA, BLÅ	300		12
Övergångsställe Träd, cc20 Återkommer rörande art	GUL,GRÖN, RÖD	710		2 35,5
<p>Proppling av ledningar (kommunen finansierar)</p> <p>Ombyggnation av dagvattendamm</p> <p>Utsmyckning, plantering, skyltning mm</p> <p>Diverse oförutsedda utgifter</p> <p>Projektering, byggledning, kontroll, besiktning</p> <p>Interna projektkostnader</p>				

BILAGA 2
 OMFATTNINGS- OCH UTFÖRANDEBESKRIVNING FÖR ALLMÄNNA
 ANLÄGGNINGAR



Kartbilaga till exploateringsavtal för genomförande av detaljplan för
 Bista 1:169 mfl, Lillsjöns företagspark.

Håbo kommun, 2018-02-28
 Skala 1:3000 (A4)

[Handwritten signature]

BILAGA 3
MARKÖVERLÅTELSEKARTA

