

KS §

Dnr 2012/405-251

Plankostnadsavtal för detaljplan Stockevik

Bakgrund

Efter genomfört program är det nu aktuellt att exploatera delar av Stockevik och en detaljplan för området ska därför tas fram. Det finns flera exploatörer som omfattas av planarbetet däribland Tjörns kommun.

Ärendet

Ett detaljplanearbete för Stockevik har inletts bland annat i syfte att exploatera kommunens fastighet Stockevik 1:16 för bostadsbebyggelse. Uppskattningsvis kan det på fastigheten uppföras 50–60 lägenheter/ bostäder beroende av typ av bebyggelse och exploateringsgrad. Omfattningen får närmare utredas inom planarbetet.

Ett förslag till plankostnadsavtal har upprättats, bilaga. Kostnaden för kommunens andel i detaljplanearbetet beräknas till cirka 1 400 000 kr. Projektet Stockevik finns med exploateringsbudgeten 2013-2017.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

1. Plankostnadsavtal för detaljplan Stockevik godkänns.
2. Plankostnadsavtalet undertecknas av kommunchef Bo Svensson.

2012-11-27

KOMMUNKANSLIET
MARK- OCH EXPLOATERING

Kommunstyrelsen

Plankostnadsavtal för detaljplan Stockevik

Bakgrund

Efter genomfört program är det nu aktuellt att exploatera delar av Stockevik och en detaljplan för området ska därför tas fram. Det finns flera exploatörer som omfattas av planarbetet däribland Tjörns kommun.

Ärendet

Ett detaljplanearbete för Stockevik har inletts bland annat i syfte att exploatera kommunens fastighet Stockevik 1:16 för bostadsbebyggelse. Uppskattningsvis kan det på fastigheten uppföras 50–60 lägenheter/ bostäder beroende av typ av bebyggelse och exploateringsgrad. Omfattningen får närmare utredas inom planarbetet.

Ett förslag till plankostnadsavtal har upprättats, bilaga. Kostnaden för kommunens andel i detaljplanarbetet beräknas till cirka 1 400 000 kr. Projektet Stockevik finns med exploateringsbudgeten 2013-2017.

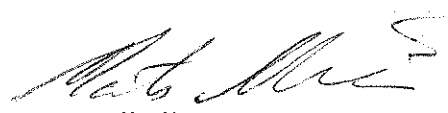
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

1. Plankostnadsavtal för detaljplan Stockevik godkänns.
2. Plankostnadsavtalet undertecknas av kommunchef Bo Svensson.



Bo Svensson
Kommunchef



Mats Mikulić
Chef mark- och
exploateringsavdelningen

Mellan Tjörns kommun genom dess Samhällsbyggnadsnämnd (nedan kallad SBN) och Tjörns kommun, Kommunstyrelsen (nedan kallad Beställaren) har under den förutsättning, som anges under § 17 nedan träffats följande

PLANKOSTNADSAVTAL

för upprättande av detaljplan, Stockevik. Avtalet avser den del av planen som omfattas av fastighet Stockevik 1:16 (se bilaga 1) samt planläggning av befintlig bebyggelse inom planområdet.

Plan- och byggavdelningens Diarienummer: 2011/124

Beställare: Tjörns kommun, kommunstyrelsen
Org./Person-nr:
Adress:
.....

Kontaktperson: Mats Mikulić
Telefonnr.:
E-post:

Ombud:

Faktureringsadress: LED 4

Referensnr: Projektnummer EX413

Tjörns kommun Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan – och byggavdelningen.

Adress: 471 80 Skärhamn
Besök: Kommunhuset Kroksdalsvägen 1

Ansvarig: Maria Ågren, planchef

Handläggare: Elisabet Ejeborn, på Plan- och byggavdelningen

Telefonnr.: 0304-601154
E-post elisabet.ejeborn@tjorn.se

§ 1 SYFTE

Beställaren har kontaktat SBN med anledning av att denne vill undersöka möjligheterna till att exploatera fastigheten Stockevik 1:16. Den närmare avsikten redogörs för i § 3.

Avtalet syftar till att ange förutsättningar för att upprätta detaljplan för det aktuella området och att precisera villkoren för detaljplanearbetet och samarbetet i övrigt fram till dess att erforderliga genomförandavtal träffas med kommunen genom dess mark- och exploateringsavdelning eller till dess det blir klarlagt att genomförandavtal inte kan träffas. Det noteras att även andra fastigheter kan komma att ingå i samma detaljplanearbete.

Avtalet innebär däremot ingen förpliktelse från kommunens sida vad avser kommunalt beslut att anta detaljplanen. Ingendera parten har heller rätt till ersättning från den andre, utöver vad som framgår nedan, om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området skall kunna antagas respektive vinna laga kraft.

§ 2 PLANPROCESS OCH TIDSPLAN

Detaljplanen är planerad att upprättas med normalt planförfarande. SBN har upprättat planprogram och starthandling inför planläggning av området. Parternas mål är att detaljplanen skall kunna antas under 2013.

§ 3 AVSIKTER MED EXPLOATERINGEN

Beställaren har för avsikt att det skall kunna genomföras en exploatering som kan resultera i:

Nya bostäder (i enlighet med detaljplaneprogram för Stockevik/Duvedalen). Samt planläggning av befintlig bebyggelse i Stockevik.

Vid utformning av förslaget skall parterna verka för ekologiska och resurssparande lösningar.

Utformningen skall följa planeringsunderlag/programhandling och tillhörande kvalitetsprogram, om sådant upprättats.

§ 4 OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Det område som föreslås omfattas av detta avtal att prövas i ett detaljplanearbete är fastighet Stockevik 1:16 markerat med grov kantlinje på bifogad bilaga 1, samt befintlig bebyggelse inom planområdet.

§ 5 SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDENS ÅTAGANDE

SBN upprättar, genom Plan- och byggavdelningen och anlitar konsult (utses av SBN), förslag till detaljplan (nedan benämnd detaljplanen) för Stockevik avseende ny bostadsbebyggelse. SBN svarar för att planutredningen får det innehåll samt den omfattning och detaljeringsgrad, som behövs för att detaljplanen ska kunna antas. I åtagandet ingår att upprätta beslutsunderlag fram till antagande, nödvändiga utredningar (se bilaga 2), planhandlingar, grundkarta, fastighetsförteckning och genomföra samråd samt i övrigt svara för detaljplanens formella handläggning.

SBN genom Plan- och byggavdelningen ansvarar för att driva planarbetet. Parterna avser att arbeta i en gemensam projektgrupp.

Plan- och bygglagens bestämmelser utgör ramarna för planarbetet. Beställaren är särskilt informerad om

att Samhällsbyggnadsnämnden är skyldig att beakta såväl allmänna som enskilda intressen vad gäller planens utformning och innehåll,
att beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder,
att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och
att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.

SBN har mot denna bakgrund rätt att avbryta planarbetet eller ge det en annan inriktning än beställaren önskar. SBN har vidare, mot denna bakgrund, rätt att godkänna eller anta en detaljplan med annat innehåll än beställaren önskar. Kommunen är inte skyldig att ersätta Beställaren för nedlagda kostnader och är inte heller återbetalningsskyldig vad beställaren betalt till kommunen, med anledning av detta avtal, i det fall arbetet med detaljplanen avbryts.

§ 6 BESTÄLLARENS ÅTAGANDEN

Beställaren medverkar i planutredningen och tillhandahåller, på sin bekostnad, erforderliga underlag och utredningar av konsult godkänd av SBN.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft skall nybyggnadskarta utgöra underlag för projektering och bygglov.

§ 7 GENOMFÖRANDE

Till genomförandebeskrivningen kopplas avtal som reglerar t.ex. frågor om marköverlåtelse, ansvar för exploateringen samt deltagande i exploateringskostnaderna.

Avtal kopplade till genomförandet skall vara undertecknade av Beställaren innan SBN antar slutligt förslag till detaljplan. Sådana avtal tecknas företrädesvis med mark- och exploateringsavdelningen.

§ 8 PLANKOSTNADER OCH BETALNINGSPLAN

- a) Beställaren skall ersätta SBN med planavgift avseende den totala planavgiften beräknad på tidsersättning samt externa utredningar. Preliminär beräkning av avgift bifogas i bilaga 3.
- b) Avgift skall, enligt taxebestämmelser, erläggas i förskott. Förskott innebär att avgift erläggs i samband med, eller efter, kostnadernas uppkomst under detaljplanarbetet, men före tiden för bygglov.
- c) Utöver planavgift har Beställaren att bekosta erforderliga underlagsmaterial bilaga 2 och utredningar som Beställaren har att inkomma med enligt § 6 och som inte omfattas av punkt a. Sådant underlagsmaterial och utredningar kan bestå i utredningar om förutsättningar eller konsekvenser av detaljplanen, t.ex. undersökningar och analyser.

§ 9 BETALNING

Betalning sker utifrån uppgifter som ligger till grund för planarbetet vid varje tidpunkt för fakturering.

- a) Vid planarbetets påbörjande, efter beslut i SBN, erläggs 25 (tjugofem) procent av beräknad total planavgift.
- b) Vid upprättad och godkänd samrådsredogörelse betalas samtliga upparbetade kostnader.

Efter godkänd samrådsredogörelse upprättas ett nytt avtal som reglerar kostnaderna för granskning, antagande samt laga kraft. Denna betalning sker också vid två tillfällen:

- c) Första hälften av bedömd resterande kostnad betalas i samband med upprättande av planavtal.
- d) Andra hälften betalas efter antagandebeslutet och avser slutfakturering. Vid beslut i SBN, alternativt Kommunfullmäktige, om detaljplanens antagande sker en slutreglering av den faktiska totala avgiften.

Betalning av avgift erläggs mot faktura. Faktura förfaller till betalning 30 dagar från fakturans utställningsdatum. Avgifter och ränta vid utebliven betalning utgår enligt lag.

§ 10 ÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna skall underhand och utan oskäligt dröjsmål samråda med och informera motparten i frågor av betydelse för detaljplanarbetet och dess fullföljande. Ändringar i och tillägg till detta planavtal får endast ske efter skriftlig överenskommelse mellan parterna.

§ 11 UPPSÄGNING

Beställaren kan när som helst avbryta sitt engagemang i detaljplanarbetet. Beställaren kan då säga upp detta avtal att upphöra omedelbart. Sådan uppsägning skall vara skriftlig.

§ 12 HÄVNING

Om Beställaren inte inkommer med erforderligt underlag eller erlägger betalning enligt §9 inom överenskommen tid eller i övrigt inte medverkar till att samarbetet fortskrider åger SBN häva detta avtal. Sådan hävning skall föregås av skriftligt meddelande om vilka åtgärder som bör vidtas samt information om att utebliven åtgärd kan leda till hävning. Meddelande om hävning skall vara skriftlig.

§ 13 KOSTNADER, SKADESTÅND VID FÖRTIDA UPPHÖRANDE

Beställaren förbinder sig att ersätta SBN för nedlagda kostnader t.o.m. dag för uppsägning eller hävning. Dessutom åvilar det Beställaren att svara för avvecklingskostnader, t.ex. för kostnader p.g.a. avtal för utredningar. Det åligger SBN att söka begränsa sådana kostnader för Beställaren.

SBN är inte skyldig att återbetala belopp om detaljplaneärendet återkallas av Beställaren.

Utöver eventuell återbetalning av planavgift erlagd i förskott är SBN inte ersättningskyldig för skada enligt detta avtal, såsom att arbetet avbryts vid politisk behandling eller planen inte vinner laga kraft genom annan parts åtgärder.

§ 14 ÄGANDERÄTT

All materiell äganderätt och upphovsrätt till detaljplanen och därtill hörande dokumentation och modeller samt digitalt material tillfaller SBN om inte annat särskilt angetts av Beställaren eller överenskommits mellan parterna.

Digitalt kartmaterial och digitala modeller, som tagits fram av SBN, får Beställaren och dennes konsulter endast använda vid framtagande av denna detaljplan.

SBN äger rätt att fritt disponera, publicera, kopiera och bearbeta från beställaren inkomna handlingar för utarbetande av detaljplanen. Sådan rättighet skall även gälla annan kommunal förvaltning som har att delta i beredningen av ärendet samt underleverantör som anlitas för detta.

Därutöver har SBN att hantera inkomna och upprättade handlingar i enlighet med gällande förordningar avseende allmänna handlingars offentlighet och sekretess.

§ 15 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får endast med SBN:s skriftliga medgivande överlåtas av Beställaren till annan intressent.

§ 16 TVIST

Twister angående tolkningen eller tillämpningen av detta planavtal och därmed sammanhängande rättsfrågor skall avgöras av allmän domstol, med tillämpning av svensk lag, om inte parterna kommer överens om annat.

§ 17 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är i alla dess delar förfallet, utan ersättningsrätt för någondera parten, om Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte påbörja planarbetet.

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

Skärhamn den

Skärhamn den

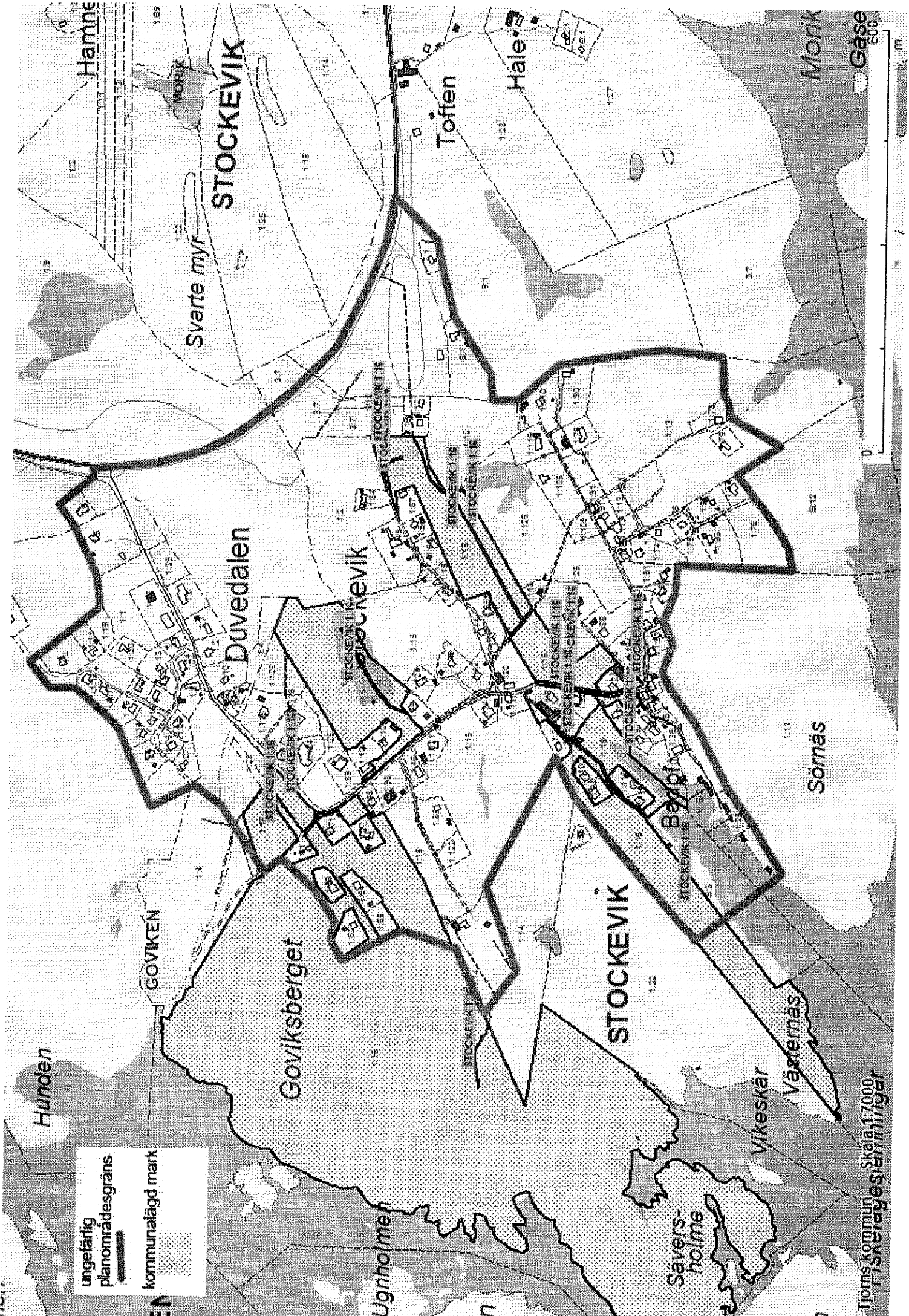
För Tjörns samhällsbyggnadsnämnd

För Beställare

.....
Kristina Christiansson Förvaltningschef

.....
Bo Svensson, kommunchef

ungefärlig
planområdesgräns
kommunalägd mark



Tjorne kommun Skala 1:7000
Tjorne kommun

Bilaga 2 till planavtal

Nödvändiga utredningar vid detaljplanering för Stockevik

Uppskattade kostnader

Offerter kommer att tas in på samtliga utredningar (ej kulturmiljöunderlag, redan färdigställt)

Trafikutredning	150 000 kronor
Naturinventering	80 000 kronor
Dagvatten, va-utredning	120 000 kronor
Geoteknisk utredning	200 000 kronor
Arkeologisk utredning?	200 000 kronor
Kulturmiljöunderlag	50 000 kronor
Totalt:	800 000 kronor

Kommunens planavgift samt plankonsult tillkommer utöver ovanstående beräknad utredningskostnad

Beräkning av planavgift med utgångspunkt vid påbörjande av arbete med detaljplan.

Avgift för utarbetande av detaljplan uttas enligt taxa. Avgiften är beräknad för hela detaljplanen. Kostnadsfördelning mellan de olika exploatörerna framgår i bilaga kostnadsfördelning.

Timkostnad

Planavgift för detaljplan för Stockevik beräknas preliminärt utifrån utgångspunkten tidsåtgång, dvs timersättning för handläggning.

Timkostnad för planhandläggare är 775 kronor

Uppskattad tid: 580 tim

Start	80 tim
Samråd	300 tim
Granskning och antagande	200 tim

Plankonsult

Plankonsult upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Kostnad för konsult uppskattas till 400 000 kronor.

Digital geografisk information.

Kostnaden för grundkarta och fastighetsförteckning uppskattas till 100 000 kr (Inkluderar upprättande samt 2 ggr ajourföring).

Annonsering, utskick mm

Kostnaden för annonsering och utskick uppskattas till 50 000 kr. Kostnaden är endast en uppskattning då portokostnaden för utskick beror på antalet sakägare och planhandlingarna omfattning(vikt).

Preliminär beräkning av planavgift blir därigenom: 949 500 kronor

Externa utredningar tillkommer utöver ovanstående beräknad plankostnad

Bilaga 4 till planavtal

Beräknad totalkostnad för Detaljplan Stockevik

Planavgift (se bilaga för planavgift)	949 500 kronor
Utredningar (se bilaga för utredningar)	800 000 kronor

Totalt 1 749 500

Den beräknade kostnaden är en uppskattad kostnad. Beställaren åtar sig att betala den faktiska kostnaden för detaljplanen.

Fördelning av kostnader

Detaljplanen för Stockevik bekostas av Tjörn kommun samt nedanstående exploatörer. Varje exploatörs andel av den totala plankostnaden beräknas utefter dennes andel av den totala exploateringen. Beräkningen är preliminär och grundas på det av samhällsbyggnadsnämnden antagna planprogrammet.

Utöver nyexploateringen bekostar Tjörns kommun planläggning av befintlig bebyggelse inom planområdet. Denna kostnad beräknas till 20% av den totala plankostnaden. För att täcka denna kostnad kommer kommunen ta ut en planavgift vid bygglov för dessa fastigheter.

<u>Fastighetsägare</u>	<u>andel av den totala kostnaden (%)</u>	<u>beräknad kostnad (kronor)</u>
Tjörns kommun	77,9	1 363 210 kronor
Håkan Berntsson 1:15	6,3	110 568 kronor
Jan Pettersson, Kent Evertsson 1:126	10,5	183 698 kronor
Jan Pettersson, Kent Evertsson 1:25	5,3	92 724 kronor

Underlag för kostnadsfördelning

Ny bebyggelse

	Uppskattat antal nya bostäder enligt program	% av nyexploatering enligt program	Antal bostäder i ansökan
Tjörns kommun	50	65,8 %	
Håkan Berntsson 1:15	6	7,9 %	1:15 10 till 15
Jan Pettersson, Kent Evertsson 1:126	10	13,1 %	1:25 ca 20
Jan Pettersson, Kent Evertsson 1:25,	5	6,6 %	
Övriga (täcks av Tjörns kommun tills planavgift vid bygglov tas ut)	5	6,6 %	
Befintlig bebyggelse			

Ca 100 bebyggda fastigheter (ej planlagda)

