

TJÄNSTESKRIVELSE

Regionservice

Datum
2014-10-07

Diarienummer
RGS140032

Marcus Vennersten, Förvaltare
Regionfastigheter
035-17 96 95

Regionstyrelsen

Ny detaljplan för fastigheten Borgen 4 och 10 m.fl., Halmstad kommun

Förslag till beslut

Regionstyrelsen uppdrar åt regionservice att vara Region Hallands fortsatta part i framtagandet av ny detaljplan samt teckna föreslaget exploateringsavtal för fastigheterna Borgen 4 och 10 m.fl.

Sammanfattning

En ny detaljplan ska fastställas för fastigheterna Borgen 4 och 10 m.fl. Den förändrade detaljplanen kommer att utöka byggrätten för fastigheten. Detta innebär att en större yta än tidigare kan bebyggas samt att det även går att utnyttja fastigheten för exempelvis restaurang och handel där det idag endast får bedrivas kontorsverksamhet. Detta är en god affär för Region Halland då det utökar användningsområdet för fastigheten vilket i sin tur genererar en värdeökning.

Bakgrund

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2011-12-13 att ge samhällsbyggnadsutskottet i uppdrag att pröva bostads och kontorsändamål för fastigheterna Borgen 4 och 10 m.fl. i ny detaljplan. Som fastighetsägare till Borgen 10 är Region Halland part i ärendet.

Kostnad

Framtagandet av ny detaljplan samt exploateringsavtal för fastigheterna kommer att över tid innebära en kostnad på ca 800 tkr för Region Halland.

Regionservice

Tommy Thuvesson
Områdeschef

Exploateringsavtal inom detaljplan för Borgen 4 och 10 m.fl.

- Parter:** Halmstads kommun (212500-1215), Box 153, 301 05 Halmstad, nedan kallad för **Kommunen**.
- Projekt Söder i Halmstad AB (556229-1681), Box 147, 301 04 Halmstad, nedan kallad för **Bolaget**.
- Region Halland (232100-0115), Box 517, 301 80 Halmstad, nedan kallad för **Regionen**.

Bakgrund:

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2011-12-13 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva bostads och kontorsändamål för fastigheterna Borgen 4 & 10 m.fl. i ny detaljplan. Detaljplanen har varit föremål för samråd och granskning. Inför beslut om antagande av detaljplan föreslås samtidigt ett beslut om godkännande av följande exploateringsavtal, vilket reglerar detaljplanens genomförande:

Detaljplanens kostnader och ramavtalet

- § 1 Mellan parterna har 2012-12-14 tecknats ett ramavtal, vilket reglerar framtagandet och bekostandet av detaljplan.
- § 2 I enlighet med tidigare ingånget avtal reglerar följande avtal genomförandet av detaljplan för Borgen 4 & 10 m.fl. Utgångspunkten i tidigare tecknat avtal och i detta avtal är att kostnaden för allmänna anläggningar skall fördelas efter nytta samt att mark i detaljplan utlagd som allmän plats skall överlåtas till kommunen utan ersättning.
- § 3 När ersättningen har erlagts enligt ramavtalet skall plankostnaden i bygglovet anses vara erlagd.

Marköverlåtelse Skonertgatan

- § 4 Mark inom fastigheten Borgen 10, i detaljplan markerad som allmän platsmark gata, överlåtes av Regionen till Kommunen genom fastighetsreglering till fastigheten Halmstad 1:1.

Marköverlåtelse Borgen 13

- § 5 Fastigheten Borgen 13 överlåtes genom fastighetsbildning från Kommunen till Bolaget. Överlåtelsen sker genom fastighetsreglering till Bolagets fastigheter Borgen 4 och Borgen 14. Den del av Borgen 13 som fastighetsregleras till Borgen 14 motsvarar till ytan den del av Borgen 14 som Bolaget överlåter till Kommunen enligt § 6. Resterande del av Borgen 13 fastighetsregleras till Borgen 4.

Marköverlåtelse Dragvägen

- § 6 Kommunen, Bolaget och Regionen överlåter del av fastigheterna Borgen 4, Borgen 14, Borgen 15 respektive Borgen 10 till fastigheten Halmstad 1:1, vilken ägs av Kommunen. Den mark som omfattas är i detaljplan utlagd som allmän platsmark park och även markerad i kartbilaga 3.

Lantmäteriförrättning

- § 7 Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att genomföra den fastighetsbildning som beskrivs i § 4-6 i detta avtal. Regionen och Bolaget biträder ansökan genom undertecknandet av detta avtal. Tillträde skall anses ske det datum då lantmäteriförrättningen vinner laga kraft.

Exploateringsbidrag för Skonertgatan

- § 8 Vid genomförandet av detaljplanen krävs investeringar i allmän platsmark gata. Kostnaden fördelas mellan Kommunen, Regionen och Bolaget utifrån byggrätt som använder gatan. Kostnadsfördelningen innebär att Kommunen erlagger 10 %, Regionen 30 % och Bolaget 60 % av investeringskostnaden.

Genomförandet kommer att ske genom Kommunens försorg och ersättning sker efter genomförd slutbesiktning. Vid detaljplanens samråd uppskattades investeringskostnaden för allmän plats gata till 500 000 kr.

När ersättning erlagts enligt denna punkt skall gatukostnaderna för fastigheterna anses vara erlagda.

Exploateringsbidrag för Dragvägen

- § 9 Parterna är överens om att medfinansiera del av upprustningen av Prins Bertils Stig, Dragvägen inom detaljplaneområdet. Kommunen, som det allmänna, ersätter 40 % av totalkostnaden för upprustningen. 60 % av kostnaden erläggs genom medfinansiering av parterna.

Kostnadsfördelningen sker utifrån fastigheternas respektive totala byggrätt. Fördelningen innebär att Regionen erlagger 50 %, Bolaget 45 % respektive Kommunen, som fastighetsägare, erlagger 5 % av 60 % av den totala investeringskostnaden.

Genomförandet kommer att ske genom Kommunens försorg och ersättning sker 6 månader efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Vid detaljplanens samråd uppskattades investeringskostnaden för den del av Prins Bertils Stig, Dragvägen, som omfattas av detaljplanen till 1,1 Mkr.

Ersättningar

- § 10 Lantmäteriförrättningen enligt § 7 ersätts av Bolaget.

§ 11 För marköverlåtelseerna i §§ 5-6 utgår ersättning om 1200 kr/kvm för den yta inom Borgen 13 som överstiger den yta som Bolaget frånträtt till Halmstad 1:1 enligt § 6. I övrigt utgår ingen ersättning för marköverlåtelseerna i §§ 4-6.

Anslutningar och anslutningsavgifter

§ 12 Regionen och Bolaget ansvarar för att erlagga erforderliga anslutningsavgifter för de respektive fastigheterna i enlighet med vid var tid gällande taxa.

§ 13 Regionen och Bolaget ansvarar var och en för sig för att i samråd med ledningshavare ersätta och lägga om eventuella befintliga ledningar inom respektives fastighet.

§ 14 Kommunen och Bolaget ska samverka kring utformning av den grönyta belägen mellan Bolagets fastighet och Dragvägen, med avsikten att möjliggöra en gång och cykelanslutning mellan de båda.

Förbehåll

§ 15 Detta avtal gäller under förutsättning att det godkänns av dels Halmstads kommuns kommunfullmäktige och dels Region Hallands regionstyrelse.

Halmstad 2014

För Halmstads kommun

.....

.....

Halmstad 2014

För Region Halland

.....

.....

Halmstad 2014

För Projekt Söder i Halmstad AB

.....

.....