

Kommunstyrelsen
Västerviks kommun
Inkom 2013-06-12
Dnr 2013/265 Dpl 251
Hid

Detaljplan,
Slottsholmen 1 mfl.
i Västerviks kommun

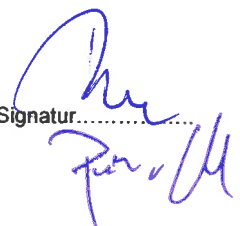
Exploateringsavtal

mellan

Västerviks kommun

och

Fastighetsbolaget Slottsholmen 1 AB

Signatur.....


Mellan **Västerviks kommun** (kommunen) och **Fastighetsbolaget Slottsholmen 1 AB** reg. nr. 556801-9854 (exploatören), är upprättat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 Bakgrund och förutsättningar

Kommunen antog år 2011 en detaljplan för Slottsholmen 1 m.fl. som upphävdes av länsstyrelsen med motiveringen att ett genomförande av planen ansågs påtagligt kunna skada riksintresset för kulturmiljövården "H90 Västerviks stad". I samband med antagandet av detaljplanen ingick parterna ett exploateringsavtal (2011-06-28/2011-06-30) som inte längre gäller eftersom avtalets giltighet förutsatte ett laga kraft vunnet beslut om antagande av detaljplanen. Efter länsstyrelsens upphävande påbörjade kommunen arbetet med att upprätta ett nytt förslag till detaljplan som kommunen förankrat hos länsstyrelsen. Detta avtal, vilket ersätter tidigare exploateringsavtal mellan parterna, avser genomförande av detaljplan för Slottsholmen 1 m.fl., bilaga 1, antagen i Kommunfullmäktige 2013-05-27. Giltigheten av kommunfullmäktiges beslut förutsätter att exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören godkänns av kommunstyrelsen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Slottsholmen 1 för hotell, andelslägenheter, butik, restaurang och möteslokaler för konserter, evenemang etc. Den största tillåtna byggnadsarean är 6 000 m² (BTA) fördelat på en huvudbyggnad på land för bostäder och hotellrum samt två byggnader (en eventbyggnad och en byggnad för hotell/andelslägenheter) i vattnet utanför Slottsholmen. Detaljplanen medger också bryggor för småbåtshamn, bryggor och terrasser.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen och ansvarar därmed för dess drift och underhåll. Kommunen är ägare till Västervik 4:7 och 4:28.

Västervik Miljö- & Energi AB är ansvarig för det allmänna vatten- och avloppslednings-, el- samt fjärrvärmenätet i kommunen. Anslutningen till det allmänna ledningsnätet regleras ej i detta avtal, exploatören ombesörjer att erforderliga överenskommelser upprättas med Västervik Miljö & Energi AB.

Exploatören är ägare till Slottsholmen 1.


Signatur.....


§ 2 Avtalets giltighet

Parterna förutsätter

dels att kommunstyrelsen godkänner detta avtal,

dels att av kommunfullmäktige antagen detaljplan vinner laga kraft,

dels att Fastighetsbolaget Slottsholmen 1 AB godkänner detta avtal,

dels att gällande avtal om arrende av vattenområde inom Västervik 4:28 justeras och anpassas till detaljplanen.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet.

§ 3 Genomförande

Exploatören ska inom exploateringsområdet, se bilaga 2:

- riva befintliga byggnader, med undantag av den sk Brovaktarstugan, och nätstationsbyggnad
- uppföra nya byggnader på land och flytande hus i vatten,
- anlägga parkeringsplatser för korttidsparkering inklusive handikapparkeringar för egen fastighet,
- ordna plats för varustransporter samt plats för av- och pålastning för personbilstrafik,
- riva befintlig pumpstation, för pumpning av enskilt avloppsvatten till det allmänna vatten- och avloppsnätet och uppföra ny pumpstation

Exploatören ska utanför exploateringsområdet anlägga bryggor för småbåtshamn inom WW₁.

Exploatören och kommunen bygger ut kommunala anläggningar enligt §4 nedan.

Under byggtiden kan exploatören komma att behöva nyttja vissa markområden för etablering, arbetsområde, upplag tillfällig förbifart mm, se vidare nedan under §5.

Exploateringen förutsätter att mark- och vattenområden överläts eller upplåtes samt att rättigheter ändras eller upphävs, se §6.

Exploatören och kommunen har ansvar för att erforderliga undersökningar utförs och att erforderliga tillstånd erhålls före exploateringen, se §8.

Övergripande för exploateringen gäller att valda miljö- och energilösningar ska harmonisera med Västervik som miljökommun.

Signatur.....



§ 4 Kommunala anläggningar

4.1 Exploatörens åtagande

Det finns samordningsvinster byggtkniskt och utförandemässigt med att överlåta anläggandet av del av den allmänna platsmarken (gågatan) mittemellan kvarteretsmark till exploatören. Denna del utgör också en mindre del av hela projektet och berör till stora delar vattenområde. Exploatören ska därför inom exploateringsområdet utföra och bekosta allmän platsmark (gågata) inom exploateringsområdet, se bilaga 3.

Exploatören ska utforma sitt underlag så att den del av entreprenaden som avser gågatan redovisas separat för att möjliggöra god insyn för kommunen. Likaså ska exploatören redovisa, tex genom ett anbudsprotokoll, sina grunder för valet av entreprenör.

4.2 Kommunens åtagande

Kommunen utför och bekostar nya parkeringsplatser inom ett avstånd av ca 500 meter från exploateringsområdet, se vidare under §14 nedan.

Kommunen utför flytt av Brovaktarstugan inom den mark som kommunen säljer.

Kommunen utför erforderliga arkeologiska utredningar inom den mark och det vatten som kommunen säljer.

Kommunen utför erforderliga saneringar inom den mark och det vatten som kommunen säljer.

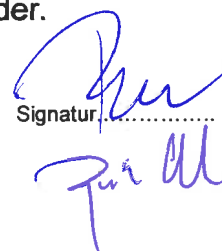
Kommunen ska utföra och färdigställa allmän platsmark i form av gångväg över bron. Detta skall påbörjas och utföras enligt detaljplan och färdigställas och tidsplaneras i samklang med byggnationen av Slottsholmen.

Kommunen utför flytt av bryggor och Latrina tillhörande nuvarande arrendator inom vattenområde till Västervik 4:28. Kostnaden för flytten delas mellan Exploatören och Kommunen med 50% var.

Alla åtgärder ovan skall vara klara till den tidpunkt som parterna senare kommer överens om.

4.3 Tidsplan mm

Genomförandet av de åtgärder som omfattas av detta avtal ska ske inom den genomförandetid som detaljplanen anger. Bygandet kan komma att genomföras i ett sammanhang eller i etapper t.ex. uppdelat på en första etapp avseende huvudbyggnaden och en andra senare etapp avseende flytande byggnader.

Signatur.....


För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet är det viktigt att planerad gångväg kan användas så snart huvudbyggnaden är i bruk. Exploatören ska därför färdigställa allmän platsmark, enligt 4.1 ovan, inom 3 månader (90 dagar) efter det att huvudbyggnaden (inom BC) är byggd, slutbesiktad och klar att tas i bruk för det ändamål den är avsedd för.

För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet är det viktigt att planerad gångväg kan användas så snart huvudbyggnaden är i bruk. Kommunen ska därför färdigställa allmän platsmark, i form av gågata över bron, inom 3 månader (90 dagar) efter det att huvudbyggnaden (inom BC) är byggd, slutbesiktad och klar att tas i bruk för det ändamål den är avsedd för.

4.4 Kommunens medverkan

För områdets gestaltning är det särskilt viktigt att kommunen ges tillfälle att medverka i utredningsarbetet och under byggnationen. Kommunen ska därför bjudas in till regelbundna samråd inför exploatörens beslut om utformningen av marken. Exploatören ska

- göra en anmälan till kommunen innan markarbetet påbörjas,
- kalla kommunen till utvalda besiktningar som rör angränsande anläggningar mot kommunens mark,
- vid trädfällning och nyplantering samråda med kommunen.

För besiktning och kontroll av anläggningar, som exploatören eller dennes entreprenör utfört, vilka sedan ska överlåtas till kommunen (avser gågata), kan kommunen fakturera exploatören 15.000 kr exkl moms för kommunens arbete, under förutsättning att hänvisning till PBL kan styrkas.

§ 5 Marköverlåtelse, rättigheter och lantmäteriförrättning

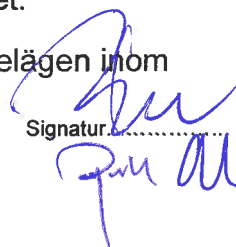
Exploateringen förutsätter att mark överlåtes och att rättigheter upplåtes, se bilaga 4-5. Av mark- och rättighetsupplåtelse följer att lantmäteriförrättning (fastighetsbildning) behöver sökas. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning och kommunen biträder härmed ansökan.

Kommunen kommer att avstå ett markområde av Västervik 4:7 och tre vattenområden tillhörande Västervik 4:28 till exploatören, se bilaga 5. Ett separat avtal om fastighetsreglering eller avtal om köp kommer att upprättas.

Exploatören upplåter servitut belastande Slottsholmen 1 avseende förankring av gångväg/gågata till förmån för kommunens fastighet Västervik 4:28.

Kommunen upplåter servitut i sin fastighet avseende de infästningar som erfordras för de flytande byggnadernas förankring till förmån för exploatörens fastighet.

Befintligt avtalsservitut till förmån för Vidjan 19 avseende pumpstation belägen inom Slottsholmen 1 ska upphävas.

Signatur.....


För ledningar mellan mark- och vattenområden vilka behöver korsa allmän plats (gångata) inom Västervik 4:28 upprättas ett separat så kallat *markavtal* mellan kommunen och exploatören för att säkerställa upplåtelsen.

Exploatören bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar.

Kommunen ansvarar för att gällande *avtal om arrende* av vattenområde inom Västervik 4:28 och inom detaljplanen justeras och anpassas till vattenområdet utanför detaljplanen. Flytt av arrendatorns anläggningar regleras 4.1 ovan. Ett nytt *arrendeavtal* upprättas mellan exploatören och kommunen avseende vattenområdet inom WV₁ enligt samma villkor, se bilaga 6.

§ 6 Nyttjanderättsområden under byggtiden

Kommunen kan komma att upplåta viss mark, område A-D, se bilaga 7, inom Västervik 4:6 och 4:7 med nyttjanderätt till förmån för exploatören. För samtliga områden gäller följande:

- Kommunens enhet för samhällsbyggnad ska godkänna arbetsplatsdispositionen (APD-planen) vid entreprenaden.
- Slottsholmsvägen ska hållas öppen under hela byggnationen med dubbelriktad trafik pga hård trafikbelastning särskilt sommartid. Gång- och cykelbanor ska hållas öppna. Justeringar under byggnationstiden får ske efter anmälan och ska samrådas med kommunen speciellt med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet.
- Marken upplåts efter ansökan och enligt gällande taxa.
- Marken ska återställas till ursprungligt skick.

För område C gäller att inga träd tas ned, skadas eller beskärs. Träden ska också skyddas under entreprenadtiden.

För området D gäller att området kan upplåtas under förutsättning att avetablering sker under sommartid, dvs från midsommar t.o.m. vecka 31.

§ 7 Plankostnad och planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören, någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med exploatörens bygganmälan.


Signatur.....


§ 8 Arkeologi, sanering och vattenverksamhet

8.1 Arkeologiska undersökningar

Exploatören utför och bekostar arkeologiska undersökningar inom Slottsholmen 1.

Kommunen ansvarar för och bekostar arkeologiska undersökningar i mark- och vattenområden i all övrig mark samt den mark som skall överlåtes enligt §5 ovan till exploatören.

8.2 Sanering

Exploatören utför och bekostar sanering inom Slottsholmen 1.

Kommunen ansvarar för och bekostar sanering i mark- och vattenområden vilka överlåtes enligt §5 ovan till exploatören.

8.3 Tillstånd till vattenverksamhet

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för vattenverksamhet inom all kvartersmark i detaljplanen samt i del av den allmän platsmark som ska anläggas av exploatören.

§ 9 Ersättningar

9.1 Marköverlåtelse

Exploatören ska i ersättning betala totalt **TREMILJONERÅTTAHUNDRATUSEN** (3 800 000) kr till kommunen.

Ersättningen avser marköverlåtelse och markupplåtelse samt tillgång till 30 st parkeringsplatser.

9.2 Tillägg vid eventuell förändring

Värderingen av lokal respektive bostad på land och vatten är olika. Exploatörens ambition är att bygga ca 3622 kvm boa bta, ca 900 kvm loa bta och ca 1478 kvm hotell bta på vatten. Vid en fördelning som avviker från ambitionen under genomförandetiden, skall parterna uppta överläggning om justerad ersättning.

10. Markupplåtelse (servitut och nyttjanderätt)

Exploatören upplåter mark för servitut utan ersättning.

Signatur.....



Kommunen upplåter utrymme för ledningar i allmän plats genom s.k. markavtal mot en årlig ersättning i enlighet med övriga markavtal som upprättats i kommunen.

Exploatören ersätter kommunen för tillfälligt nyttjande av mark under byggtiden, se §6 ovan, enligt särskild gällande taxa för upplåtelse av allmän platsmark i direkt anslutning till exploateringsområdet. .

§ 11 Tillträde

Tillträde till de överlåtna markområdena enligt § 5 ovan får ske tidigast när ersättningen enligt §9.1 till fullo erlagts.

§ 12 Påföljd vid bristande utförande

Om brist föreligger avseende exploatörens utförande enligt §4.1 ska kommunen omgående när bristen upptäcks skriftligt anmäla detta för exploatören varvid exploatören ska ges möjlighet att åtgärda bristen inom skälig tid i förhållande till vad som ska åtgärdas.


Om exploatören därvid inte rätteligen fullgör åtagandena enligt §4.1 är kommunen behörig att i exploatörens ställe utföra vad som brister varvid exploatören blir skyldig att betala kostnaderna för utförandet. Exploatören har i sådant fall inte rätt att hindra kommunen tillträde till berörd fastighet.

§13 Säkerhet

För rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt detta avtal ställer exploatören en borgen till ett belopp om **ENMILJON** (1 000 000) kr som säkerhet vid erhållet bygglov till dess att kommunaltekniska anläggningar enligt § 4.1 har utförts. Ställd borgen ska nedskrivas efterhand som anläggningen färdigställs.

§ 14 Eventuell ersättning vid överlåtelse av gata och anläggningar

Kommunen ska ansöka om momsåterbäring via det sk Ludvikasystemet. Skulle kommunen erhålla momsåterbäring, ska exploatören som ersättning för mark och allmän plats som kommunen erhåller av exploatören, erhålla ett belopp motsvarande vad kommunen erhåller i momsåterbäring till exploatören.


Signatur.....


§ 15 Parkeringsplatser

Exploatören erhåller rätten till 30 st. specifika parkeringsplatser varav minst 25 st. vid före detta varmbadhuset och resterande antal på eller anslutning till Skeppsbrokajen. Ett separat avtal avseende parkeringsköp och upplåtelse av specifika parkeringsplatser kommer att upprättas mellan parterna. Avtalstiden ska sättas till 25 år. Kostnaden för parkeringsköp ingår i detta avtal.

§ 16 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte av exploatören utan kommunens medgivande överlåtas på annan. Vid eventuell överlåtelse av exploateringsområdet eller delar därav förbinder sig exploatören att intaga bestämmelser i överlåtelseavtalet om att köparen övertar skyldigheterna enligt detta avtal. Överlåtelseavtalet ska villkoras av att kommunen medger överlåtelse av exploateringsavtalet.

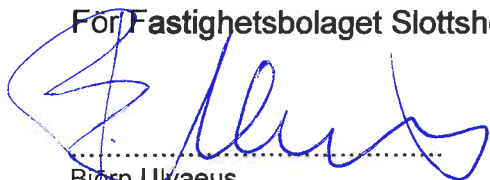
§17 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Av detta avtal har tre likalydande exemplar upprättats varav parterna tagit var sitt, det tredje exemplaret ska inlämnas till lantmäterimyndigheten av exploatören.

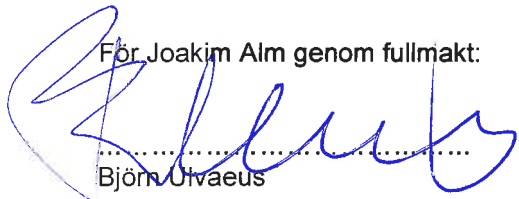
Västervik 2013-06-09

För Fastighetsbolaget Slottsholmen 1



Björn Ulvaeus

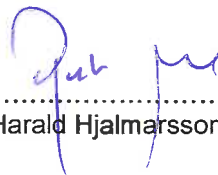
För Joakim Alm genom fullmakt:



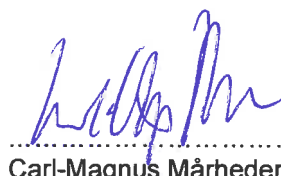
Björn Ulvaeus

Västervik 2013-

För Västerviks Kommun



Harald Hjalmarsson, kommunalråd



Carl-Magnus Mårheden, kommundirektör

Bilagor:

Plankarta med bestämmelser, detaljplan

Bilaga 1:a

Plan- och genomförandebeskrivning

Bilaga 1:b

Illustrationsritning

Bilaga 1:c

Exploateringsområdet

Bilaga 2

Karta gångstråk i anslutning till kvartersmark

Bilaga 3

Fastighetsindelning

Bilaga 4

Marköverlåtelsekarta


Bilaga 5

Anläggningsarrangemang småbåtshamn, principavtal

Bilaga 6

Nyttjanderättsområden

Bilaga 7

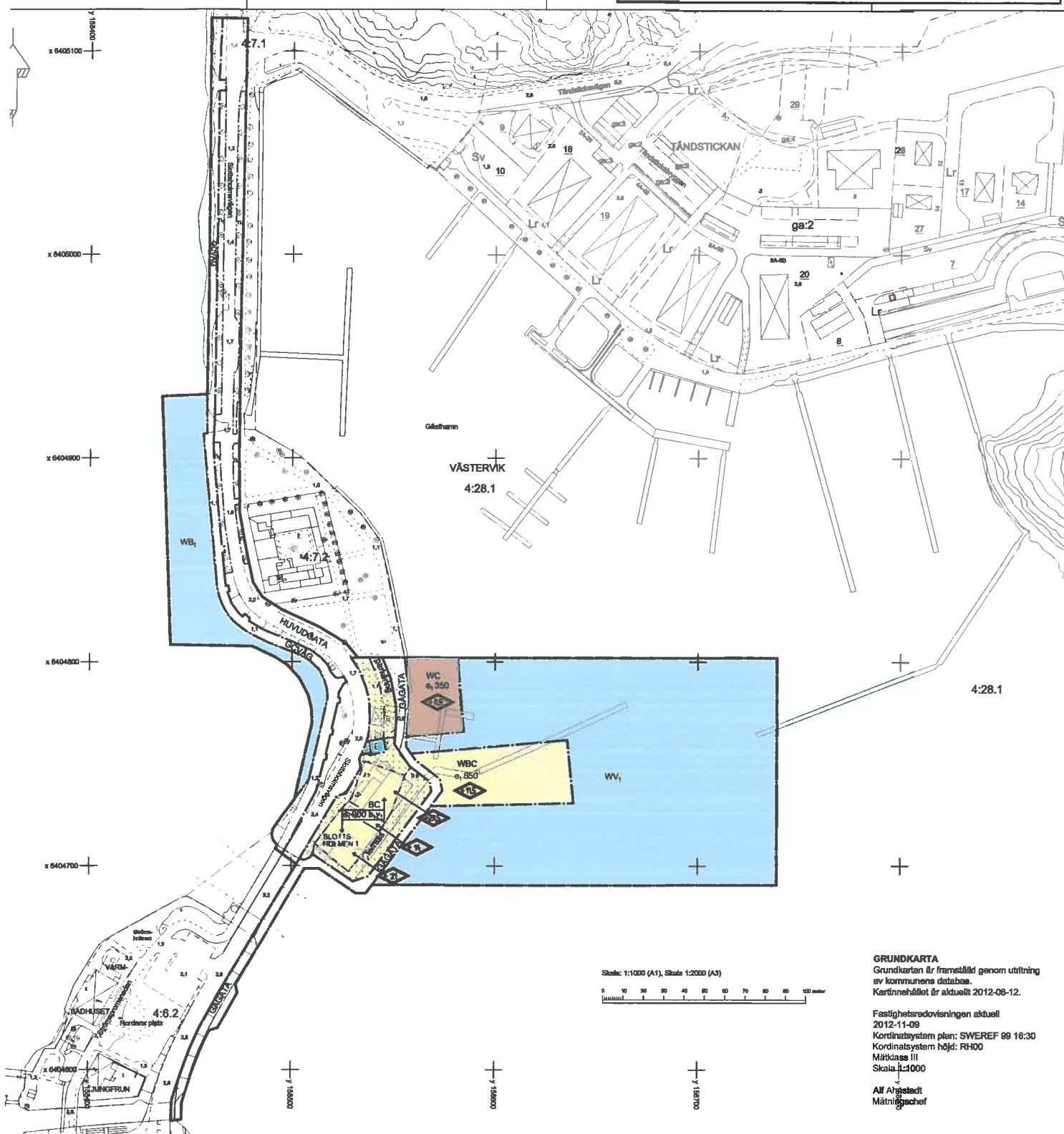
Signaturen
Signaturen.....


BILAGA 1a

till exploateringsavtal avseende detaljplan för
Slottsholmen 1 m.fl.

Plankarta med bestämmelser

Utdrag ur antagandehandling 2013-04-24



GRUNDKARTA
Grundkartan är framställd genom utlåtning
av kommunens databas.
Kartinnehållet är aktuellt 2012-08-12.

Festlighetsredovisningen aktuell
2012-11-09
Kordinatsystem plan: SWEREF 99 16:30
Kordinatsystem höjd: RH00
Mätclass III
Skala 1:1000

Alf Ahlstedt
Mätningsschef

Signatur
Kommunen

Exploatören

[Handwritten signatures]