

Genomgång av
exploateringsavtal och
beslutsgång avseende
”Kurran”.

Maj 2011

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1. SAMMANFATTNING	4
1.1 INLEDNING.....	4
1.2 BESLUT I KOMMUNEN	4
<i>Kostnadsfördelning</i>	4
<i>Tomttaxa</i>	5
1.3 FULLFÖLJANDE AV ÅTAGANDEN ENLIGT AVTALET	5
<i>Markförvärv</i>	5
<i>Vatten och avlopp</i>	5
<i>Gator</i>	5
1.4 EKONOMISKA RUTINER OCH INTERN KONTROLL.....	6
1.5 HANTERING AV AVTAL OCH DOKUMENT	6
1.6 EKONOMISKA KONSEKVENSER	6
1.7 KOMMUNSTYRELSENS ANSVAR FÖR DEN INTERNA KONTROLLEN	6
1.8 AVSLUTANDE KOMMENTAR	7
1.8.1 <i>Åtaganden och beslut</i>	7
1.8.2 <i>Vår bedömning</i>	7
1.8.3 <i>Faktakontroll</i>	7
1.9 REKOMMENDATIONER.....	8
2. BAKGRUND	9
3. BESLUT	11
3.1 BESLUTSPROTOKOLL.....	11
3.2 DELEGATIONSORDNING	12
3.3 DETALJPLAN FÖR KURRAN	12
3.4 MARKPRIS	13
3.5 VA-TAXA.....	13
4. EXPLOATERINGSAVTALET	15
4.1 MARKÖVERLÅTELSE	15
4.1.1 <i>Avtalstext</i>	15
4.1.2 <i>Kommunens tolkning</i>	15
4.1.3 <i>Våra kommentarer</i>	16
4.2 VA-ANLÄGGNING	16
4.2.1 <i>Avtalstext</i>	16
4.2.2 <i>Kommunens tolkning</i>	16
4.2.3 <i>Våra kommentarer</i>	16
4.3 GATOR MM.....	16
4.3.1 <i>Avtalstext</i>	16
4.3.2 <i>Kommunens tolkning</i>	17
4.3.3 <i>Våra kommentarer</i>	17
4.4 TIDPLAN	17
4.4.1 <i>Avtalstext</i>	17

4.4.2 Kommunens tolkning.....	17
4.4.3 Våra kommentarer.....	18
4.5 ÖVERTAGANDE AV ANLÄGGNINGAR.....	18
4.5.1 Avtalstext	18
4.5.2 Kommunens tolkning.....	18
4.5.3 Våra kommentarer.....	19
4.6 KOSTNADERSÄTTNINGAR	19
4.6.1 Avtalstext	19
4.6.2 Kommunens tolkning.....	19
4.6.3 Våra kommentarer.....	19
4.7 BILAGOR.....	19
4.7.1 Kommunens tolkning.....	20
4.7.2 Våra kommentarer.....	21
4.7.3 Sammanfattning	22
4.8 TRANSAKTIONER OCH REDOVISNING	22
4.8.1 Transaktioner	22
4.8.2 Attester.....	22
4.8.3 Referenser på leverantörsfakturer ställda till Melleruds kommun	22
4.8.4 Två fakturer från kommunen till exploatören.....	22
4.8.5 Hantering av moms på leverantörsfakturer.....	23
4.8.6 Våra kommentarer.....	23
4.9 ÖVRIGT	23
4.9.1 Dokument "Komplettering Exploateringsavtal dat 27/5 -05"	23
4.9.2 Våra kommentarer.....	23
4.9.3 Dokument "Överlämnande av VA-anläggning"	24
4.9.4 Dokument "Förvaltningsfrågor som berör detaljplanen för Sunnanå 1:10 m fl (Kurran)" ..	24
4.9.5 Dokument "Köpebrev"	24
4.9.6 Inskrivningsmyndigheten	24
BILAGA 1.....	25
Transaktionslista	25
BILAGA 2.....	26
Namn och befattningar i denna rapport.....	26
BILAGA 3.....	27
Avtalet 6 sidor, inklusive förmodade bilagor 2 sidor (inhämtat från Lantmäteriet)	27
BILAGA 4.....	35
Detaljplan Kurran, KF 2005-03-23 (exkl. SAMRÅDSREDOGÖRELSE och UTLÅTANDE)	35
BILAGA 5.....	44
Svar faktakontroll, inkommet 2011-05-09.....	44
BILAGA 6.....	47
Anteckningar från möte avseende förvaltningsfrågor Kurran, 2010-09-14.....	47
BILAGA 7.....	48
Sammanträdesprotokoll från möten där ärendet Kurran berörs.....	48

1. Sammanfattning

1.1 Inledning

I mars 2005 antog kommunfullmäktige, nedan KF, en detaljplan (bilaga 4) över ett område kallat Kurran Sunnanå 1:10 m.fl., nedan Kurran. Ett exploateringsavtal (bilaga 3), nedan Avtalet, med bilagor har upprättats mellan Melleruds kommun och tre privatpersoner (tillsammans kallade Exploatören). Avtalet är undertecknat 2005-06-01. Kommunens representanter säger sig inte ha tagit hjälp av extern juridisk kompetens vid upprättandet av Avtalet. Istället har ett liknande exploateringsavtal från annan kommun använts som mall när kommunen själva tagit fram Avtalet.

De förtroendevalda revisorerna i Melleruds kommun har gett Deloitte i uppdrag att genomföra en genomgång av Avtalet och tillhörande relevanta dokument.

Uppdragets syfte är att belysa vad Avtalet och tillhörande relevanta dokument reglerar och hur Avtalet har efterlevts av parterna. Vidare ingår i uppdraget att beskriva vilka beslut kommunen fattat i ärendet under processen.

Uppdraget syftade till att besvara följande frågor:

- ✓ *Har parterna följt sina åtaganden i Avtalet?*
- ✓ *Vilka beslut angående Kurran har fattats i kommunen och hur har dessa efterlevts?*

Vi har begärt utdrag ur kommunens ärendesystem avseende beslut, avtal, redovisning etc. rörande exploateringen av Kurran. Rapporten baseras till stor del på de dokument som vi erhållit samt intervjuer med de som var kommunens representanter vid avtalets undertecknande. Vidare har vi intervjuat och inhämtat enkätsvar per mail från kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen samt intervjuat kommunens ekonomichef. Dokumentation har också inhämtats från Lantmäteriet i Vänersborg och Förvaltningsrätten i Göteborg (som övertagit ärenden från dåvarande Länsrätten i Vänersborg).

1.2 Beslut i kommunen

Kostnadsfördelning

I detaljplanen för Kurran, fastställd av KF 2005-03-23, står det rörande kostnadsfördelning mellan parterna att "Inom området bekostas all infrastruktur av exploatören".

Kommunchefen och kommunstyrelsens ordförande har undertecknat en uppgörelse "Komplettering Exploateringsavtal dat. 27/5 -05", vilken skulle ge Exploatören rätt att fakturera kommunen kostnader för "VVS material, grus, ev. sprängning,

maskinkostnader[...] vid kommunens 6 tomtanslutningar”. Det är dock oklart hur avtalsinnehållet ska förstås och tolkas.

Tomttaxa

När det gäller den aktuella marken fanns inte någon fastställd tomttaxa. Om försäljning av mark sker på område där tomttaxa inte fastställts skall ärendet tas upp i KF för fastställande. Vi kan inte se att detta har skett. Följaktligen är beslutet, fattat av kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen genom undertecknandet av Avtalet, att ersättningen för tomterna skulle vara 970 tkr taget på felaktig nivå då beslut skulle ha tagits av KF.

1.3 Fullföljande av åtaganden enligt Avtalet

Markförvärv

Enligt Avtalet har Exploatören rätt att förvärva markområdet Kurran för 970 tkr samt att Exploatören skall bekosta huvuddelen av övriga kostnader för exploateringen. Köpeskillingen erlades till kommunen 2005-08-05. Enligt Avtalet skulle betalning varit erlagd 2005-06-30 och om så inte skett skulle dröjsmålsränta utgått. Ingen dröjsmålsränta har debiterats Exploatören. Det skall dock noteras att fakturan inte ställdes ut av kommunen förrän 2005-07-04.

Vatten och avlopp

Exploatören skulle enligt Avtalet projektera och utföra samt till kommunen överlämna och enligt detaljplanen bekosta VA-anläggningen för Kurran. Olika entreprenörer har emellertid fakturerat kommunen kostnader för VA-anläggningen om drygt 1 milj. kr. exkl. moms. Samtliga fakturor har kostnadsförts och betalats av kommunen. Vi har inte funnit några beslut i kommunen som anger att kommunen skall stå för denna kostnad. Sammantaget torde detta innebära att kommunen har en fordran på exploatören om drygt 1 milj. kr. plus moms om 25 %. Moms kan inte lyftas på dessa kostnader eftersom de inte är hänförliga till kommunen.

VA-anläggningen skulle ha varit slutbesiktigad 2006-06-30. Den blev slutbesiktigad 2008-01-21. Ingen skriftlig överenskommelse om att frånga avtalets tidpunkt för slutbesiktning har redovisats för oss.

Gator

Gator skulle ha varit slutbesiktigade 2006-06-30. De är ännu inte slutbesiktigade. Ingen skriftlig överenskommelse om att frånga avtalets tidpunkt för slutbesiktning har redovisats för oss.

Enligt ett av de två till Avtalet bilagda dokumenten *Exploatering Kurran*¹ (ej signerat eller undertecknat), under rubriken *Gatubyggnad*, anges att gator skall beläggas med asfalt. Så har inte skett. Med hänvisning till frågan om dokumentets juridiska standard synes osäkerhet föreligga om gatorna ska beläggas med asfalt eller inte. I Avtalet framgår dock att kostnaden för gator ska tas av Exploatören, vilket medför att eventuell asfaltering skall bekostas av denne.

¹ Dokumentets sidhuvud anger: *Ingmar Johansson – Exploatering Kurranområdet 3.doc*. Dokumentet avslutas med: *Mellerud 2005-04-14, Karl-Erik Lundquist*.

1.4 Ekonomiska rutiner och intern kontroll

Förvaltningschef och ekonomipersonal har när det gäller Kurran vid flera tillfällen frångått gällande ekonomiska rutiner. Det gäller betalning av leverantörsfakturer som har skett utan att attestreglementet har följts. Vid betalning skall en faktura attesteras med avseende på mottagnings- och granskningsattest och beslutsattest. Så har inte skett beträffande fakturorna rörande VA-anläggningen på Kurran. I dessa fall har dåvarande förvaltningschefen för Samhällsbyggnadsförvaltningen, beslutsattesterat fakturorna. Ingen annan attest har skett.

1.5 Hantering av avtal och dokument

På grund av bristfällig hantering rörande Avtalets bilagor föreligger osäkerhet om den juridiska standarden på bilagorna. Detta innebär att det finns en osäkerhet om gatorna ska beläggas med asfalt på Exploatörens bekostnad eller inte. Parterna är emellertid, enligt kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen, eniga om att de två redovisade dokumenten som skulle kunna vara bilagor, men inte med säkerhet kan sägas vara det, innehållsmässigt stämmer överens med vad kommunen och Exploatören kommit överens om i alla avseenden utom vad gäller ytbeläggning av vägen.

Vissa skrivningar i Avtalet bedömer vi vara otydliga och kan därför lämna utrymme för tolkning.

1.6 Ekonomiska konsekvenser

Enligt KF:s beslutade detaljplan skulle Exploatören bekosta VA-anläggningen. Så har inte skett utan kommunen har betalt och kostnadsfört fakturer från de olika entreprenörerna som genomfört arbetena på området. Kommunen har också dragit av debiterad moms. Sammanlagt uppgår kostnaden för arbetena till nästan 1,3 milj. kr., inkl. moms, som kommunen enligt vår mening har att fordra av Exploatören. Eftersom Exploatören utgörs av tre privatpersoner var det felaktigt att lyfta momsen på entreprenörernas leverantörsfakturer. Här avses de fakturer som redovisas i bilaga 1, nedan.

Sammantaget innebär detta, baserat på ovan förda resonemang, att:

1. Kommunen har en **skatteskuld** på ca 250 tkr till staten eftersom man felaktigt dragit av ingående moms på fakturer som ej skall belasta kommunen.
2. Kommunen har en **fordran** på Exploatören på ca 1,3 milj. kr. avseende betalda entreprenörsfakturer inkl. moms.

1.7 Kommunstyrelsens ansvar för den interna kontrollen

Som en del av den interna kontrollen är det viktigt med en noggrann dokumentation av beslut som är väsentliga och/ eller innebär risk för kommunen. I Kurran-ärendet har rutinerna kring beslut och dokumentation varit bristfälliga.

Vår genomgång visar att kommunstyrelsen inte haft en tillräcklig intern kontroll över varken beslutsprocesser eller ekonomiska rutiner inom de verksamheter som varit inblandade i Kurran-projektet.

1.8 Avslutande kommentar

1.8.1 Åtaganden och beslut

Exploatören har inte enligt gällande beslut i KF och/ eller Avtalet:

- bekostat VA-anläggningen,
- färdigställt och/eller möjliggjort slutbesiktning av anläggningarna, VA och gator, i utsatt tid och

Kommunen har i strid med gällande beslut i KF och/ eller Avtalet:

- bekostat VA-anläggningen,
- inte tillsett att slutbesiktning genomförts i tid vad gäller VA och gator och
- inte sänt faktura avseende avtalad köpeskillning i tid (fakturerings skedde 2005-07-04, fem dagar efter att den skulle ha varit betald)

1.8.2 Vår bedömning

Vi finner kommunens hantering avseende exploateringen av Kurran-området anmärkningsvärd och konstaterar att kommunstyrelsens interna kontroll i ärendet varit bristfällig. Kommunens representanter har även i vissa fall överskridit sina befogenheter då de fattat beslut i strid med redan fattade politiska beslut. Avslutningsvis bedömer vi att kommunen, baserat på ärendets hantering och antagandet att Exploatören skall stå för kostnaden avseende VA-anläggningen, i dagsläget har lidit ekonomisk skada.

1.8.3 Faktakontroll

Kommunstyrelsens ordförande Robert Svensson och kommunchefen Ingmar Johansson har beretts tillfälle att lämna synpunkter på de sakkunnigas rapport över granskningen av Kurran-ärendet. Deras synpunkter, som mottogs 2011-05-09, redovisas i bilaga ”Faktakontroll av utkast till rapport...”. Som en följd av kommunchefens och kommunstyrelsens ordförandes svar på faktakontroll har ändringar gjorts såtillvida att:

- Dokumentet, som refereras till i rapportens punkt 4.9.4 ”Förvaltningsfrågor som berör detaljplanen för Sunnanå 1:10 m fl (Kurran)”, redovisas som bilaga i den slutliga rapporten.
- Textavsnitt i punkt 4.9.4 ”Förvaltningsfrågor som berör detaljplanen för Sunnanå 1:10 m fl (Kurran)” är ändrat i enlighet med inkomna synpunkter.
- Textavsnitt i punkt 1.5 ”Hantering av avtal och dokument” är ändrat i enlighet med inkomna synpunkter.
- De i punkten ”3. Beslut” omnämnda ”överlämnat material” i form av sex Sammanträdesprotokoll redovisas som bilaga i den slutliga rapporten.
- Textavsnitt i punkt 1.8.1 ”Åtaganden och beslut” är ändrat i enlighet med inkomna synpunkter såtillvida att punkten angående vägens ytbeläggning är borttagen.
- Textavsnitt i punkt 4.8.4 ”Två fakturor från kommunen till exploatören” är ändrat i enlighet med inkomna synpunkter.

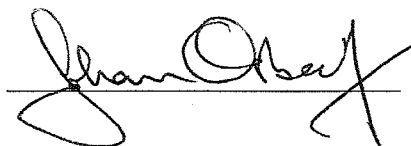
1.9 Rekommendationer

Rekommendationerna nedan baseras bl.a. på genomgång av händelser sex år bakåt i tiden, varför kommunen i vissa delar kan ha vidtagit förändringar som sammanfaller med dessa.

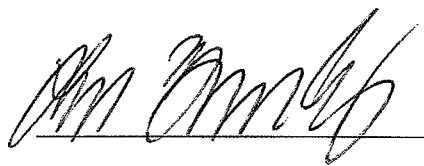
Efter genomgång av beslut i kommunen samt exploateringsavtal rörande Kurran-området rekommenderar vi kommunen att:

- ✓ Utredda och åtgärda de skillnader som råder mellan KF:s fattade beslut och aktuell status avseende exploateringen av Kurran.
- ✓ Gå igenom och åtgärda, med stöd av juridisk expertis, otydligheter i exploateringsavtalet och eventuella skillnader mellan avtalet och KF:s beslut.
- ✓ Säkerställa att det finns erforderliga reglementen, planer och rutiner till stöd för arbetet med intern kontroll i kommunen.
- ✓ Göra en översyn av den interna kontrollen avseende de ekonomiska rutinerna.
- ✓ Ta hjälp av juridisk expertis vid upprättandet av avtal som avser väsentliga belopp och/ eller risker.
- ✓ Göra en översyn av besluts-, diarieförings- och ärendehanteringsrutiner.
- ✓ Överväga att ta fram rutinbeskrivning för exploateringsverksamhet.

Karlstad, 2011-05-10



Johan Osbeck
Revisor



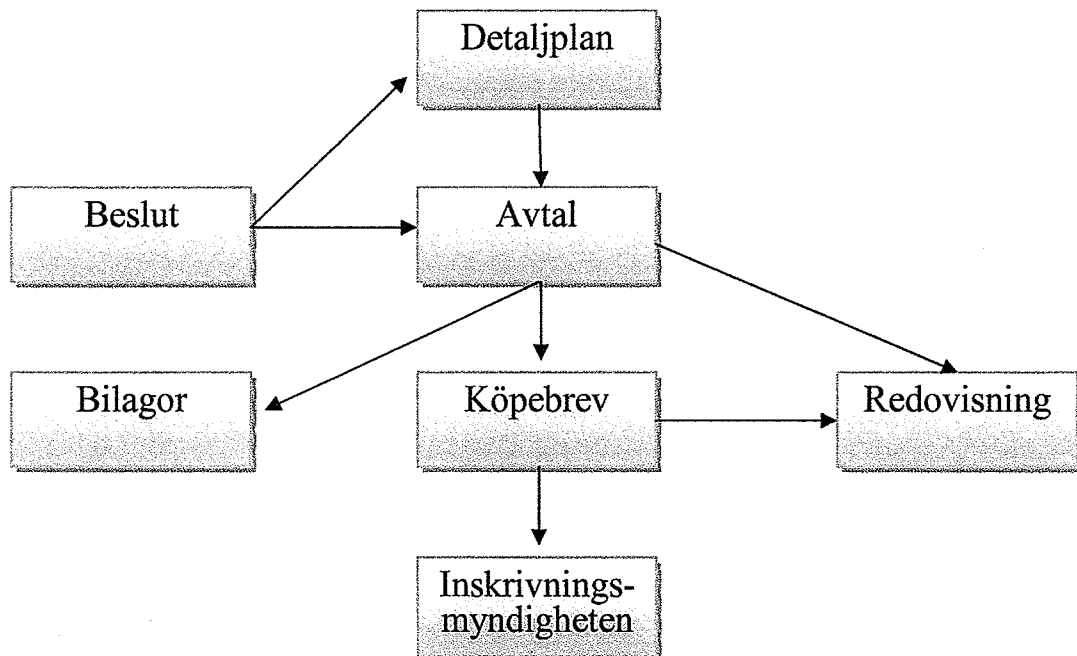
Lars Blomberg
Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor

2. Bakgrund

Under huvuddelen av 1990-talet och in på 2000-talet så har det inte byggts några småhus/villor i Melleruds kommun. När en fråga kom till kommunen från Exploatören om att få köpa mark för villatomter ville kommunen hjälpa till och underlätta hanteringen så mycket som möjligt. Förfrågan gällde tio tomter på totalt ca 20 000 m². Det fanns ingen större erfarenhet och kunskap i kommunen om upprättande av exploateringsavtal.

I mars 2005 antogs en detaljplan för området kallat Kurran Sunnanå 1:10 m.fl. Ett exploateringsavtal, nedan kallat Avtalet, upprättades mellan Melleruds kommun och tre personer, nedan tillsammans kallade Exploatören. Avtalet är undertecknat och daterat 2005-06-01.

De förtroendevalda revisorerna i Melleruds kommun har gett Deloitte i uppdrag att genomföra en genomgång av ovanstående exploateringsavtal och tillhörande relevanta dokument enligt nedanstående schematiska bild.



Uppdraget syftar till att belysa vad avtalet och tillhörande relevanta dokument reglerar och hur avtalet har efterlevts av parterna. Vidare redogörs för vilka beslut kommunen fattat i ärendet under processen.

Uppdraget syftar till att besvara följande frågor.

- ✓ *Har parterna följt sina åtaganden i Avtalet?*
- ✓ *Vilka beslut angående Kurran har fattats i kommunen och hur har dessa efterlevts?*

Vi har begärt utdrag ur ärendesystemet avseende beslut, avtal, redovisning etc. rörande exploateringen av Kurran. Rapporten baseras till stor del på de dokument som vi erhållit samt intervjuer med de som var kommunens representanter vid avtalets undertecknande.

Dokumentation har också inhämtats från Lantmäteriet i Vänersborg och Förvaltningsrätten i Göteborg (som övertagit ärenden från dåvarande Länsrätten i Vänersborg).

Vi har även intervjuat och inhämtat enkätsvar per mail från kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen samt intervjuat kommunens ekonomichef.

3. Beslut

3.1 Beslutsprotokoll

Vi har ur kommunens ärendehanteringssystem begärt utdrag rörande de ärenden som direkt berör området Kurran och det Avtalet med tillhörande relevanta dokument som upprättats. Nedan följer en sammanställning över beslut och redovisningar i KF, KS, KSau, som berör försäljningen av fastigheterna och avtalet kring Kurran.

Ärende	Beslut	Kommentar
KS § 35 2004	KS fastställer delegationsordning för sin verksamhet	Fastställer behörigheter och befogenheter för olika nivåer i organisationen
KSau § 151 2004	Kommunchefen får i uppdrag att ta kontakt med intressenterna.	
KSau § 167 2004	Au beslutar att kommunen skall prioritera arbetet med detaljplanen och att kommunchefen och stadsarkitekten får i uppdrag att fortsätta uppdraget i enlighet med fördiskussion	Stadsarkitekten redogör för förutsättningarna för byggnation i Kurran-området
KSau § 257 2004	Au ger kommunchefen fortsatt uppdrag i ärendet	Kommunchefen redovisar från möte med intressenter
KSau § 321 2004	Au beslutar vidare att uppdra åt kommunchefen att fortsätta förhandlingarna	Kommunchefen redovisar kommunens kostnader för iordningsställande av tomter
KF § 102 2004	Fastställande av VA-taxor 2005	KF fastställer taxorna som skall gälla för VA-anläggningar för år 2005
KF § 106 2004	Fastställande av tomttaxor för 2005	KF fastställer taxorna som skall gälla vid försäljning av tomter för år 2005
KSau § 18 2005	Au ger kommunchefen fortsatt uppdrag i ärendet	Kommunchefen redovisar angående byggnation i Kurran-området
KF § 28 2005-03-23	Fastställande av Detaljplan Kurran, Sunnanå 1:10 m.fl.	Beslutsunderlag: Bygg- o miljönamnd 2005-03-16, § 45 Arbetsutskott

3.2 Delegationsordning

I delegationsordningen för kommunstyrelsen (fastställd av KS § 35 den 7 april 2004) framgår under avsnitt D punkt 9 att teknisk chef har delegation på tomtförsäljning av mark för villa- och egnahemsbebyggelse. Däremot finns det inte delegation på prissättning av mark, det ska ske i KF.

Våra kommentarer

I delegationsordningen framgår inte vilken prislista som gäller eller hur försäljningen i övrigt kan ske. Att hantera försäljningen på annat sätt än just försäljning, såsom exempelvis prissättning på ny mark eller motprestation/motköp, är inte möjligt att genomföra på delegation.

3.3 Detaljplan för Kurran

Detaljplan för KURRAN Sunnanå 1:10 m.fl., Melleruds kommun, Västra Götalands län (antagen av KF 2005-03-23, laga kraft 2005-04-14) består av flera delar. Av detaljplanen för Kurran framgår det att den består av:

- ”Plankarta i skala 1: 2000 med bestämmelser
- Denna planbeskrivning med bilaga
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande”.

I ”Genomförandebeskrivning” (daterad den 18 januari 2005 och reviderad den 16 februari 2005) i detaljplanen framgår följande:

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

”Exploatören skall ansvara för framdragnings av VA-nät till alla inom området, samt el- och teledragning, belysning och byggande av lokalgata. Avtalet skall reglera vilka delar som tillfaller exploatören och kommunen mm.”

”Kommunen ansvarar för vatten- och avloppsnätet. Exploatören överlämnar nätet efter byggnation till kommunen.”

Planekonomi

”Kommunens kostnader består av plankostnader.”

Infrastruktur

”Inom området bekostas all infrastruktur av exploatören samt anslutning till kommunal ledning.”

”Utanför området bekostas infrastruktur av Vägverket/Kommunen[...].”

Övrigt

”Exploatörens kostnader består av fastighetsbildning inom avtalat område samt en (1) taxa fastställd av kommunfullmäktige avseende VA-anslutning, utöver avtalade arbeten i exploateringsavtal. Exploateringsavtalet utarbetas av kommunen.”

”Avtalet upprättas där exploatören står för kostnader i samband med lokalgata, gemensamma ytor, belysning, VA-arbeten, ledningsarbeten od inom området fram till anslutningspunkt, mm.”

Våra kommentarer

I genomförandebeskrivningen som upprättats i samband med att detaljplanen upprättats/fastställts och som föregår Avtalet omnämns att Exploatören skall bekosta all infrastruktur samt anslutning till kommunal ledning.

Det framgår också att kommunens kostnader består av plankostnader, d.v.s. kostnader för att ta fram en detaljplan för området.

3.4 Markpris

Vid försäljning av mark eller tomt är det alltid fråga om försäljning av fastighet med en fastighetsbeteckning. Vid försäljning av delar av en fastighet måste en fastighetsreglering först genomföras, så att den del som skall säljas avskiljs. Kommunen kan ha och har olika priser på fastigheterna beroende på läge, om de är detaljplanerade för visst ändamål eller för annat skäl. Kommunen har fastställt tomttaxor för år 2005 i ett KF-beslut § 106 den 15 december 2004. Priserna per kvadratmeter varierar mellan 26 kr och 79 kr beroende på område. Någon uppgift om pris för fastigheterna i Kurran-området framgår dock inte i detta beslut.

Enligt Avtalet skulle mark säljas för exploatering till villatomter (se avsnitt 4.1. Marköverlåtelse). Ersättningen uppgår till 970 000 kr och den totala ytan utgör ca 20 000 m². Det ger ett pris per m² på ca 48 kr vilket ligger inom det av KF beslutade intervallet.

Våra kommentarer

Om försäljning av fastighet sker på område där tomttaxa inte fastställts skall ärendet tas upp i KF för fastställande. Vi kan inte se att detta har skett. Följaktligen är beslutet att ersättningen för tomtarna skulle vara 970 tkr taget på felaktig nivå då beslut skulle ha tagits av KF.

3.5 VA-taxa

Kommunen har fastställt VA-taxor för 2005 i ett KF-beslut § 102 den 15 december 2004. Priserna framgår av tabellen nedan.

VA-taxa	2005
Bostadsfastighet, jämförlig	
a, grundavgift	35 192 kr
b, avgift per m ² tomtyta	27,39 kr
c, avgift per m ² våningsyta	104,91 kr
Annan fastighet (industri, mm) per m ² tomtyta	31,93 kr
Utanför verksamhetsområde	24 635 kr

I taxan ingår lagstadgad mervärdesskatt.

Kommunen har i Avtalet (se avsnitt 4.1 Marköverlåtelse) begärt ersättning på totalt 25 000 kr för VA-anslutning för hela området. Enligt VA-chefen på Samhällsbyggnadsförvaltningen

är kommunens tätort m.fl. indelade i verksamhetsområden. Begreppet "Utanför verksamhetsområde" i tabellen ovan innebär att ett område inte ligger i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde. I fallet Kurrans, ska taxan alltså bestämmas enligt vad som gäller för "Utanför verksamhetsområde". Vidare behövs för Kurrans behov endast en (1) anslutningspunkt, d.v.s. flera fastigheter kan vila på en (1) anslutningspunkt. Ersättningen på 25 000 kr enligt ovan stämmer således överens med de taxor som gällde 2005. Idag är taxorna ändrade för att bättre överensstämma med exempelvis mängden brukare till en anslutningspunkt.

4. Exploateringsavtalet

Melleruds kommun och Exploatören har den 1 juni 2005 upprättat och undertecknat ett exploateringsavtal. Avtalet skall reglera överlåtelse av mark, utbyggnad av gator och VA-anläggningar.

Melleruds kommun har i avtalet tecknats av kommunstyrelsens ordförande Robert Svensson och kommunchef Ingmar Johansson.

Exploatören har i Avtalet tecknats av privatpersonerna David Svensson, Mikael Fredin och Börje Norgren; solidariskt ansvariga.

Avtalet består av totalt 14 paragrafer. I Avtalet hänvisas till tre bilagor. Resonemang kring dessa följer nedan i avsnitt 4.7 Bilagor. Vi har nedan tagit med de avsnitt i Avtalet där oklarheter kan föreligga. Vi har begärt att kommunens representanter, kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen, skall kommentera avtalstexten och eventuella avvikelser i jämförelse med hur det faktiskt är/blev.

4.1 Marköverlåtelse

4.1.1 Avtalstext

Av § 1 i avtalet framgår:

"Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för Kurrån, Sunnanå 1:10 m fl. antaget 2005-03-23, nedan kallad detaljplaneförslaget. Avtalet reglerar bl a överlåtelse av mark, utbyggnad av gator och VA-ledningar. Planen ger möjlighet att bygga bostäder.

Melleruds kommun äger all mark i planområdet.

Exploatören köper 10 tomter enligt bifogad skiss²"

Av § 2.1 i avtalet framgår:

"Kommunen överlåter och försäljer till "NN" med full äganderätt och mot en ersättning enligt § 8, det område som markerats med röd kantfärg på kartbilaga A. Ersättningskostnad för VA-anslutning för området är 25 000 kr."

4.1.2 Kommunens tolkning

Stämmer överens med hur det är.

² Se punkt 4.1.3. våra kommentarer.

4.1.3 Våra kommentarer

I § 1 anges vad Avtalet reglerar. I Avtalet klargörs tydligt att Avtalet reglerar överlåtelse av mark. Se även avsnitt 4.6 Kostnadsersättningar, 4.8 Transaktioner och redovisning samt 4.9.4 Dokument "Köpebrev". Inget nämns om övrig reglering såsom återköp, motköp etc.

I Avtalets § 3 regleras "Anläggningar" som underrubriker används "VA-anläggning" och "Gator".

Här anges ordet *skiss* och inte bilaga. Skissen skulle kunna utgöras av den kartbilaga som bifogas. På skissen står följande text: *Kurran, Illustrationsplan, Skala 1: 2000*. Skissen i det material som inhämtats från kommunen är inte undertecknad, signerad eller märkt som bilaga till avtalet. I den kopia av Avtalet med eventuella bilagor som inhämtats från Lantmäteriet finns emellertid delar av signaturer, eventuellt Mikael Fredins och Robert Svenssons alternativt David Svenssons signaturer, på skissen/ kartbilagan.

4.2 VA-anläggning

4.2.1 Avtalstext

Av § 3.1 i avtalet framgår:

"Exploatören skall i samråd med kommunen projektera och utföra samt till kommunen överlämna de VA-anläggningar som erfordras för exploateringsområdets ändamålsenliga betjäande. Standard av anläggningarna framgår av bilaga B, med därtill hörande handlingar. Förbindelsepunkter upprättas vid varje tomtgräns. Dokumentation och inmätning av ledningsnätet ska göras i samråd med tekniska kontoret.

Utbyggnaden av VA-anläggningarna skall göras av entreprenör som godkänts av kommunen. Brandposter skall utföras enligt NÄRF:s anvisningar."

4.2.2 Kommunens tolkning

Stämmer överens med hur det är.

4.2.3 Våra kommentarer

I § 3.1 framgår att Exploatören skall projektera och utföra samt till kommunen överlämna VA-anläggningarna för området. Det framgår således inte i denna paragraf hur finansieringen av denna anläggning skall ske. Detta regleras dock i § 7.1, se avsnitt 4.5.1 Övertagande av anläggningar - Avtalstext.

4.3 Gator mm

4.3.1 Avtalstext

Av § 3.2 framgår bland annat följande:

”Exploatören skall i samråd med kommunen projektera och bygga ut nedan angivna anläggningar inom detaljplanen Kurrån. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av anläggningarna samt svarar för följande åtgärder:

Samtliga åtgärder som erfordras för kvarterets anslutning till länsväg 2179. Här inkluderas även eventuell röjning av vegetation för att förbättra sikten. Dokumentation och inmätning av gata och vägbelysning ska ske i samråd med tekniska kontoret.”

”Standard och omfattning av anläggningarna framgår av bilaga B”

4.3.2 Kommunens tolkning

Stämmer överens med hur det är, förutom att det inte finns någon påskriven bilaga B i våra handlingar.

4.3.3 Våra kommentarer

Under denna paragraf regleras att Exploatören skall ”projektera och utföra samt till kommunen överlämna” anläggningarna. Vilka anläggningar som avses framgår emellertid inte på annat sätt än i själva rubriken. Dock hänvisas till Bilaga B som enligt underskriftssidan, sida 6 i avtalet, reglerar ”Krav på standard av VA-anläggning”. Med hänsyn till rubriken i § 3 ”Anläggningar – Omfattning mm” samt hänvisning till Bilaga B kan man tolka texten i § 3.2 som att det är Exploatören som skall bekosta gator och VA-anläggning. Vissa skrivningar i avtalet är inte tydliga och kan därför lämna utrymme för tolkning.

Detaljplan för Kurrån är fastställd av KF och något annat beslut där kommunen frångår detaljplanen har inte kommit oss tillhanda. I detaljplanens genomförandebeskrivning s 2 framgår att ”all infrastruktur” inom området ska bekostas av exploatören.

Se även avsnitt 3.3 Detaljplan för Kurrån ovan och 4.5.1 Övertagande av anläggningar - Avtalstext nedan.

4.4 Tidplan

4.4.1 Avtalstext

Av § 6 i avtalet framgår:

”Anläggningarna enligt punkt 3.1 och 3.2 skall vara helt färdiga och slutbesiktigade senast 2006-06-30, om inte parterna skriftligen överenskommer om annan tidpunkt. Anläggningarna skall utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan betjäna bebyggelsen inom området. Skulle exploatören brista i det rätta fullgörandet av detta åtagande äger kommunen rätt att utföra vad som brister på exploatörens bekostnad.”

4.4.2 Kommunens tolkning

Det stämmer förutom att vägen inte är slutbesiktigad.

4.4.3 Våra kommentarer

Slutbesiktning av VA-anläggningarna kan anses vara utförd i och med övertagandet av anläggningen enligt avsnitt 4.9.3 Dokument "Överlämnande av VA-anläggning".

Någon slutbesiktning av gator har dock ännu inte skett.

Vi har, i denna genomgång, inte fått ta del av någon skriftlig överenskommelse mellan parterna som anger annan tidpunkt för färdigställande av gator än 2006-06-30.

Kommunen har inte använt sig av rätten att "utföra vad som brister på exploatörens bekostnad."

Kommunen har heller inte beslutat att innehålla hela eller delar av den garanti (400 tkr) som avsattes till Nordals Härads Sparbank, 2005-06-14 för att på så vis säkerställa att det som överenskommit i Avtalet verkligen utförts.

På kommunens kopia av ovan nämnda garanti finns antecknat att "Original har återlämnats 2006-04-27". Beslutet att återlämna originalet av garanti är inte dokumenterat varför det heller inte går att styrka vem som fattade beslutet.

4.5 Övertagande av anläggningar

4.5.1 Avtalstext

Av § 7.1 i avtalet framgår:

"De anläggningar enligt § 3 skall efter godkänd slutbesiktning, utan ersättning, överlämnas till Melleruds kommun, kostnaden härför betalas av exploatören. Intill dess att sådant överlämnande har skett skall exploatören ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av anläggningarna. Formellt överlämnande kan inte ske innan förrättningsbeslutet har vunnit laga kraft."

Av § 7.2 i avtalet framgår:

"Då samtliga VA-anläggningar har slutbesiktigats och godkänts av kommunen och full betalning har erlagts enligt § 8.1, skall de anläggningar som avses ingå i det allmänna distributionsnätet med full äganderätt överlämnas till kommunen för förvaltning. Samtidigt skall relationshandlingar över ledningar överlämnas. Intill dess att kommunen övertagit anläggningarna skall exploatören ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av dessa."

4.5.2 Kommunens tolkning

§ 7.1. Denna paragraf stämmer inte överens med verkligheten. Kommunen har fått 970 tkr för marken. Samma summa har kommunen tagit fakturor för VA-nätet, som sedan överlämnats till kommunen. Detta nollsummespel, som politiken och exploatören var helt överens om, var grunden i exploateringsavtalet.

§ 7.2. Stämmer överens med hur det är.

4.5.3 Våra kommentarer

Av denna paragraf framgår att VA-anläggningen skall överlämnas till kommunen av Exploatören utan ersättning.

I kommunens svar/tolkning framgår att kommunen övertagit fakturor för VA-anläggning och att kommunen beskriver det som ett "nollsummespel". Det framgår dock inte i Avtalet att det är kommunen som skall bekosta VA-anläggningen eller att ett "nollsummespel" mellan parterna ska ske.

4.6 Kostnadsersättningar

4.6.1 Avtalstext

Av § 8.1 i avtalet framgår:

"Fastighetsägare skall senast 2005-06-30 till kommunen utge ersättning för marköverlåtelse med 970 tkr.

Betalning av beloppet sker mot faktura. Erläggs inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen med referensränta + 8 %. Kommunen skall utföra köpebrev för fastigheterna Kurran 1-5, 7-10 och 13. Se bilaga A."

4.6.2 Kommunens tolkning

Stämmer överens med hur det är.

4.6.3 Våra kommentarer

Även i detta avsnitt framgår att ersättningen avser marköverlåtelse. Köpebrev har upprättats, se avsnitt 4.9.5 Dokument "Köpebrev". Ersättningen har i kommunens redovisning bokförts i sin helhet som försäljning av exploateringsmark, se avsnitt 4.8 Transaktioner och redovisning.

Vi konstaterar att ersättningen avser försäljning av mark.

4.7 Bilagor

Vi har begärt exploateringsavtalet från kommunen och erhållit ett sexsidigt avtal och ytterligare två dokument som består av en kartsbild och en redogörelse för Exploatering Kurranområdet med bland annat beskrivningar av *Vatten och avlopp* samt *Gatubyggnad*. Vi har också inhämtat kopior på avtal med kopior från både Lantmäteriet i Vänersborg och från Förvaltningsrätten i Göteborg.

På ett flertal ställen i Avtalet hänvisas till *bilaga A* eller *bilaga B*. Inne i avtalstextens sex sidor finns ingen hänvisning till någon *bilaga C*. På sista sidan strax under påskrifterna anges emellertid att det till avtalet hör tre bilagor;

Bilaga A: Kartbilaga,

Bilaga B: Krav på standard av VA-anläggning och

Bilaga C: Standard och omfattning av gator.

Ingen av dessa rubriker finns exakt återgivna på det underlag om två sidor som skulle kunna antas vara bilagorna.

I det underlag avseende eventuella bilagor vi inhämtat från kommunen, de två dokumenten enligt ovan, består det första dokumentet av en kartskiss över Kurran-området, "Kurran, Illustrationsplan, Skala 1:2000" med de berörda fastigheterna markerade. Dokumentet är inte undertecknat eller signerat. I dokumentets överkant syns att dokumentet är faxat från Melleruds kommun 2005-05-24, faxnummer 053018101. Det finns heller ingen referering som säger att detta är *A: Kartbilaga*. För de berörda avtalsparterna stämmer innehållet i detta dokument överens med vad som skulle kunna vara *A: Kartbilaga*. Ingen av de båda avtalsparterna har heller någon annan uppfattning. Varför kommunen har en kopia på ett fax från sig själva istället för en skiss med eventuella originalsignaturer har inte gått att utröna i denna genomgång.

Ett andra dokument finns också med bland underlagen med rubriken "Exploatering Kurranområdet" och det är daterat 2005-04-14. Ej heller detta dokument är undertecknat eller signerat. Ingen referering eller hänvisning till avtal finns. Dokumentet innehåller bl.a. två stycken med beskrivningar av två olika *anläggningar* under rubrikerna,

- "Vatten och avlopp" och
- "Gatubyggnad",

som ligger i linje med de benämningar som i avtalet anges som bilagorna B och C, nämligen;

- *Bilaga B: Krav på standard av VA-anläggning* och
- *Bilaga C: Standard och omfattning av gator*.

Det är inte orimligt att parterna med Bilaga A i avtalstexten syftar på det första dokumentet som är utgörs av kartskissen. Det verkar heller inte orimligt att det andra dokumentet samlat svarar för den information som avses i det som på Avtalets sista sida benämns Bilaga B och Bilaga C.

I Avtalet står det att "Standard och omfattning av anläggningarna framgår av bilaga B". Anläggningarna benämns alltså i pluralis omedelbart efter beskrivningarna av *VA-anläggningar och deras finansiering* samt *Gator mm* i § 3. Det är tydligt att en beskrivning av både VA och gator ingår i det andra dokumentet i våra inhämtade underlag. Vidare kan det vara så att de bilagor som av parterna i avtalet benämns bilaga B och att bilaga C möjligen aldrig funnits men att dess innehåll kan ha införlivats i bilaga B.

I detta andra dokument, som skulle kunna utgöra bilaga B och C, anges under rubriken *Gatubyggnad* att ytskiktet skall vara "Asfalt 100 Abt".

4.7.1 Kommunens tolkning

Det stämmer att avtalet hänvisar till bilagorna A, B och C. I våra handlingar finns det inga påskrivna bilagor. Däremot finns det texter i våra handlingar som kan tolkas som bilagor. De stämmer väl överens med vad kommunen och exploitörerna kommit överens om med ett undantag när det gäller vägens beskaffenhet. Där står det att vägen skall asfalteras. Det finns ingen uppgörelse mellan kommunen och exploitören om detta.

4.7.2 Våra kommentarer

Kopia på avtal inhämtat från Melleruds kommun

Inget av de två dokument som bifogas Avtalet kan på ett tydligt sätt anses vara de bilagor som anges i Avtalet då de två dokumenten varken är undertecknade eller signerade av någon av avtalsparterna. Ej heller är de märkta med exempelvis "Bilaga A", "Bilaga B" eller "Bilaga C".

Däremot menar kommunens representanter när det gäller dokumenten "Kurran, Illustrationsplan, Skala 1:2000" och *Exploatering Kurranområdet* att "texten stämmer väl överens med vad kommunen och exploatörerna kommit överens om förutom ytbeläggningsen. Det innebär inte att det är bilagorna" (Bilaga 5, sid. 3). De menar alltså att skrivningen kring asfalt inte stämmer med hur parterna avsåg att det skulle vara.

Kopia på avtal inhämtat från Lantmäteriet i Vänersborg

Vid kontakt med tjänsteman på Lantmäteriet i Vänersborg redogjordes för att avstyckningen är klar men att gemensamhetsanläggningen (GA) inte är slutbesiktigad. I den ansökan som sändes till Lantmäteriet och som inkom 2005-06-27 bifogades *Exploateringsavtalet* innehållande det sexsidiga avtalet, en sida med "Kurran, Illustrationsplan, Skala 1:2000" och en sida med rubriken *Exploatering Kurranområdet*. De båda sistnämnda dokumenten visar delar av två signaturer i höger nederkant. Båda dessa delar av signaturer liknar delar av de signaturer, eventuellt Mikael Fredins och Robert Svenssons alternativt David Svenssons signaturer, som återfinns i sin helhet i exempelvis det sexsidiga avtalet.

Kopia på avtal inhämtat från Förvaltningsrätten i Göteborg, Arkivet

Hos Förvaltningsrätten i Göteborg (som tagit över de ärenden som behandlats i Länsrätten i Vänersborg) Mål nr 484-08 E, beslut 2008-05-23, där två personer, Karl-Erik Lundquist och Jan-Åke Uggla, yrkat att Länsrätten skulle granska kommunens agerande i samband med exploatering av Kurran, inhämtades kopia av avtal med det som skulle kunna vara bilagor. Kopian ser ut att vara identisk med det underlag kommunen har i sitt arkiv. Varken på dokumentet "Kurran, Illustrationsplan, Skala 1:2000" eller på *Exploatering Kurranområdet* syns några av de undertecknande parternas signaturer någonstans.

Två olika kopior

Kopior av Avtalet med bilagor finns i vårt underlag i två olika varianter. På Avtalets sista sida står det att Avtalet upprättats i fyra likalydande exemplar och att ett exemplar överlämnats till Lantmäteriet. Parterna menar med den skrivningen förmodligen att de överlämnat en kopia till Lantmäteriet, inte att de lämnat ett exemplar av de fyra originalavtalen.

De avtalskopior vi fått från både kommunen och Förvaltningsrätten förefaller vara identiska. Den avtalskopia vi fått från Lantmäteriet skiljer sig dock från tidigare nämnd kopia varför det skulle kunna vara någon av exploatörerna som sänt en kopia av sitt avtal med eventuella bilagor till lantmäteriet.

Juridisk hjälp vid upprättande av avtal

Kommunen säger sig inte ha tagit hjälp av extern juridisk kompetens vid upprättandet av Avtalet. Istället har ett liknande exploateringsavtal från annan kommun använts som mall när kommunen själva tagit fram Avtalet.

4.7.3 Sammanfattning

På grund av bristfällig hantering av dokumenten rörande Avtalet föreligger osäkerhet avseende den juridiska standarden på bilagorna.

Till detta ska läggas osäkerheten för om gatorna ska beläggas med asfalt på exploatörens bekostnad.

4.8 Transaktioner och redovisning

4.8.1 Transaktioner

Vi har erhållit en transaktionslista (se bilaga 1) med kostnader uppgående till ca 1,3 mkr innehållande diverse kostnader för sprängning, VA-material och entreprenader mm. En del av dessa kostnader avser bl.a. sprängning för tomter till privatpersoner samt sprängning av väg som inte i något fall skall betalas av kommunen.³

Fakturorna är utställda på Melleruds kommun och innehåller i förekommande fall mervärdesskatt som kommunen gjort avdrag för. Det är totalt 40 fakturor, varav 3 st. är kreditfakturor.

4.8.2 Attester

I det underlag vi erhållit har 33 av 37 leverantörsfakturor ingen *mottagnings-* eller *granskningsattest* utan endast *beslutsattest* av dåvarande chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen. På de övriga fyra framgår ingen kontering och inga attester alls. Enligt kommunens ekonomichef har betalning av fakturorna utförts på ekonomiavdelningen på kommunledningskontoret. Kommunens attestreglemente från denna period (KF 20010926 § 66) anger att en faktura skall ha minst tre attester; *mottagnings-*, *gransknings-* och *beslutsattest*. I detta reglemente skriver kommunen vidare att "Samtliga fakturor ska mottagningsattesteras av annan än beslutsattestant".

4.8.3 Referenser på leverantörsfakturor ställda till Melleruds kommun

På huvuddelen av fakturorna är Börje Norgren, en av exploatörerna, angiven som referens. Ingmar Johansson, kommunchef, är referens på tio av fakturorna och Johan Bengtsson, dåvarande chef för samhällsbyggnadsförvaltningen, är referens på tre.

4.8.4 Två fakturor från kommunen till exploatören

I kommunens redovisning har ersättningen (mot faktura) på 970 000 kr redovisats på konto 3711 = "Försäljningspris exploateringsfastigheter, anläggningstillgång" (enligt SKL:s Kommun-Bas 2005).

Kommunen har även erhållit (mot faktura) 25 000 kr i ersättning för VA-anslutning för hela området (se avsnitt 3.5 VA-taxa) samt ersättning på 124 130 kr för lantmäterikostnader i samband med avstyckning av fastigheten (de totala lantmäterikostnaderna för kommunen uppgår till 78 140 kr).

³ Kommunen har 2010-12-10 fakturerat ut dessa felaktiga kostnader på exploatörerna.

Dessa betalningar skulle, enligt Avtalet, ha skett senast 2005-06-30 och om inte betalning erlagts i tid skulle dröjsmålsränta utgått "enligt räntelagen med referensränta + 8 %". Kommunen har ställt ut fakturorna 2005-07-04 till en av de tre privatpersonerna som utgör Exploatören och satt datum för sista betalningsdag till 2005-07-31 (27 dagar netto). Betalningen har registrerats i kommunens bokföring 2005-08-05. Kommunen har inte begärt dröjsmålsränta.

4.8.5 Hantering av moms på leverantörsfakturer

Enligt detaljplanen, beslutad av KF, skulle Exploatören bekosta VA-anläggningen för Kurran. Exploatören utgörs av tre privatpersoner. De har låtit sina underleverantörer, som utfört arbeten i samband med exploateringen av Kurran, sända fakturorna till kommunen. Samtliga fakturer har kostnadsförts och betalats av kommunen. Vi har inte funnit några beslut som anger att kommunen skall stå för denna kostnad. Moms kan inte lyftas på dessa kostnader eftersom de inte är hänförliga till kommunen.

4.8.6 Våra kommentarer

Både förvaltningschefen, som beslutsattesterat fakturorna utan att det fanns andra attester, och den eller de ekonomiassistenter som effektuerat betalning av fakturorna i kommunens ekonomisystem, har alla åsidosatt gällande rutiner beskrivna i ovan nämnda attestreglemente.

KS har inte haft en sådan intern kontroll över betalningsrutiner av leverantörsfakturer på ett sätt så att det inte skulle ha varit möjligt att kringgå dem eller att det skulle ha varit möjligt att vid efterföljande kontroller upptäcka bristerna och därmed kunna rätta till dem.

Kommunen får inte låta privatpersoner undslippa moms genom att ta emot deras underleverantörers fakturer och därefter lyfta moms. Härvid har det för kommunen uppstått och finns fortfarande en skatteskuld till staten. Som konsekvens av det har kommunen i sin tur en fordran på samma belopp på exploatören.

4.9 Övrigt

4.9.1 Dokument "Komplettering Exploateringsavtal dat 27/5 -05"

Ett dokument har upprättats med rubriken Komplettering Exploateringsavtal dat. 27/5-05. I detta dokument framgår följande:

"Exploatören har rätt att fakturera kommunen för uppkomna kostnader såsom VVS material, grus, ev. sprängning, maskinkostnader och övrigt uppkomna kostnader vid kommunens 6 tomtanslutningar."

"och övrigt uppkomna kostnader" är i dokumentet överstruket.

4.9.2 Våra kommentarer

Kompletteringen är daterad den 27 maj 2005, alltså ett par dagar före själva Avtalet. Av formuleringen i kompletteringen framgår att exploatören har rätt att fakturera kommunen kostnader för "VVS material, grus, ev. sprängning, maskinkostnader[...] vid kommunens 6 tomtanslutningar".

Dokumentet är enbart undertecknat av kommunens representanter, kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen, men inte undertecknat av exploatörerna.

Det är dock oklart hur avtalsinnehållet ska förstås och tolkas.

4.9.3 Dokument "Överlämnande av VA-anläggning"

Ett dokument har upprättats med rubriken *Överlämnande av VA-anläggning på fastigheten Kurran, Sunnanå 1:10 m.fl. i Melleruds kommun*. I detta dokument framgår att exploatörerna överlämnar VA-anläggningar "i enlighet med upprättat exploateringsavtal daterat 2005-06-10" (Exploateringsavtalet är daterat 2005-06-01, inte 2005-06-10, f.a.). "Anläggningarna är slutbesiktigade och godkända av kommunen. Samliga kostnader som är förknippade med övertagandet betalas av exploatören."

Dokumentet har upprättats 2008-01-21 och har undertecknats av exploatörerna, David Svensson, Mikael Fredin och Börje Norgren, samt av representanter för Melleruds kommun, Robert Svensson och Ingmar Johansson.

Detta dokument skulle kunna tolkas som att denna del av avtalet, slutbesiktning och överlämnande av VA-anläggning, har uppfyllts och godkänts.

4.9.4 Dokument "Förvaltningsfrågor som berör detaljplanen för Sunnanå 1:10 m fl (Kurran)"

Ett dokument har upprättats 2010-09-14 med rubriken "Förvaltningsfrågor som berör detaljplan för Sunnanå 1:10 (Kurran)", se bilaga 6. Dokumentet har upprättats av lantmäterikonsult Stellan Hermanson i samband med ett möte med representanter från kommunen och exploatörerna.

I dokumentet framgår bl.a. att "Parterna är eniga om att ytbeläggningen bör vara asfalt. Enligt Exploatören är asfaltering en standardhöjning som fastighetsägarna ska betala."

Tidigare i samma dokument framgår att "Gatorna är anlagda enligt exploateringsavtalet. Ytskiktet är grus. Gatorna är inte anmälda till slutbesiktning". Efter samtal med Hermanson om dokumentet framgår att han inte tar ställning till om gatorna ska vara belagda med asfalt eller inte. I Avtalet står inte reglerat hur beskaffenheten på ytskiktet ska vara. De delar i övrigt som Avtalet reglerar avseende vägarna är, enligt Hermansons bedömning, uppfyllda med undantag för att de inte är "anmälda till slutbesiktning".

4.9.5 Dokument "Köpebrev"

Köpebrev daterat 2005-09-14. Av köpebrev framgår att säljaren överlåter tomter Kurran 1-5, 7-10 samt 13 till köparen för 970 000 kr samt VA-anslutningar för 25 000 kr, helt i enlighet med avtalet.

4.9.6 Inskrivningsmyndigheten

Begäran om lagfart på berörda fastigheter har skickats in till inskrivningsmyndigheten. Kontakt med Inskrivningsmyndigheten bekräftar försäljning av tomterna Kurran 1-5, 7-10, och 13 för en ersättning om 970 000 kr. Stämpelskatt bör rimligen även ha utgått.

Bilaga 1

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Transaktionslista

Ver.nr	Konto	Leverantörsnamn	Kostnader	Intäkter	Besl.- attest, endast ¹	Övrigt
21542237	4101	Ahsell AB	1 794,00		Ja	
21542349	4101	Ahsell AB	767,00		Ja	
21542163	4101	Ahsell AB	207 016,00		Ja	Beställningsdatum? ⁱⁱ
21542164	4101	Ahsell AB	1 805,00		Ja	Beställningsdatum? ⁱⁱⁱ
21542165	4101	Ahsell AB	2 751,00		Ja	Beställningsdatum? ^{iv}
21542166	4101	Ahsell AB	367,00		Ja	Beställningsdatum? ^v
21542167	4101	Ahsell AB	276,00		Ja	Beställningsdatum? ^{vi}
21542439	4101	Ahsell AB	11 644,00		Saknas	
21542236	4102	Ahsell AB	3 050,00		Saknas	Beställningsdatum? ^{vii}
21542235	4621	ROGER SPRÄNGARE	115 640,00		Ja	Genomförande- o beställningsdatum? ^{viii}
21542161	6140	Oscarssons Mark & Entreprenad AB	46 004,75		Ja	Genomförande- o beställningsdatum? ^{ix}
21542142	7644	Lantmäteriverket	78 140,00		Ja	
37527000	3120	Norgren, Börje		-25 000,00		Sent utställd faktura och sen inbetalning ^x
37526999	3711	Norgren, Börje		-970 000,00		Sent utställd faktura och sen inbetalning ^{xi}
21543082	4101	Svensson, Sven-Rune	37 800,00		Ja	
21542908	4101	Oscarssons Mark & Entreprenad AB	121 012,87		Ja	
21542889	4101	Melleruds Elektriska Affär	7 894,37		Ja	
21542869	4101	Ahsell AB	734,00		Ja	
21542860	4101	Melleruds Elektriska Affär	59 698,50		Ja	
21542867	4101	Ahsell AB	35 379,00		Ja	
21542866	4101	Ahsell AB	2 263,00		Ja	
21542868	4101	Ahsell AB	6 630,00		Ja	
21542881	4101	ROGER SPRÄNGARE	44 800,00		Ja	
21542887	4101	Ahsell AB	3 210,00		Ja	
21543376	4101	Ahsell AB	13 979,00		Ja	
21543424	4101	Svensson, Sven-Rune	13 860,00		Ja	
21515686	6140	Oscarssons Mark & Entreprenad AB	93 837,62		Ja	
21543367	7644	Lantmäteriverket	124 130,00		Ja	
21543837	4101	Svensson, Sven-Rune	37 590,00		Ja	
21543842	4101	Ahsell AB	213,00		Ja	
21543838	4101	Ahsell AB	1 303,00		Saknas	
21543839	4101	Ahsell AB	1 230,00		Ja	
21543840	4101	Ahsell AB	8 484,00		Ja	
21543841	4621	ROGER SPRÄNGARE	33 350,00		Saknas	
21543843	4621	Oscarssons Mark & Entreprenad AB	63 070,50		Ja	
37528792	7644	Norgren, Börje		-124 130,00		
21544401	4101	Melleruds Elektriska Affär	3 760,06		Ja	
21544111	4621	Svensson, Sven-Rune	28 350,00		Ja	
21544945	4611	ROGER SPRÄNGARE	19 800,00		Ja	
21544575	4621	ROGER SPRÄNGARE	59 400,00		Ja	
Summa:			1 291 033,67	-1 119 130,00		
Netto:				171 903,67		

Bilaga 2

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Namn och befattningar i denna rapport

Robert Svensson, kommunstyrelsens ordförande när Avtalet undertecknades och fortfarande kommunstyrelsens ordförande.

Ingmar Johansson, kommunchef när Avtalet undertecknades och fortfarande kommunchef samt tillförordnad Teknisk chef mellan 2004-06-30 och 2004-09-01.

Johan Bengtsson, förvaltningschef för Samhällsbyggnadsförvaltningen när Avtalet undertecknades, från 2004-09-01.

Karl-Erik Lundquist, f.d. teknisk chef, därefter VA-chef t.o.m. 2004-06-30, företrädare till Johan Bengtsson ovan.

Jan-Åke Uggla, gatu- och renhållningschef när Avtalet undertecknades.

Bilaga 3

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Avtalet 6 sidor, inklusive förmodade bilagor 2 sidor (inhämtat från Lantmäteriet)

Mellan å ena sidan Melleruds kommun (org nr 212000-1488), 464 80 Mellerud, nedan kallad kommunen, samt å andra sidan David Svensson 70-03-27-5612, Mikael Fredin 69-02-02-5599 och Börje Norgren 49-06-20-5572 är solidariskt ansvariga nedan kallad exploatören, träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL

§ 1 ORIENTERING

Till grund för detta avtal ligger förslag till Detaljplan för Kurran, Sunnanå 1:10 m fl. antaget 2005-03-23, nedan kallat detaljplaneförslaget. Avtalet reglerar bl. a överlåtelse av mark, utbyggnad av gator och VA-ledningar. Planen ger möjlighet att bygga bostäder.

Melleruds kommun äger all mark inom planområdet.

Exploatören köper 10 tomter enligt bifogad skiss. Exploateringen skall avse uppförande av bostadsbebyggelse i omfattning och utförande som framgår av detaljplaneförslaget.

§ 2 MÄRKÖVERLÅTELSE MM

§ 2.1 Kommunens försäljning

Kommunen överlåter och försäljer till David Svensson 70-03-27-5612, Mikael Fredin 69-02-02-5599 och Börje Norgren 49-06-20-5572 med full äganderätt och mot en ersättning enligt §8, det område som markerats med röd kantfärg på *kartbilaga A*. Ersättningskostnad för VA -anslutning för området är 25 000 kr.

§ 2.2 Tillträde

Tillträde sker när detaljplanen har vunnit laga kraft.

§ 2.3 Villkor för köpet

Om exploatören inte inom två år från detta avtals undertecknande påbörjat utbyggnaden av merparten av gator och VA inom exploateringsområdet i stort i enlighet med på tillträdesdagen gällande detaljplan äger kommunen rätt att häva köpet. Vid en återgång av köpet återbetalar kommunen vad exploatören erlagt som köpeskillning och övriga bestyrkta skäligen kostnader för anläggande av gator och VA-ledningar men ersätter i övrigt inte några av exploatörens kostnader för fastigheterna.

Exploateringsområdet får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan exploatör så länge det inte har blivit bebyggt i enlighet med gällande detaljplan. enskilda tomter får dock överlåtas till slutkonsument.

Exploatören förbinder sig att villkora avtalen med slutkonsumenterna på sådant sätt att dessa avtal gäller endast under förutsättning av att exploatörens förvärv av mark från Melleruds kommun enligt ovan fullbordas.

§ 2.4 Fastighetsreglering och avstyckning

Kommunens försäljning enligt punkt 2.1 ovan skall i första hand genomföras som fastighetsreglering och avstyckning.

DS OSN
J. MF

§ 2.5 Ledningsrätt

Exploatören upplåter till förmån för kommunen ledningsrätt avseende rätt att utan ersättning inom med "u" markerade områden i förslag till detaljplan nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten liksom att förnya ledningarna och utföra erforderliga inspektioner samt reparations-, underhålls- och ombyggnadsarbeten.

Inom ledningsområdet ansvarar exploatören för att inga åtgärder vidtas som kan skada ledningarna, förhindra eller försvåra ledningarnas framdragande och bibehållande eller förhindra tillgång till lednings- och arbetsområdet.

Vid överlåtelse av mark som berörs av kommunala VA-ledningar skall, innan beslut om ledningsrätt meddelats, exploatören tillse att i överlåtelseavtalet infogas villkor som säkerställer kommunens ledningsrätt enligt ovan samt att berörd avtalspart avstår från att begära ersättning vid ledningsrättsförrättningen.

§ 2.6 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas för områden
dels skötsel av gator och naturmark
dels skötsel och drift av gatubelysning

§ 2.7 Lantmäteriatgärder

Detta avtal utgör samtidigt en ansökan om lantmäteriförrättning för att genomföra ovanstående fastighetsbildning och ledningsrättsupplåtelse. Parterna är skyldiga att utan särskild ersättning finna sig i sådana mindre jämkningar av gränsen för överlåtna områden som lantmäteriet kan bedöma erforderlig. Lantmäteriförrättning skall bilda samfällighetsförening till vilken samtliga fastigheter ansluts.

Exploatören betalar samtliga förrättningskostnader för fastighetsbildning i anledning av detta avtal för tio tomter samt för ledningsrättsåtgärd enligt § 2.5 och inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt § 2.6. Båda parter skall erhålla en kopia av förrättningsakten.

§ 3 ANLÄGGNINGAR - OMFATTNING MM

§ 3.1 VA-anläggningar och deras finansiering

Exploatören skall i samråd med kommunen projektera och utföra samt till kommunen överlämna de VA-anläggningar som erfordras för exploateringsområdets ändamålsenliga betjäning. Standard av anläggningarna framgår av bifogad bilaga B, med därtill hörande handlingar. Förbindelsepunkter upprättas vid varje tomtgräns. Dokumentation och Inmätning av ledningsnätet ska göras i samråd med tekniska kontoret.

Utbyggnaden av VA-anläggningarna skall göras av entreprenör som godkänts av kommunen. Brandposter skall utföras enligt NÄRF:s anvisningar.

§ 3.2 Gator mm

Exploatören skall i samråd med kommunen projektera och bygga ut nedan angivna anläggningar inom detaljplan Kurrån. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av anläggningarna samt svarar för följande angivna åtgärder:

JJ. BOV
17/11/14

Samtliga åtgärder som erfordras för kvarterets anslutning till länsväg 2179. Här inkluderas även eventuell röjning av vegetation för att förbättra sikten. Dokumentation och Inmätning av gata och vägbelysning ska ske i samarbete med tekniska kontoret.

Befintlig växtlighet på kommunens mark får inte tas ner utan kommunens medgivande. Exploatören ansvarar för att befintlig växtlighet inte skadas i samband med exploateringen. Skulle träd borttagas eller skadas utan kommunens medgivande skall exploatören i vite till kommunen erlägga 50.000 kronor per träd. Naturmark får ej användas som upplagsplats.

Standard och omfattning av anläggningarna framgår av bilaga B.

För eldistributionsanläggningar, serviser fram till tomtgräns och skåp ansvarar Vattenfall AB. För telenät fram till tomtgräns ansvarar Telia Sonera AB. Det åligger exploatören att utbyggnad av el- och telenät sker i samråd med el- och teleleverantörer och att anvisningar följs.

§ 4 ARBETENAS BEDRIVANDE

§ 4.1 Arbetshandlingar och utförande

För arbetena enligt § 3 gäller följande:

Projektering skall ske i nära samråd med kommunens tekniska kontor. Anläggningsarbetena skall utföras av exploatören eller av entreprenör som godkänts av kommunen.

§ 5 KONTROLL, SLUTBESIKTNING, GARANTI M M

Kommunen äger rätt att över de i § 4 angivna arbetena utöva den kontroll som kommunen finner lämplig.

Slutbesiktning av anläggningsarbetena skall ske i lämpligt valda enheter, inom besiktningsenheten skall samtliga mark- och anläggningsarbeten vara fullt färdigställda. Sedan anläggningarna har fått en sådan omfattning att de av kommunen kan godkännas som besiktningsobjekt skall exploatören anmäla anläggningarna för slutbesiktning. Slutbesiktning får ej ske när anläggning helt eller delvis är täckt av snö eller is.

Exploatören ombesörjer och bekostar skötsel och underhåll av anläggningarna fram till den tidpunkt då de godkänts vid slutbesiktning. För tiden herefter gäller bestämmelserna i § 7.

Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet. Garantitiden är två år för samtliga arbeten räknat från den dag som anges i utlåtande över slutbesiktning.

Under garantitiden framträdande fel och brister skall åtgärdas av exploatören så snart det med hänsyn till omständigheterna är lämpligt eller när kommunen så påfördran. Om exploatören skulle åsidosätta sina skyldigheter äger kommunen rätt att utföra arbetet på exploatörens bekostnad. Omedelbart före garantitidens utgång skall garantibesiktning hållas, exploatören kallar till sådan besiktning minst fyra veckor före garantitidens utgång. Garantiansvaret förlängs till dess godkänd garantibesiktning finns.

Exploatören skall, mot faktura, ersätta kommunen med 460 kr/timme för granskning av ritningar samt för kontroller och besiktningar enligt denna paragraf; dock högst 15.000 kronor.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i Teknologföreningens Bestämmelser för byggnadsanläggnings- och

D. BN
DS ME

Installationsentreprenader ABT 94. Exploatören skall dock betala kostnader för besiktningar som beställaren enligt dessa bestämmelser skall betala.

§ 6 TIDPLAN

Anläggningarna enligt punkt 3.1 och 3.2 skall vara helt färdigställda och slutbesiktigade senast 2005-06-30, om inte parterna skriftligen överenskommer om annan tidpunkt. Anläggningsarbetena skall utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan betjäna bebyggelsen inom området. Skulle exploatören brista i det rätta fullgörandet av detta åtagande äger kommunen rätt att utföra vad som brister på exploatörens bekostnad.

§ 7 ÖVERTAGANDE AV ANLÄGGNINGAR

§ 7.1 Anläggningar

De anläggningarna enligt § 3 skall efter godkänd slutbesiktning, utan ersättning, överlämnas till Melleruds kommun, kostnaden härför betalas av exploatören. Intill dess att sådant överlämnande har skett skall exploatören ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av anläggningarna. Formellt överlämnande kan inte ske innan förrättningsbeslutet har vunnit laga kraft.

§ 7.2 VA-anläggningar

Då samtliga VA-anläggningar har slutbesiktigats och godkänts av kommunen och full betalning har erlagts enligt § 8.1, skall de anläggningar som avses ingå i det allmänna distributionsnätet med full äganderätt överlämnas till kommunen för förvaltning. Samtidigt skall relationshandlingar över ledningar överlämnas. Intill dess att kommunen övertagit anläggningarna skall exploatören ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av dessa.

§ 8 KOSTNADSERSÄTTNINGAR

§ 8.1 Markkostnad

Fastighetsägare skall senast 2005-06-30 till kommunen utge ersättning för marköverlåtelse med 970 tkr.

Betalning av beloppet sker mot faktura. Erlägges inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen med referensränta + 8 %. Kommunen skall utföra köpebrev för fastigheterna Kurran 1-5, 7-10 och 13. Se bilaga A.

Har betalning ej erlagts inom 60 dagar från tillträdesdagen äger kommunen rätt att häva köpet.

§ 8.2 Plankostnad

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen tas av kommunen.

§ 8.3 VA-anläggningsavgift

Exploatören betalar 25 000 kr för alla tomter, anläggningsavgift och anslutningsavgift senast 2005-06-30.

□ BN
□ MF

Betalning av beloppet sker mot faktura. Erläggas inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen med diskonto + 8

§9 SÄKERHET

För det rätta fullgörandes av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören, till förmån för kommunen, ställa en säkerhet till ett värde av 400.000 kronor i form av en kreditförsäkring för vilken medgivande om utbetalning skall göras eller annan säkerhet som kommunen kan godkänna. Säkerheten skall vara ställd senast 2005-06-01. Säkerheten skall, om kommunen så påfordran, räknas upp med det genomsnittliga entreprenadindexet, E200 och E300, för vägentreprenader och ledningsentreprenader med oktober 2004 som basmånad.

Säkerheten är avsedd att täcka kostnader för de anläggningar och skyldigheter mm som exploatören enligt detta avtal har åtagit sig för det fall exploatören ej fullgör sina skyldigheter enligt avtalet.

För det fall någon del av säkerheten behöver tagas i anspråk skall fullgod säkerhet ånyo ställas innan exploatören äger fortsätta exploateringen. Kommunen avgör vad som är fullgod säkerhet.

Säkerheten kan i takt med arbetenas bedrivande nedsättas så att kvarvarande belopp enligt kommunens bedömning utgör betryggande säkerhet för exploatörens återstående skyldigheter. Under garantitiden skall säkerheten nedsättas enligt bestämmelserna i ABT 94. Efter godkänd slutbesiktning skall ställd säkerhet återlämnas.

§ 10 BEHÖRIGT KOMMUNALT ORGAN

I samtliga fall där det i detta avtal anges att kommunens godkännande skall erhållas, gäller att godkännande för att vara giltigt skall ske skriftligen av behörigt organ. Uppgifter om vilket organ som är behörigt att utfärda godkännande erhålls av tekniska kontoret.

§ 11 FÖRKÖPSLAGEN

Genom detta avtal avstår kommunen från sin rätt enligt förköpslagen i samband med exploatörens försäljning av småhustomter inom det aktuella området.

§ 12 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan och det ankommer på exploatören att begära sådant medgivande. Vid en eventuell försäljning av exploateringsområdet är exploatören skyldig att förbinda ny ägare att överta i detta avtal uppställda skyldigheter gentemot kommunen.

§ 13 ÖVRIGT

Exploatören har tagit del av och skall följa rekommendation i geoteknisk undersökning, daterad 2004-09-29 och pm daterat 2004-0-9-30 Samtliga överenskommelser och utfästelser rörande avtalsförhållandet har intagits i detta avtal.

§ 14 TVIST

Twist mellan kommunen och exploatören med anledning av detta avtal skall avgöras i allmän domstol.

JF 03YV
DS MF

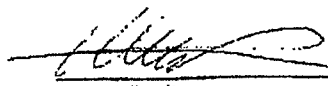
Detta avtal är upprättat i fyra likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett exemplar har överlämnats till lantmäteriet.


Mellerud 2005-06-01
För exploitören

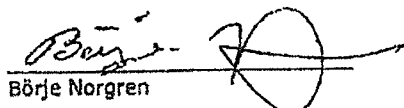

David Svensson

Mellerud 2005-06-01
För Melleruds kommun

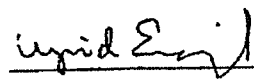

Robert Svensson


Mikael Fredin

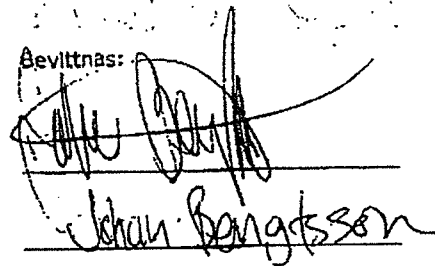

Ingemar Johansson


Börje Norgren

Bevittnas:

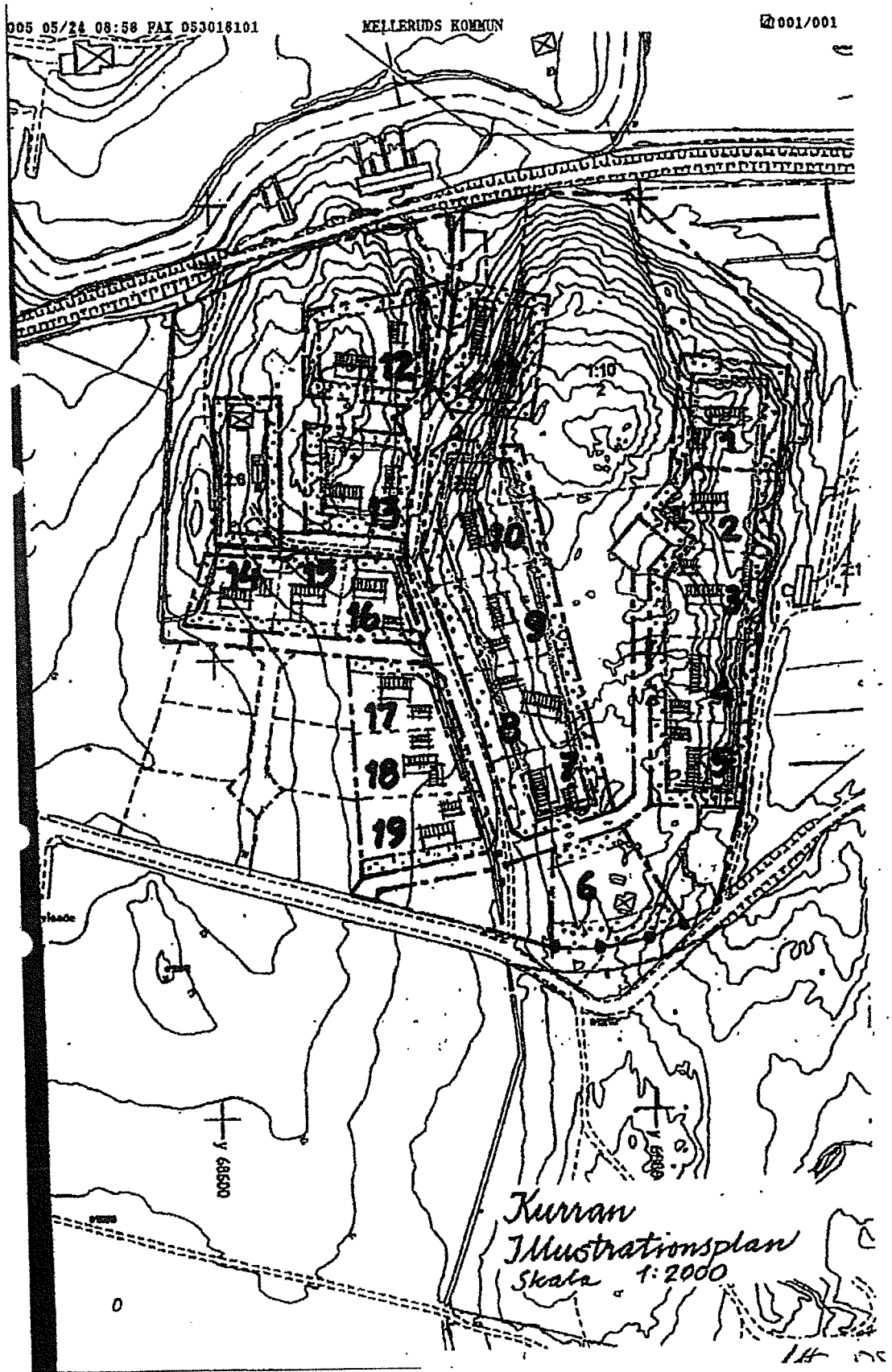

Ingrid Engqvist

Bevittnas:


Johan Bengtsson

Bilaga A: Kartbilaga
Bilaga B: Krav på standard av Va-anläggning.
Bilaga C: Standard och omfattning av gator.

BN
if



Kurran
Illustrationsplan
Skala 1:2000

Exploatering Kurranområdet

Allmänt

Allt arbete med vatten, avlopp, dagvatten och gator skall utföras enligt teknisk beskrivning och anläggnings-AMA. Kommunen skall ha tillträde till byggarbetsplatsen och kunna kontrollera pågående arbeten samt material och leverantörsväl. Maskiner som används skall vara miljöklassade. Arbetsregler och arbetarskydd skall följa gällande regler och bestämmelser.

Vatten och avlopp

Sträckan A-C utföres med dagvattenledning PVC Ø200.
Spillvattenledning PVC Ø 160, vatten PEM Ø 63 .
Spill - och dagvattenbrunnar PVC Ø 400 för resp. dimension med körbar gjutjärnsbetäckning.
Rännstensbrunnar PVC Ø 400 med justerbar och körbar gjutjärnsbetäckning.
Sträckan C-H utföres med dagvattenledning PVC Ø 250
spillvattenledning PVC Ø 200 vattenledning PE Ø 100 .
Sträckan H-älvkant utföres med PVC Ø 315 och förstärkt trumöga.
1 st avstängningsventil vid punkt H, 3st avstängningsventiler vid punkt D.
1 st brandpost vid punkten D.
Servisledningar utföres med dagvattenledning PVC Ø 160 markavlopp,
spillvattenledning PVC Ø 110 markavlopp, vattenledning PEM Ø 32 ,
spolbrunn PVC Ø 400 med justerbar gjutjärnsbetäckning placerad i
tomtgräns. 1 st servisventil typ AVK eller likvärdig för vatten med garnityr och gjutjärns-
betäckning placerad i tomtgräns. Servisledningar dras fram till 1,0 m innanför tomtgräns.
Förläggning och kringfyllnad utföres enligt AMA.

Gatubyggnad

Gata urschaktas eller sprängs till en bredd av 6.0 m enligt detaljplan.
Fördeining av gatubredd utföres med 4,0 m körbanor med 1,0 m sidovinge på båda
sidor. Total terrasserings på lerjord 0.70 m inkl. asfalt och på berg 0,4 m inkl. asfalt.
Ytskiktet utföres med bomberade körbanor och rännal mot sidovinge.
Asfalt 110 Abt.
Arbetet utföres enligt väg-94 och anläggnings - AMA.
Belysning dimensioneras enligt REBEL med förslagsvis 50 watts högnatriumlampor.

Mellerud 2005-04-14

Karl-Erik Lundquist

Bilaga 4

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Detaljplan Kurran, KF 2005-03-23 (exkl. SAMRÅDSREDOGÖRELSE och UTLÅTANDE)

1(5)

Detaljplan för
KURRAN

Sunnanå 1:10 mfl
Melleruds kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- ✓ Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser (1.1)
- ✓ Denna planbeskrivning med bilaga
- ✓ Genomförandebeskrivning (1.2)
- ✓ Samrådsredogörelse (1.3)
- ✓ Utlåtande (1.4)

Övriga handlingar utgöres av:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning MKB sep 2004
Geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett mindre bostadsområde för friliggande villor. Bostadsgruppen får en naturskön placering i ett attraktivt läge nära golfbana och Sunnanå hamn.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 2 km öster Melleruds centrum och ca 700 m väster om Sunnanå hamn.

Planområdet ligger inom fördjupad översiktsplan 98 för Melleruds tätort. Det beskrivs som ett område där detaljplan bör upprättas. Området har tidigare skisserats med en mindre bostadsgrupp.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5 hektar.

Markägoförhållanden

Melleruds kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För Melleruds kommun har översiktsplan antagits 1990-12-11 och en fördjupad översiktsplan antogs 1998-12-15. Planområdet ligger inom område av riksintresse för rörligt friluftsliv,

och gränsar i norr till riksintresse kulturvård.

Kommunen har enligt tidigare antagen fördjupad översiktsplan sett föreslagen exploatering som en naturlig utveckling av tätorten. Gamla banvallen mot Sunnanå hamn där järnvägsstation, hamnmagasin, rester från sågverkstiden och djuphamn påminner om en aktiv tid i området.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns inte tidigare någon detaljplan.

I söder gränsar aktuellt planområde till en 1991-03-26 antagen detaljplan för bl.a. golfbana.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2004-06-01 gett undertecknad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan enligt förd diskussion med KSAU och intressenter.

NATUR

Miljökonsekvensbeskrivning

Området ingår i MB kap 4 § 2 Vätern med öar och strandområden där byggnation kan komma till stånd om inte natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Härav har framtagits en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för att belysa natur- och kulturvärden på platsen.

Till denna detaljplan fogas därför MKBn som beskriver planområdet ur huvudsakligen naturperspektiv. Denna planbeskrivning redogör därför mest de värden som avses tillvaratas i detaljplaneförslaget.

Strandskydd

Strandskydd 100 meter gäller från Holmsån och berör områdets norra del. Här föreslås att upphävande av strandskydd söks i samband med det fortsatta planarbetet. Bebyggelsen har mycket liten påverkan på tillgängligheten till strandområdet.

Mark och vegetation

Planområdet består av åkermark som bebyggs och kuperad terräng med både tät skog och hållmarker och gles tallskog. Den östra kullen med hållmarker sparas med ett stycke naturmark för att bevara platsens starkaste kvalitet och skapa ett naturstråk genom området.

Geotekniska förhållanden

Bohusgeo AB har utfört en geotekniska undersökning. Föreslagen byggnation vid Kurran kan grundläggas utan svårigheter på de naturliga jordlagren. Uppfyllningar skall begränsas till 0.5 m. Vid schaktning bedöms en släntlutning 2:1 erfordras vid max schaktdjup 2 m. Schakt under grundvattennivån bör undvikas. Schakt skall beakta att jorden är flytbenägen. Markradon i silt är låg, grundläggning på berg skall föregås av kompletterande mätningar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

1 st fornlämning finns på östra kullens höjd, väl dold under växtlager och ej synlig med lekmanögon. Den skall enligt uppgift bestå av stensättning 9 m diameter och bestå av rundade stenar 0.2 till 0.5 storlek. Den hör troligen samman med ett under beredskapen (1940-tal) anordnat skyttevärn. Uppgift om detta har lämnats av Thomas Björkstahl, Sunnanå 2:6.

Skylltning av denna lämning bör utföras av Regionmuseet innan byggstart.

Ett gjutet fundament finns på kullen från beredskapstiden som hört samman med ett spaningstorn bemannat av lottorna och som numera är demonterat.

Ny bebyggelse ligger på behörigt avstånd från platsen och naturmark sträcker sig i kullens nord-sydliga riktning.

BEBYGGELSEOMRÅDENBostäder

Ett befintligt hus (Kurran) finns på kommunal mark i områdets södra del. Huset har koppling till marknadsplatsen söder om området och användes som arrest då det gick livligt till på marknadsplatsen.

Ett fritidshus finns i nära anslutning väster om området och kommer i utställningsförslaget ingå i detaljplan. Fritidshuset får i detaljplanen naturmark runt fastigheten.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ett båthus finns intill Holmsån och upplag för mindre båtar finns i anslutning till denna.

Offentlig service

Planområdets behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler tillgodoses i tätorten.

Kommersiell service

Avståndet till affärscentrum i tätorten är ca 2 km.

FRIYTORLek och rekreation

Lekplatser anordnas på tomtmark och naturområdet är en utmärkt rekreationsplats.

Golfbana och hamn finns inom gångavstånd.

GATOR OCH TRAFIKGatunät, gång, cykel och mopedtrafik

Gamla banvallen till Sunnanå hamn är gång- och cykelväg och kommer att angöra bostadsområdet i norr med anslutning i ravinen mellan höjderna. Cykelbanor från centralorten till Sunnanå snöröjs vintertid av kommunen. . Cykel/moped får anses utgöra alternativ till bil och kollektivtrafik.

Kollektivtrafik

Saknas för närvarande, sommartrafik till Sunnanå hamn finns.

Trafik

Landsvägen 2179 bör lämpligen rustas upp enligt avtal med Vägverket. Kurva med dålig sikt vid Kurran bör förbättras. Med en flytt västerut ed infart bör 50-skytt före kurvan flyttas till plats västerut före utfart.

Ca 250 st trafikrörelser per dygn förekommer i dagsläget 600 m öster väg 2178. För utbyggnad av området görs följande beräkning; Utbyggnad av bostadsområdet fullt ut kommer att öka trafikmängden med ca 120 trafikrörelser per dygn (6st x 20 fastigheter).

Vid utbyggnad av hamn och bostäder vid Lagunen beräknas en fördubbling ske alltså ytterligare ca 350 trafikrörelser.

Parkering, angöring och utfart

Tillfarten till området sker från Rv 45 via allmänna vägen 2178 samt till Sunnanå hamn på allmän väg 2179.

Rätning av väg 2179 vid "Kurran" bör ske och utföras i ett samarbete mellan Vägverket och kommunen, avtal skall upprättas mellan parterna.

I samrådet föreslås att utfarten flyttas västerut och denna utformning utförs i förslaget. Fri sikt kommer med ny placering av utfart bli minst 80 m.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning bifogas planbeskrivning bilaga 1. Trafikmängder baseras på trafikrörelser enligt egen rubrik ovan. Kommentar till denna följer här.

Hus A avses närmast nya hus, B är befintligt hus (Kurran).

Slutsats:

Det kan beläggas att inom- och utomhusvärden enl gällande riktvärden (prop 1996/97:53) så klarar sig närmast liggande hus. Både nytt och befintligt hus klarar de gränsvärden som finns även vid hastighet på 70 km/h. Det bör dock hastighetsbegränsas enl förslag ovan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt längs gamla banvallen. Anslutning för området skall ske till denna ledning. I en andra etapp kan en ny ledning läggas tvärs över åkermarken för anslutning till en eventuell

utbyggnad av tomter.

Befintliga fritidshus bör ansluta till vatten- och avloppsnätet när dessa fristående anläggningar tjänat ut.

El

1 st ny transformatorstation kommer att byggas för området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglov får ej ges förrän gator och VA-system är utbyggt i hela området. Kommunen är ej huvudman för allmän plats, avser hela planområdet.

Planen föreslås få en genomförandetid som slutar 2014-12-31.

ÖVRIGT

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid upprättandet av detaljplanen har karttekniker Kerstin Larsson medverkat.

Mellerud 2005-01-18
reviderat förslag 2005-02-16

Charles Hörnstein
stadsarkitekt

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-03-23
LAGA KRAFT 2005-04-14

Detaljplan för
KURRAN

Sunnanå 1:10 mfl
Melleruds kommun
Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet förutsätts ske genom ett normalt förfarande och kan då eventuellt antas av Kommunfullmäktige våren 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2014-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ny bebyggelse tillkommer genom ett avtal mellan kommunen och en exploatör.

Exploatören skall ansvara för framdragning av VA-nät till alla inom området, samt el- och teledragning, belysning och byggande av lokalgata. Avtalet skall reglera vilka delar som tillfaller exploatören och kommunen mm.

Kommunen skall ej vara huvudman för allmänna platser och naturmark inom planområdet. Skötsel av mark och väg inom planområdet skall ingå i samfällighetens åtaganden. Lokalgatan skall ingå i samfällighet fram till väg 2179.

Kommunen ansvarar för vatten- och avloppsnätet. Exploatören överlämnar nätet efter byggnation till kommunen.

Vägverket är väghållare för väg 2179.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

En arrendetomt finns inom kvartersmark och kan avstyckas och försäljas. Ett befintligt fritidshus finns på egen fastighet väster om nya området och ingår i det nya förslaget till detaljplan.

Nya bostäder byggs som friliggande enbostadshus och vars fastigheter bildas genom avstyckning. Gemensamma ytor och lokalgata skall tillhöra en samfällighet. Fastigheter skall förbindas tillhöra samfälligheten. Skötsel av lokalgata och naturmark inom planområdet skall ingå och regleras i samband med fastighetsbildningen. Avstyckningar får endast ske inom kvartersmark. Oreglerad mark utanför detaljplan får ej avstyckas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader består av plankostnader.

Infrastuktur

Inom området bekostas all infrastruktur av exploatören samt anslutning till kommunal ledning. Befintliga ledningar förläggs i mark, se el och tele.

Utanför området bekostas infrastruktur av Vägverket/kommunen som bl a kan innebära en uträtning av kurvan söder om Kurran. Om en sådan uträtning görs skall avtal upprättas med Vägverket.

Övrigt

Exploatörens kostnader består av fastighetsbildning inom avtalat område samt en(1) taxa fastställd av kommunfullmäktige avseende VA-anslutning, utöver avtalade arbeten i exploateringsavtal. Exploateringsavtalet utarbetas av kommunen.

Avtalet upprättas där exploatören står för kostnader i samband med lokalgata, gemensamma ytor, belysning, VA-arbeten, ledningsarbeten od inom området fram till anslutningspunkt, mm.

Kommunen bekostar ytterligare fastighetsbildning på egen mark.

Kommunens intäkter består av de planlagda tomter som inte ingår i avtalet med exploatören. Till det kommer anslutningsavgifter och bygglovsavgifter.

En positiv effekt av planläggningen är att få till stånd nybyggnation i ett attraktivt område nära hamnen och golfbanan som har goda fritidskvaliteter för åretruntboende i naturskön omgivning.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-anslutning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt längs gamla banvallen, där anslutning kan ske. Kommunens anvisningar för anslutning och dimensionering av systemet skall följas av exploatören.

Brandposter byggs enligt räddningstjänstens anvisningar.

För all bebyggelse föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten.

Befintliga VA anläggningar i och utanför detaljplan får vara kvar till dess de tjänat ut eller föreläggande om kommunal anslutning krävs pga av sanitär olägenhet via beslut av berörd kommunal nämnd.

El och tele

Placering för teknikbod anges på detaljplan, ledningar förläggs på gatumark och inom u-område och omläggningar bekostas av exploatören.

VILLKOR

Bygglov får ej ges förrän gator och VA-system är utbyggt i hela området.

Mellerud 2005-01-18
reviderat 2005-02-16

Charles Hörnstein
stadsarkitekt

Bilaga 5

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Svar faktakontroll, inkommet 2011-05-09

Faktakontroll av utkast till rapport ” Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran” juni 2011.

Sammanfattning

När vi nu än en gång har trängt på djupet av exploateringsavtal, detaljplan och vad vi har kommit överens politiskt och med exploatörerna vill vi lämna följande synpunkter.

Vi är helt överens med rapporten om att:

- Både detaljplan och exploateringsavtalet är skrivna på ett otydligt sätt. Detta ger upphov till en mängd tolkningar. Dessutom är inte texterna synkroniserade.
- Dåvarande förvaltningschef har ensam attesterat fakturorna. Med det ekonomisystem som vi sedan några år tillbaka använder går det inte att attestera om inte någon annan först har godkänt fakturan.
- Det finns igen delegering när det gäller försäljning av mark som inte är industrimark eller tomter för bostäder. En ändring av detta är på väg i beslutsprocessen. Kommunfullmäktige i maj förväntas delegera det till KSAU.
- Det finns inga framtagna bilagor som är underskrivna. Det innebär en otydlighet om vad som gäller.

Det framgår ej av avtalet att VA-nätet ska betalas av exploatörerna. Däremot står det i detaljplanen att all infrastruktur ska betalas av exploatörerna. Då måste det antas att i all infrastruktur ingår VA-nätet. Det står också i detaljplanen i genomförandebeskrivningen att avtalet ska reglera vilka delar som tillfaller exploatörerna och kommunen. Vilken text är viktigast och vem väljer vad som är rätt? Det vi kan vara överens om är att det är otydligt i texterna och måste förtydligas.

Revisorernas tolkning att exploatörerna skulle bekosta VA-nätet ger inte realistiska kostnader vid försäljning av tomter.

Exploatörernas kostnader

Markkostnad	970 tkr
VA-nät+ moms	970 tkr
Anslutning från huvudledning till tomträns för kommunens tomter	152 tkr
VA-anslutning	25 tkr
Summa	2 117 tkr
Moms VA	242 tkr
Totalt	2 359 tkr

Gatuarbeten, exklusive asfalt, enligt anbud uppgår till en kostnad av 1290 tkr plus moms. Det har ingått i exploatörens åtagande.

Totalt markkostnad och VA-nät	2 359 tkr
Väggkostnad	1 290 tkr
Moms väggkostnad	322 tkr
Total kostnad för exploatörerna vid revisorernas tolkning	3 971 tkr

Exploatörerna fick tillgång till tio tomter vilket skulle innebära en tomtkostnad på 400 tkr per tomt. Det ska jämföras med att tomtpriset för kommunala tomter var 1 kr per m² plus VA-kostnad när Kurran planerades.

Kommunens intäkter och kostnader enligt vår uppfattning

Intäkter

Markförsäljning	970 tkr
VA-anslutning	25 tkr
Försäljning av sex tomter	
2 á 300 tkr	600 tkr
4 á 200 tkr	800 tkr
Summa	2 395 tkr

Kostnader

VA-anläggning	970 tkr
VA-nätet från huvudledningen till tomtgräns	152 tkr
Lantmäterikostnader	78 tkr
Summa	1 200 tkr

I hela processen där vi har varit delaktiga i och lämnat synpunkter på framtagandet av rapporten, verkar det som om att mycket bygger på tolkningar av de olika texterna för att få fram att exploitörerna ska betala VA-nätet och att bilagorna ska vara giltiga för att asfalt ska läggas på vägen. Ett exploateringsavtal ska reglera vad som är kommunens ansvar och vad som är exploitörernas ansvar. Kommunen och exploitören har hela tiden varit överens.

Synpunkter

Bilagor

I vårt diarie finns det två kopior; en kartkopia, samt ett fax till undertecknad med text som innehållsmässigt kan motsvara vad bilagorna skulle innehålla. Det innebär inte att det är de bilagor som efterfrågats. Faxet var avsett för något annat. Det var dessutom inskrivet att vägen skall asfalteras. Det har inte överenskommit med exploitörerna.

4.9.4 Dokument "Förvaltningsfrågor som berör detaljplanen för Sunnanå 1:10 m fl (Kurran)"

Det är från ett möte för att hjälpa exploitörerna att bilda en gemensamhetsanläggning.

I rapporten står det:

"Parterna är eniga om att ytbeläggningen bör vara asfalt. Enligt exploitörerna är asfalteringen en standardhöjning som fastighetsägarna ska betala". I samma protokoll står det också under rubriken detaljplan "Gatorna är anlagda enligt exploateringsavtalet. Ytskikt är grus". Varför lyfts vissa delar upp för att få fram att det ska läggas asfalt? Varför finns inte dokumentet som ni hänvisar till med som bilaga?

Finns det inga påskrifter på bilagorna är de inte juridiskt bindande.

Vatten och avlopp

Det framgår ej i avtalet att VA-nätet ska betalas av exploitörerna. Däremot står det i detaljplanen att all infrastruktur ska betalas av exploitörerna. Då måste det antas att i all infrastruktur ingår VA-nätet. Det står också i detaljplanen i genomförandebeskrivningen att avtalet ska reglera vilka delar som tillfaller exploitörerna och kommunen. Vilken text är viktigast?

Vår uppfattning kvarstår när det gäller §7.1 och §8 i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet §7.1 och avsnitt 4.5.2

7.1 Gemensamma anläggningar

De anläggningar enligt §2,6 skall, efter godkänd slutbesiktning, utan ersättning, överlämnas till en **gemensamhetsanläggning**. Kostnaderna för anläggningen betalas av exploitören. Intill dess att sådant överlämnande har skett skall exploitören ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av anläggningarna. Formellt överlämnande kan inte ske innan förrättningsbeslut har vunnit laga kraft.

Exploateringsavtalet §8 och avsnitt 4.6.2

§8. KOSTNADSERSÄTTNINGAR

§8.4 VA-anläggning

Kommunen erlägger upp till 970 tkr exkl. moms till exploatören för en godkänd slutbesiktigad VA-anläggning.

Kommunen säljer mark, där exploatören avser att anlägga tio tomter för eget bruk och mark för en gemensamhetsanläggning, för 970 tkr. VA-anläggningens huvudledning ska serva sex nya kommunala tomter i området.

Kommunen köper VA-nätet från huvudledningen till tomtgräns, för kommunens sex tomter, av exploatören.

1.5 Hantering av avtal och dokument

"Parterna är emellertid, enligt kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen, eniga om att redovisade bilagor är de bilagor som avses i Avtalet att de ska gälla i alla avseende utom vad det gäller ytbehandlingen av vägen" Det stämmer inte alls utan det är en tolkning av vad vi säger från er sida. Vi menar att texten stämmer väl överens med vad kommunen och exploatörerna kommit överens om förutom ytbeläggningen. Det innebär inte att det är bilagorna.

1.6 Ekonomiska konsekvenser

Vad det gäller VA-nätet så redovisas det tidigare i den här skrivelsen.

Lantmäterikostnader

Kommunen har betalat den 3 mars 2005	78 140 kr
Kommunen har betalat den 22 augusti 2005	124 130 kr
Totalt	202 270 kr

Börje Norgren har betalat lantmäterikostnader till kommunen för tio tomter den 20 september 2005 (se bifogad fil).

124 130 kr

Det innebär att kommunens lantmäterikostnader är 78 140 kr

1.8 Avslutande kommentarer

Med våra synpunkter under vår rubrik Bilagor kan vi inte förstå att det fortfarande står att exploatören ska belägga vägen med asfalt när det inte finns några bilagor som är påskrivna.

3. Beslut

Listan är inte kompletterad med överlämnat material.

3.4 Markpris

Vi vill ha med att fram till 2004 var tomtpriset 1 kr per m². Kommunens taxa för försäljning av tomter ändrades på grund av exploateringen av Kurran.

4.8 Transaktioner och redovisning

Kommunen har noggrant gått igenom alla transaktioner. Det är en svår gränsdragning mellan vad som är gata och vad som är VA-nät. Efter diskussioner med vana VA-exploatörer har kommunen inte godkänt fakturor för 178 tkr plus moms.

Har ni diskuterat hantering av fakturorna med dåvarande tekniska chefen?

4.8.4

Se ekonomiska konsekvenser 1.6

Mellerud den 9 maj 2011

Robert Svensson

Ingmar Johansson

Bilaga 6

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Anteckningar från möte avseende förvaltningsfrågor Kurran, 2010-09-14

Förvaltningsfrågor som berör detaljplanen för Sunnanå 1:10 m fl (Kurran)

Möte i Mellerud 2010-09-14

Närvarande:

- Ingvar Johansson och Leif Svensson, Melleruds kommun
- Börje Norgren och David Svensson, för exploatörerna
- Stellan Hermanson, lantmäterikonsult

Exploateringsavtal

Enligt gällande exploateringsavtal regleras utbyggnad av VA och vägar.

- VA-anläggningarna är utförda och överlämnade till kommunen efter godkänd slutbesiktning

- Gatorna är anlagda enligt exploateringsavtalet. Ytskiktet är grus. Gatorna är inte anmälda till slutbesiktning

Vägarnas utförande

Hermanson efterhör om vägarnas ytskikt skall vara grus eller asfalt med anledning av en bilaga till exploateringsavtalet som anger asfalt. Exploatörerna och Ingmar Johansson anför att frågan om asfaltering inte diskuterats i genomförandearbetet. Norgren informerar om innehållen i köpekontrakten som anger att "Fastigheten överlåtes av säljaren i befinligt och av köparen besiktigat och godkänt skick... .." Enligt Norgren har bostadsfastigheterna sålts med grusade gator.

Parterna är eniga om att ytbeläggningen bör vara asfalt. Enligt exploatörerna är asfaltering en standardhöjning som fastighetsägarna ska betala. Norgren tar uppgiften att sammankalla fastighetsägarna till ett möte om förvaltningsfrågorna. Målet med mötet är att samtliga fastighetsägare i planområdet kan enas om att solidariskt dela på asfalteringen.

Kommunen tar kontakt med lantmäterimyndigheten så snart finansieringsfrågan av asfalteringen är klargjord. Lantmäteriets uppgift blir att bilda en samfällighetsförening för förvaltning av allmän plats (gator, grönområden, gatubelysning)

Hermanson informerar om andelstal för utförande och drift. Huvudprincipen är att varje bostadsfastighet erhåller lika andel i utförandet. Drifkostnaderna delas lika eller med reduktion för fritidsbostad. Det ankommer på lantmäteriet att pröva om det finns särskilda skäl att jämka andelstalet för viss fastighet.

Vid protokollet

Stellan Hermanson

LANTMÄTERIKONSULT STELLAN HERMANSON AB

Lilla Vatulandsgatan 20 SE-452 31 Strömstad Tel 070 621 44 54
E-post lantmaterikonsult@telia.com & stellan.hermanson@naisvefa.se

Bilaga 7

till Genomgång av exploateringsavtal och beslutsgång avseende Kurran

Sammanträdesprotokoll från möten där ärendet Kurran berörs

MELLERUDS KOMMUN

Kommunstyrelsens arbetsutskott

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2005-01-25

sida
17

§ 37

Aktuella frågor

Kommunstyrelsens arbetsutskotts ledamöter och kommunchefen diskuterar aktuella frågor:

- Byggnation i Kurranområdet
- Chefsutbildningen 20-21 januari i Trollhättan

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet beslutar att godkänna redovisningen och lägger den till handlingarna.

§ 40

Dnr 2004.5061.214

Detaljplan för Kurran, Sunnanå 1:10 m.fl.

Planens syfte är att skapa ett mindre bostadsområde för friliggande villor och fritidshus. Bostadsgruppen får en naturskön placering i ett attraktivt läge nära golfbana och Sunnanå Hamn.

Området ligger ca. 2 km öster om Melleruds centrum och ca. 700 m. väster om Sunnanå Hamn.

Arbetsutskottets förslag

Kommunstyrelsen beslutar att lämna följande synpunkter på samrådsförslaget

- Ingen fritidshusbebyggelse inom detaljplaneområdet tillåts.
- Ingen styrning av utformning, material och färgsättning av bebyggelsen
- Maximering av nockhöjden för vissa fastigheter inom detaljplaneområdet

Kommunstyrelsen har i övrigt inget att erinra mot samrådsförslaget.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

§ 52

Aktuella frågor

Kommunstyrelsens arbetsutskotts ledamöter och kommunchefen diskuterar aktuella frågor:

- Näringslivsbolaget
- Byggande i Kurranområdet
- Försäljning av Sunnanå golfbana
- Templargatan, rivning av transformatorstation

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet beslutar att godkänna redovisningarna och lägger dem till handlingarna.

§ 86

Dnr 2004.5061.214

Detaljplan för Kurran, Sunnanå 1:10 m.fl.

Planens syfte är att skapa ett mindre bostadsområde för friliggande villor och fritidshus. Bostadsgruppen får en naturskön placering i ett attraktivt läge nära golfbana och Sunnanå Hamn.

Området ligger ca. 2 km öster om Melleruds centrum och ca. 700 m. väster om Sunnanå Hamn.

Förslag till egnahemsområde har tillsammans med exploatörer skisserats fram.

Planens syfte är att skapa ett mindre bostadsområde för friliggande villor och fritidshus. Bostadsgruppen får en naturskön placering i ett attraktivt läge nära golfbana och Sunnanå hamn.

Förslag till miljökonsekvensbeskrivning MKB har utarbetats och ligger som underlag för utformningen av detaljplaneförslaget.

Detaljplanen har ställts ut för samråd under tiden 2005-01-20--02-15 och för granskning under tiden 2005-02-23--03-15.

Stadsarkitektens utlåtande daterat 16 mars 2005 föreligger.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljönämndens protokoll 2005-03-16.

Arbetsutskottets förslag

Kommunfullmäktige beslutar att anta förslag till detaljplan för Kurran, Sunnanå 1:10 m.fl.

§ 119

Aktuella frågor

Kommunstyrelsens arbetsutskotts ledamöter och kommunchefen diskuterar aktuella frågor:

- Strategiska fastighetsförvärv
- Befolkningsstatistik
- Exploateringsavtal angående Kurran
- Lantmäteriets besök angående Kurran
- Vattendom angående Sunnanå Hamn

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet godkänner redovisningen.

§ 137

Aktuella frågor

Kommunstyrelsens arbetsutskotts ledamöter och kommunchefen diskuterar aktuella frågor:

- Birger Alfredssons fond, avkastning
- 50/50-projektet, slutredovisning
- Kurranområdet
- Kompetensutveckling för chefsgruppen

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet godkänner redovisningen.

-
- ⁱ Endast *beslutsattest* av dåvarande förvaltningschef, utan varken *mottagnings-* eller *granskningsattest*.
- ⁱⁱ Varorna är beställda 05-05-16, fakturadatum 05-05-25 d.v.s. innan exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ⁱⁱⁱ Varorna är beställda 05-05-25 och diarieförda i kommunen 05-05-30 d.v.s. innan exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ^{iv} Varorna är beställda 05-05-24, fakturadatum 05-05-25 d.v.s. innan exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ^v Varorna är beställda 05-05-16, fakturadatum 05-05-30 d.v.s. innan exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ^{vi} Varorna är beställda 05-05-16, fakturadatum 05-05-27 d.v.s. innan exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ^{vii} Varorna är beställda 05-05-16 d.v.s. innan exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01 och fakturadatum är 05-06-01.
- ^{viii} Tjänsten är levererad fram t.o.m. 05-05-31 och fakturadatum 05-06-01 d.v.s. samma dag som exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ^{ix} Tjänsten är levererad mellan 05-05-06 och 05-05-21 och fakturadatum 05-06-01 d.v.s. samma dag som exploateringsavtalet undertecknats 05-06-01.
- ^x Avtalet säger att denna ersättning ska utgå till kommunen senast 2005-06-30 och att betalning av beloppet ska ske mot faktura. Kommunen ställer ut en faktura med fakturadatum 2005-07-04 och betalningen inkommer 2005-08-05.
- ^{xi} Avtalet säger att denna ersättning ska utgå till kommunen senast 2005-06-30 och att betalning av beloppet ska ske mot faktura. Kommunen ställer ut en faktura med fakturadatum 2005-07-04 och betalningen inkommer 2005-08-05.