

# Exploateringsavtal

---

## 1. Parter

Skräddaregården Erikstorp AB (org nr 556607-6229)  
517 37 Bollebygd  
ägare av fastigheten Bollebygd Erikstorp 2:32,  
nedan kallad exploatören.

Bollebygds kommun  
517 83 Bollebygd,  
nedan kallad kommunen.

## 2. Detaljplan

Detaljplan för, Erikstorp 1:183 m.fl. Öster om Skräddargårdshöjd upprättad av Bollebygds kommun, samhällsbyggnadsavdelningen 2012-02-27 (antagandehandling), nedan kallad *Detaljplanen*.

*Detaljplanen* syftar till uppförande av cirka 70 tomter för småhusbebyggelse samt flerbostadshus.

Till *Detaljplanen* hör plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till *Detaljplanen* hör vidare följande utredningar

- Fastighetsförteckning
- Detaljplaneprogram, 2009-12-08
- Samrådsredogörelse för program, 2010-02-23
- Naturvärdesbedömning, 2009-10-27, Melica
- Restidsanalys, 2009-12-08
- Geoteknisk utredning, 2010-08-27, WSP Göteborg
- VA-utredning, 2010-12-15 reviderad 2011-09-02, WSP Göteborg
- Trafikutredning Erikstorpsvägen, 2011-06-23, COWI AB
- Bullerutredning 2010-10-25 reviderad 2010-11-18, WSP Göteborg

Exploatören har tagit del av ovannämnda utredningar och övriga till *Detaljplanen* hörande dokument.

Utdrag ur *Detaljplanen* i form av plankarta med bestämmelser, *bilaga 1*.

Genomförandetiden för *Detaljplanen* är förskjuten enligt redovisning under "Administrativa bestämmelser" i *bilaga 1*, och planen genomförs i tre etapper enligt följande.

- |         |   |
|---------|---|
| Etapp 1 | Genomförandetiden börjar löpa när <i>Detaljplanen</i> vinner laga kraft.  |
| Etapp 2 | Genomförandetiden börjar löpa när 75 % av byggrätterna inom kvartersmark för bostäder (B) i etapp 1 har bebyggts. |
| Etapp 3 | Genomförandetiden börjar löpa när 25 % av byggrätterna inom kvartersmark för bostäder (B) i etapp 2 bebyggts.     |

**3. Avtalets syfte**

Detta exploateringsavtal träffas i syfte att reglera parternas ansvar för åtgärder och kostnader vid genomförande av *Detaljplanen*.

**4. Exploateringsområde**

Exploateringsområdet omfattar kvartersmark för bostäder (B), tekniska anläggningar (E) och lager för skogsbruksverksamhet (U) samt allmän platsmark (HUVUDGATA), (LOKALGATA), (VÄGRESERVAT) och (NATUR) enligt *Detaljplanen*.

**5. Giltighet**

Detta exploateringsavtal är för sin giltighet beroende av

*dels* att exploateringsavtalet godkänns genom beslut av kommunstyrelsen i Bollebygds kommun senast 2012-02-27, vilket vinner laga kraft,

*dels* att *Detaljplanen* antas genom beslut av kommunfullmäktige i Bollebygds kommun senast 2012-03-15 vilket vinner laga kraft.

Om *någon* av dessa giltighetsförutsättningar inte uppfylls är detta avtal förfallet i alla delar, varvid vardera parten står för sina egna kostnader. Av exploatören ställd säkerhet enligt punkt 22 ska i sådant fall återlämnas.

**6. Plankostnad**

Exploatörens ansvar för plankostnaderna regleras genom uttag av planavgift i samband med bygglov, vilket regleras i tidigare tecknat plankostnadsavtal. Då exploatören genom plankostnadsavtal medfinansierat framtagande av detaljplan reduceras planavgiften med 75 %.

**7. Marköverlåtelse**

Exploatören överlåter härmed till kommunen utan ersättning ett område av Erikstorp 2:32, utgörande allmän platsmark (HUVUDGATA), (lokalgata), (VÄGRESERVAT) och (NATUR) och markerat med röd kantfärg och skraffering på *bilaga 2*. Överlåtet område ska tillföras Erikstorp 1:183.

Kommunen överlåter utan ersättning till exploatören det område av Erikstorp 1:183 som i *bilaga 2* markerats med grön heldragen linje.

Tillträde till överlåtet markområde sker då fastighetsbildningsbeslut i anledning av denna överenskommelse vunnit laga kraft.

**8. Ledningsrätt**

Exploatören upplåter härmed rätt för kommunen att utan ersättning utföra, bibehålla och förnya allmänna underjordiska ledningar för vatten och avlopp inom det områden av Erikstorp 2:32 som betecknas med "u" på *bilaga 1*.

Kommunens rätt får säkerställas genom tillskapande av ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen (LL), varvid detta avtal skall anses utgöra en sådan överenskommelse som anges i 14 § i LL.

**9. Fastighetssamverkan**

Exploatören ombesörjer och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen (AL) i den omfattning som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av

*Detaljplanen.*

Gemensamhetsanläggning ska bland annat inrättas för naturområde inom kvartersmark (B).

**10. Omprövning av gemensamhetsanläggningarna Erikstorp ga:2**

Exploatören åtar sig att bekosta och utföra ny sträckning av gemensamhetsanläggningen Erikstorp ga:2 som krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Exploatören åtar sig även att stå för samtliga förrättningskostnader som omprövningen av Erikstorp ga:2 medför.

**11. Lantmäteriåtgärder**

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar förrättning enligt Fastighetbildningslagen för genomförande av marköverlåtelse, enligt punkt 7. Exploatören biträder härmed kommunens ansökan.

Kommunen ansöker om samt bekostar förrättning enligt Ledningsrättslagen för genomförande av ledningsupplåtelse, enligt punkt 8. Exploatören biträder härmed kommunens ansökan.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning i enlighet med *Detaljplanen* samt förrättning enligt Anläggningslagen för inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar, enligt punkt 9.

Kommunen ansöker om samtliga fastighetsbildningsåtgärder enligt punkt 11

**12. Allmän platsmark**

Kommunen är huvudman för och ombesörjer utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark (HUVUDGATA), (LOKALGATA), (VÄGRESERVAT) och (NATUR) i enlighet med *Detaljplanen*.

Utbyggnaden omfattar även utförande av gc-väg i enlighet med *Detaljplanen*.

**13. Allmänna VA-ledningar**

Kommunen ombesörjer erforderlig utbyggnad av allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar i enlighet med *Detaljplanen*.

**14. Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören utför och bekostar erforderliga åtgärder och utbyggnad av erforderliga anordningar inom kvartersmark i enlighet med bestämmelserna i *Detaljplanen*.

Vid utbyggnaden utför och bekostar exploatören de åtgärder som krävs med hänsyn till *Detaljplanens* forskrifter beträffande byggnadsteknik (risk, buller, vibration och radon) samt geoteknik (grundläggning).

Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

**15. El- och teleförsörjning**

Exploatören ombesörjer erforderliga avtal avseende el- och teleförsörjning.

**16. Anläggningsavgift för VA-tjänster**

Exploatören ska till kommunen erlagga anläggningsavgift för VA-tjänster enligt den vid varje betalningstillfälle gällande kommunala VA-taxan.

**17. Upplag och dylikt**

Upplag eller uppställning av bodar m m får inte ske på kommunens mark, utanför exploatörens fastighet, utan skriftligt medgivande från kommunen.

**18. Skador m m**

Exploatören ska iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och övriga anläggningar. Skador som uppkommer utanför exploatörens fastighet i samband med åtgärder utförda av denne eller dennes entreprenör, ska återställas snarast möjligt.

Exploatören svarar för den besiktning som erfordras för att säkerställa ovanstående åtagande. Till sådan besiktning skall kommunen kallas i den mån allmänna anläggningar berörs.

Om skada uppkommer på allmän anläggning och exploatören inte fullgör sina åtaganden enligt denna punkt, äger kommunen rätt att återställa uppkommen skada på exploatörens bekostnad, varvid säkerhet enligt punkt 22 får utnyttjas.

**19. Gatukostnad**

Exploatören betalar en kostnadsandel för utbyggnad av allmän plats (lokalgata, gc-väg m.m, inom exploateringsområdet enligt punkt 12. Exploatörens kostnadsandel uppgår till 50 %.

Enligt beräkning uppgår exploatörens kostnadsandel till följande belopp

Ettapp 1	2 829 818 kr i prisnivå dec 2011.
Ettapp 2	1 014 463 kr i prisnivå dec 2011.
Ettapp 3	2 829 818 kr i prisnivå dec 2011.

Angivet belopp skall regleras med index; Entreprenadindex E84, framräknat av Statistiska Centralbyrån, med fördelningen 50 % på grupp 212 (jord-bergterrassering m.m.), 35 % på grupp 231 (grusöverbyggnad m.m.) och 15 % på grupp 241 (asfaltbeläggningar m.m.), fram till betalningstillfället.

Betalning skall ske då respektive anläggning byggts ut och kan användas för sitt ändamål i enlighet med 6 kap 35 § Plan- och bygglagen (PBL). Kommunen fakturerar beloppet.

Genom fullgörande av betalning enligt ovan har exploatören fullgjort sin skyldighet mot kommunen vad avser gatukostnader för i punkt 2 angiven detaljplan.

**20. Exploateringsbidrag**

Exploatören betalar ett exploateringsbidrag avseende överföringsledning för VA. Enligt beräkning uppgår exploatörens kostnadsandel till 224 250 kr i prisnivå december 2011.

Betalning skall ske då överföringsledningen byggts ut och kan användas för sitt ändamål. Kommunen fakturerar beloppet.

Angivet belopp skall regleras med index; Entreprenadindex E84, framräknat av Statistiska Centralbyrån, med fördelningen 50 % på grupp 212 (jord-bergterrassering m.m.), 35 % på grupp 231 (grusöverbyggnad m.m.) och 15 % på grupp 241 (asfaltbeläggningar m.m.), fram till betalningstillfället.

- 21. Förtur vid försäljning av kommunal mark samt krav på energieffektivitet**  
Om kommunen säljer ett markområde inom detaljplanen motsvarande fem byggrätter eller fler inom Erikstorp 1:183, ska exploatören erbjudas förtur.

Byggnation på den mark som överlåtits av kommunen, ska utföras med de särskilda krav kommunen kan komma att ställa gällande energieffektivitet.

- 22. Säkerhet**

**Ettapp 1**

Som säkerhet för exploatörens åtaganden enligt punkt 18-20 avseende ettapp 1, skall exploatören, innan kommunfullmäktige beslutar att anta *Detaljplanen*, till kommunen ställa säkerhet i form av bankgaranti med betalning vid anfordran (On demand-garanti) eller annan säkerhet kommunen kan godta, till ett belopp om 3 100 000 kronor.

Säkerheten är avsedd att täcka det betalningsansvar exploatörens åtagit sig enligt nämnda punkter samt de kostnader som kan uppkomma för kommunen för återställande enligt punkt 18.

För det fall någon del av säkerheten behöver tas i anspråk ska fullgod säkerhet ånyo ställas. Säkerheten ska i övrigt återlämnas då samtliga åtgärder färdigställts.

Säkerheten kan i övrigt nedsättas i takt med åtagandenas fullgörande. Säkerheten ska dock alltid motsvara ett belopp som enligt kommunens bedömning är betryggande för rätta fullgörandet av återstående betalningssåtagande.

**Ettapp 2 och 3**

För ettapp 2 och 3 skall säkerhet ställas på samma villkor som för ettapp 1, med följande belopp:

Ettapp 2        1 100 000 kronor.

Ettapp 3        2 900 000 kronor.

Angiven säkerhet skall överlämnas till kommunen innan genomförandetiden för respektive ettapp börjar löpa i enlighet med *Detaljplanens* bestämmelser.

- 23. Kostnadsansvar vid utebliven detaljplan/exploateringsavtal**  
Kommunen är inte skyldig att ersätta exploatören för utredningskostnader eller andra kostnader, utfört arbete, utebliven vinst eller i övrigt med anledning av detta avtal, om kommunen beslutar att inte anta *Detaljplanen* och/eller detta exploateringsavtal eller om *Detaljplanen* ändras eller upphävs efter överklagande.

- 24. Överlåtelse av exploateringsavtalet**  
Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Överlåtande förutsätter att ny part ställer säkerhet i enlighet med punkt 22.


- 25. Tvist**  
Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett inlämnas till Lantmäteriet av kommunen.

Bollebygd 2012-03-12  
För Bollebygds kommun

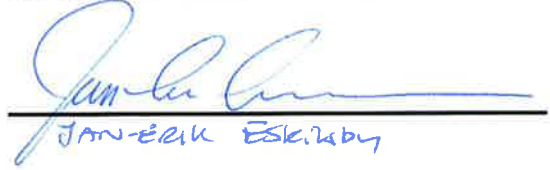


Christer Johansson



Lennie Johansson

Bollebygd 2012-03-12  
För Skräddaregården Erikstorp AB

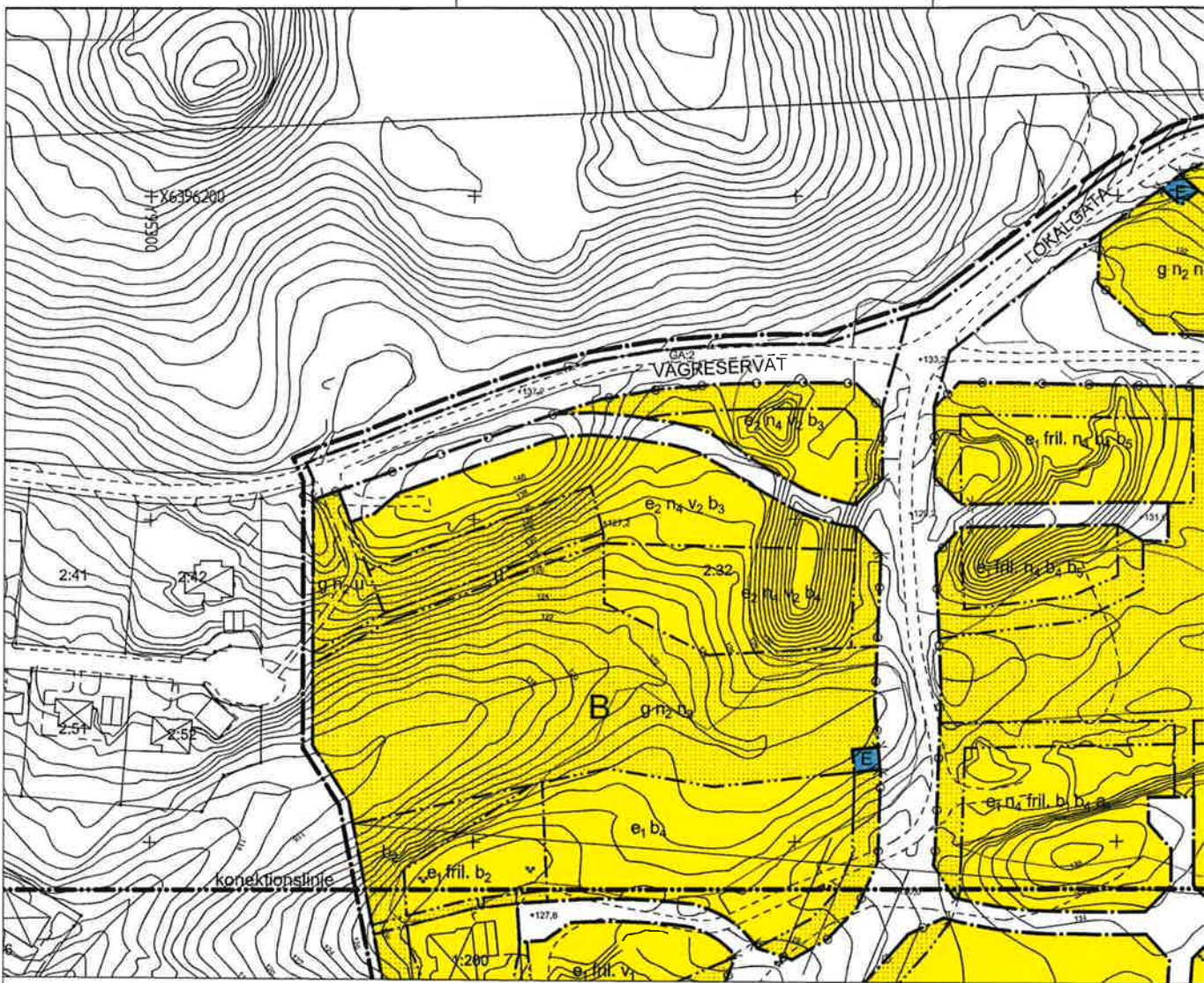


Jan-Erik Erikstorp

**Bilagor:**

Bilaga 1: Detaljplanekarta med bestämmelser.

Bilaga 2: Redovisning av marköverföringar.



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
VÄGRESERVÄT	Vägreservat
NATUR	Naturområde. Får innehålla teknisk anläggning och lekplats.

Kvartersmark för enskilt ändamål

B	Bostäder
Bs	Bostäder, skola/förskola
E	Teknisk anläggning
U	Lager

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- hpl Området skall vara tillgängligt för busshållplats.
- gc-väg Gång- och cykelväg får anläggas.
- g väg Gångväg får anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 kvm. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas. För komplementbyggnad är största tillåtna byggnadsarea 50 kvm per tomt.
- e2 Vid uppförande av flerbostadshus/radhus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomtstorlek för villa/parhus är 600 kvm och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.
- e3 Högst 30% av fastigheten får bebyggas.
- e4 Högst 30% av fastigheten får bebyggas.
- e5 Högst 30% av fastigheten får bebyggas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 kvm och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken får inte bebyggas.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n1 Vallenspegel får anläggas.
- n2 Områdets naturkaraktär skall i huvudsak behållas. Gångvägar får anläggas.
- n3 Området skall vara tillgänglig för avvattnings angränsande naturområden.
- n4 Markens utformning och placering av bostadshus och garage skall samordnas för hela kvarteret.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor skall avledas till kommunal dagvattenledning. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från gräns mot gata får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från nivå på närmaste del av gatan. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från övriga tomtgränser får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från grundkartans marknivå vid närmaste del av gränsen.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING: UTFORMNING: UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage eller annan komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gata och minst 2 meter från övriga tomtgränser. Garage eller carportöppning skall ligga minst 6 meter från infartsgata. Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad räknas ej som huvudbyggnad. Frislående komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtgräns.

Utformning

- fril. Högst byggnadshöjd 1 meter.
  - v1 Endast friliggande hus eller parhus.
  - v2 Huvudbyggnad skall uppföras med souterångvåning om det är lämpligt som anpassning till befintlig marklutning. Souterångvåning får utformas för komplementbyggnad. Vindsvåning får inredas eller inskjuten tredje våning anläggas.
- Bebyggelse skall terränganpassas så att större sprängningar och utfyllnader undviks, till exempel genom grundläggning med plintar eller genom anläggande av souterång- eller etagevåning.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad, uthus och garage är 3,0 meter, utöver detta får souterångvåning anordnas där terrängen tillåter.
- Minsta respektive största taklutning är 22 resp. 38 grader.
- Hösta antal våningar är två för huvudbyggnad inklusive souterångvåning och inredningsbar vind.

Utseende

- Fasader skall utföras i ljusa kulörer eller dova färger.
- Takbeläggning skall vara i färgerna rött, svart eller mörkt grått. Även sedumtak får anordnas på mindre utbyggnad och komplementbyggnad.

Byggnads

- b1
- b2
- b3
- b4
- b5
- b6

All jord med sker. Torver Lös block i områden där rensning av Ny bebyggelse utförande, s

ADMINISTR

Utökad lov

- a1
- a2
- a3

Genomför

Genomför Etappindel

Genomför

Etapp 1 Genomför

Etapp 2 Genomför

Etapp 3 Genomför

Genomför

Genomför

Genomför

Genomför



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
VÄGRESERVAT	Vägreservat
NATUR	Naturområde. Får innehålla teknisk anläggning och lekplats.

Kvartersmark för enskilt ändamål

B	Bostäder
Bs	Bostäder, skola/förskola
E	Teknisk anläggning
U	Lager

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- hpl Området skall vara tillgängligt för busshållplats.
- gc-väg Gång- och cykelväg får anläggas.
- gång Gångväg får anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 kvm. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas. För komplementbyggnad är största tillåtna bygnadsarea 50 kvm per tomt.
- e<sub>2</sub> Vid uppförande av flerbostadshus/radhus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomtstorlek för villa/parhus är 600 kvm och största tillåtna bygnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.
- e<sub>3</sub> Högst 30% av fastigheten får bebyggas.
- e<sub>4</sub> Högst tillåtna bygnadsarea är 400 kvm.
- e<sub>5</sub> För skola/förskola och flerbostadshus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor eller parhus får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 kvm och största tillåtna bygnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- a Marken får inte bebyggas.
- a Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- n<sub>1</sub> Vattenspiegel får anläggas.
- n<sub>2</sub> Områdets naturkaraktär skall i huvudsak behållas. Gångvägar får anläggas.
- n<sub>3</sub> Området skall vara tillgänglig för avvattnning av angränsande naturområden.
- n<sub>4</sub> Marken utformning och placering av bostadshus och garage skall samordnas för hela kvarteret.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor skall avledas till kommunal dagvattenledning. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från gräns mot gata får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från nivå på närmaste del av gatan. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från övriga tomtgränser får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från grundkartans marknivå vid närmaste del av gränsen.

Utfart, stängsel

☐ ○ ○ ○ ○ ☐ Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Placering  
Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage eller annan komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gala och minst 2 meter från övriga tomtgränser. Garage eller carportöppning skall ligga minst 6 meter från infartsgata. Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad räknas ej som huvudbyggnad. Fristående komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtgräns.
- Utformning
- Högsta byggnadshöjd 1 meter.
- H<sub>1</sub> Endast friliggande hus eller parhus.
- v<sub>1</sub> Huvudbyggnad skall uppföras med souterångväning om det är lämpligt som anpassning till befintlig marklutning. Souterångväning får utföras för komplementbyggnad.
- v<sub>2</sub> Vindsvängning får inredas eller inskjuten tredje våning anläggas.

Bebyggelse skall terränganpassas så att större sprängningar och utfyllnader undviks, till exempel genom grundläggning med plintar eller genom anläggande av souterång- eller etageväning.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad, uhus och garage är 3,0 meter, utöver detta får souterångväning anordnas där terrängen tillåter. Minsta respektive största taklutning är 22 resp. 38 grader. Hösta antal våningar är två för huvudbyggnad inklusive souterångväning och inreddningsbar vind.

Utseende

- Fasader skall utföras i ljusa kulörer eller dova färger.
- Takbegränsning skall vara i färgerna rött, svart eller mörkt grått. Även sedumtak får anordnas på mindre utbyggnad och komplementbyggnad.

Byggnads

- b<sub>1</sub>
- b<sub>2</sub>
- b<sub>3</sub>
- b<sub>4</sub>
- b<sub>5</sub>
- All jord med sker, Torvren, Lösa block m, områden där rensning av Ny bebyggel utförande, sa
- ADMINISTR
- Utökad lov
- a<sub>1</sub>
- a<sub>2</sub>
- a<sub>3</sub>
- Genomföra
- Genomföra
- Etapp 1
- Genomföra
- Etapp 2
- Genomföra
- kvartersmark
- Etapp 3
- Genomföra
- kvartersmark
- Genomföra
- laga kraft.



