



Exploateringsavtal för Detaljplan

Del av Flässjum 1:16, KÄLLEVÄGEN



Innehåll

§ 1	DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL	5
§ 1.1	Detaljplan / Exploateringsområde.....	5
§ 1.2	Tidigare avtal.....	5
§ 1.3	Kvalitetsprogram och andra program, policys eller riktlinjer	5
§ 2	MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIÅTGÄRDER	5
§ 2.1	Marköverlåtelser mellan Kommunen och Exploatören	5
§ 2.2	Lantmäteriatgärder	5
§ 2.3	Fastighetsbildning	6
§ 2.4	Servitut för nyttjande.....	6
§ 2.5	Gemensamhetsanläggningar.....	6
§ 2.6	Ledningsrätt.....	6
§ 3	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	7
§ 3.1	Allmänna, kommunala VA-anläggningar	7
§ 4	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR ...	7
§ 4.1	Allmänt om byggnation på kvartersmark.....	7
§ 4.2	Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.....	7
§ 4.3	Enskilda VA-anläggningar	8
§ 4.4	Dagvatten	8
§ 4.5	Avfallshantering	8
§ 4.6	Parkering	8
§ 4.7	Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme.....	9
§ 4.8	Bullerskydd	9
§ 4.9	Markarbeten	9
§ 5	VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE.....	9
§ 5.1	Tidplan	9
§ 6	ÖVRIGT	10
§ 6.1	Tillstånd, lov, godkännanden	10
§ 6.2	Information.....	10
§ 6.3	Överlåtelse av detta avtal	10



§ 6.4	Tvist.....	10
§ 6.5	Giltighet.....	10
Signaturer	11
Bilagor	12





Exploateringsavtal

för detaljplan del av Flässjum 1:16, KÄLLEVÄGEN
i Bollebygds kommun

PARTER

PART 1

Namn	Organisationsnummer	Adress
Bollebygds kommun	212000-2973	Ballebovägen 2 517 83 Bollebygd

nedan kallad **Kommunen**

PART 2

Namn	Organisationsnummer	Adress
Lyckåsen Förvaltning AB	556885-7600	Lyckåsvägen 9 438 54 Hindås

nedan kallad **Exploatören**

BAKGRUND

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av Bollebygds tätort med cirka 6-8 bostäder i form av radhusbebyggelse. Bebyggelsen uppgår i två våningar med möjlighet till inredd vindsvåning. Planen syftar även till att säkerställa tillfartsväg till befintlig pumpstation och trumma. Förslaget innebär att angoringsvägen till pumpstationen förskjuts söderut.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan för ”del av Flässjum 1:16, KÄLLEVÄGEN”, se Bilaga 1 och Bilaga 2.

Exploatören är ägare till fastigheten Flässjum 1:16 nedan kallad **Fastigheten**, och avser att låta uppföra bostäder inom det område som nedan kallas **Exploateringsområdet**. **Exploateringsområdet** är markerat med heldragen röd begränsningslinje på *plankartan/kartbilagan*, Bilaga 1.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**.

§ 1.2 Tidigare avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan **Kommunen** och **Exploatören** 2017-10-17.

§ 1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys eller riktlinjer

Utöver vad som framgår av detaljplanen åtar sig **Exploatören** att följa de normtal som framgår i **Kommunens** riktlinjer för parkeringsnorm (se Bilaga 4, sid. 4).

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIÅTGÄRDER

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan **Kommunen** och **Exploatören**

Kommunen överlåter kvartersmark till **Exploatören**

Kommunen överlåter delar av kommunalt ägda delar inom detaljplanen som utgör kvartersmark, till **Exploatören**. Områdena finns markerat på Bilaga 3.

Exploatören överlåter kvartersmark till **Kommunen**

Exploatören överlåter de delar inom Fastigheten, som i detaljplanen utgör kvartersmark till **Kommunen**. Området finns markerat på Bilaga 3.

Tillträde till överlåtet markområde sker när erforderlig fastighetsreglering (förrättningen) vunnit laga kraft.

§ 2.2 Lantmäteriatgärder

Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt punkt § 2.1 samt bildande av ledningsrätt för befintliga och nya ledningar, samt servitut till förmån för **Kommunen**.

Exploatör bekostar de ovanstående fastighetsbildningsåtgärderna, som del av genomförandet av detaljplanen.

Exploatören biträder i och med detta avtal erforderlig ansökan om fastighetsbildning.



Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga övriga fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av detaljplanen.

§ 2.3 Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet avstyckas från Fastigheten och bildar en ny fastighet för exploatering (exploateringsfastighet).

Exploatören avser att dela upp radhusbyggnaden i åtta (8) fastigheter genom avstyckning innan byggnation. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändigt att redovisa i plankartan.

För resterande mark av exploateringsfastigheten bildas en samfällad fastighet för radhusfastigheterna. Samtidigt bildas gemensamhetsanläggning bestående av: kommunikationsytor, parkeringsplatser, soprum, förråd, grönytor, vattenmätare och fördröjning av dagvatten på den samfällda fastigheten.

Vattenmätare för gemensamhetsanläggningen består av huvudvattenmätare som sedan fördelas med undermätare. Vattenmätare placeras i varmt utrymme, exempelvis soprum.

§ 2.4 Servitut för nyttjande

Exploatören medger att **Kommunen**, eller den som **Kommunen** sätter i sitt ställe, får rätt att på fastighet Flässjum 1:16, för all framtid nyttja tillfartsväg inom det område som angivits med beteckning *a* i detaljplanen.

§ 2.5 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar inom det område som angivits med beteckning *g* i detaljplanen.

§ 2.6 Ledningsrätt

Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala VA-anläggningar med tillhörande anläggningar till förmån för **Kommunen**.

Ledningsrättens sträckningar framgår av Bilaga 5.

Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.

Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala VA-anläggningar. **Exploatören** svarar för förrättningskostnaderna.



§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Exploatering ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet, ansvarar för att ledningar och förbindelsepunkt för vatten, avlopp och dagvatten går att ansluta till, för **Exploateringsområdet**.

Kommunen avser ansluta till **Exploateringsområdet** genom en (1) förbindelsepunkt med åtta (8) separata vattenmätare per fastighet som bildas genom den avstyckning som avses i § 2.3.

Exploatören ansvarar för servisanmälan.

Kommunen debiterar **Exploatören** anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för inskickad servisanmälan. Vid beräkning av avgiften för **Exploateringsområdet** i **Bilaga 1** betraktas området som en bostadsfastighet där varje bostadshus räknas som en lägenhet.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av **Exploatörens** bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörda fastighetsägare.

§ 4.2 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark

Inom fastigheten och för bildande exploateringsfastighet bildas en gemensamhetsanläggning, inom detaljplan ritat g-område, se Bilaga 1.

Gemensamhetsanläggningen innebär ansvar för drift, tillgänglighet, funktion samt underhåll för Fastighetsägaren och/eller fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningens innehåll består av kommunikationsytor, parkeringsplatser, soprum, förråd, grönytor, vattenmätare och fördröjningsanläggning för dagvatten på den samfälliga fastigheten.



Vattenmätare för gemensamhetsanläggningen består av huvudvattenmätare som sedan fördelas med undermätare. Vattenmätare placeras i varmt utrymme, exempelvis soprum.

Fastighetsägaren/fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för drift och underhåll av anläggningarna.

§ 4.3 Enskilda VA-anläggningar

Exploatören förbinder sig att utföra, iordningsställa och bekosta vatten- och avloppsanläggningar från förbindelsepunkt, inklusive erforderliga anordningar för dagvattenavledning inom markerat **Exploateringsområde** enligt Bilaga 1.

Exploatören ska utan vederlag överlämna anordningar för dagvattenavledning till en för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning, inom markerat **Exploateringsområde** enligt Bilaga 1. Till dess överlämning skett ansvarar **Exploatören** för drift, underhåll och skötsel av anläggningen.

Anslutningspunkt för VA anvisas av **Kommunen**, inom markerat **Exploateringsområde** enligt Bilaga 1.

§ 4.4 Dagvatten

Avrinning av dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark genom erforderlig fördröjningsanläggning.

Fördröjningsanläggning inom kvartersmark ska dimensioneras för att ha kapacitet att hantera ett 20-årsregn med en varaktighet på 10 minuter och en klimatfaktor på 1,25 (effektiv volym => 170 m³). Se framtagna utredning för detaljplan, **Bilaga 6**.

Exploatören utför och bekostar erforderlig anläggning för att tillgodose detta krav.

Fördröjningsanläggning ska bestå av dagvattenkassetter med spolbrunn i varje ände om alternativ lösning inte föreslås av **Exploatören** med **Kommunens** medgivande.

§ 4.5 Avfallshantering

Gemensam hushållsavfallslösning ska ordnas inom kvartersmark.

Sedvanliga avfallsfordon ska kunna angöra intill/inom kvartersmark och ha lättillgänglig åtkomst till avfallsutrymmen.

§ 4.6 Parkering

Exploatören skall anlägga parkering inom markerat **Exploateringsområde** enligt **Bilaga 1** enligt följande parkeringstal på 2.0 parkeringsplatser för bilar per bostadslägenhet som framgår i **Bilaga 4**.



§ 4.7 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. **Exploatören** bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen, inom markerat **Exploateringsområde** enligt Bilaga 1.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 4.8 Bullerskydd

Bullerskydd ska vara klart senast dagen innan första inflyttning sker i området.

Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området.

§ 4.9 Markarbeten

Förändring av marknivå inom detaljplan specificerat *u*-område får ej ske utan samråd med **Kommunen**.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Exploatören ska upprätta en huvudtidplan för exploateringen i samband med bygglov. Om avvikelser sker/riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.





§ 6 ÖVRIGT

§ 6.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 6.2 Information

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för **Kommunen** kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.

§ 6.3 Överlåtelse av detta avtal

Efter att hela eller del av Fastigheten har övergått till ny ägare ansvarar den överlåtande **Exploatören** för att en exploatering av den överlåtna fastigheten genomförs i enlighet med vad **Exploatören** har åtagit sig i Exploateringsavtalet.

Exploatören får efter **Kommunens** skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.

§ 6.4 Tvist

Tvist mellan **Kommunen** och **Exploatören** som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 6.5 Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels *samhällsbyggnadsnämnden* antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels *kommunstyrelsen* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.



Signaturer

Här anges den kommunala instans som har rätt att godkänna exploateringsavtalet.

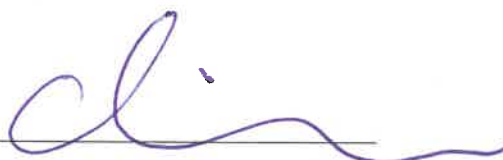
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt och **Kommunen** skickar det tredje exemplaret till Lantmäteriet.

Ort och datum Bollebygd 2019-11-21

För Bollebygds kommun
genom dess *kommunstyrelse*

Bevittnas:

För Lyckåsen Förvaltning AB




Mikael Larsson

Bevittnas:



Sofia Lundstedt


Sara Berg





Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Plankarta för detaljplanen (utkast inför antagande), med Exploateringsområdet markerat
- Bilaga 2 Planbeskrivning (utkast inför antagande) för detaljplanen
- Bilaga 3 Fastighetskarta (*med markering av den mark som ska överlåtas från **Kommunen till Exploatören***)
- Bilaga 4 Parkeringsnorm för bilar i Bollebygds kommun
- Bilaga 5 Ledningsrättens sträckning
- Bilaga 6 Dagvatten, Flödes- och magasinsberäkning

