

# Exploateringsavtal

för detaljplan Hallaslätt i Bollebygds kommun

## PARTER

Bollebygds kommun (org.nr. 212000-2973), 517 83 Bollebygd, nedan kallad Kommunen

Flügger AB (org.nr. 556479-2116), 517 81 Bollebygd, ägare av fastigheten nedan kallad Exploatören

## BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet för en expansion av Flüggers befintliga verksamhet inom fastigheten Getabrohult 1:17. Området som tidigare inte är planlagt ingår i Getabrohult 1:17 som för övriga delar omfattas av detaljplaner. Detaljplanen utgjorde under samrådet del i en större detaljplan för nytt verksamhetsområde som kommunen planerar inom Getabrohult 1:2 väster om det aktuella planområdet.

Bollebygds kommun antog 2017-04-27 §60 riktlinjer för exploateringsavtal med grundläggande principer avseende fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Parterna är överens om de ekonomiska förutsättningarna och att gemensamt verka för en fortsatt utveckling och exploatering av Grönkullens verksamhetsområde som gynnar båda parter.

## § 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

### § 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan för Hallaslätt, se Bilaga 1.

Exploatören är ägare till fastigheten Getabrohult 1:17, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att låta uppföra verksamhetsbyggnader, angöringsytor och gator inom det område som nedan kallas **Exploateringsområdet**. Exploateringsområdet utgör planområdet och är markerat med heldragen begränsningslinje på plankartan, Bilaga 1.

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

## **§ 1.2 Avtal**

Ett plankostnadsavtal kommer att tecknas mellan Kommunen och Exploatören inför fortsatt exploatering och förändring av detaljplaner inom Getabrohult 1:17.

## **§ 1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys eller riktlinjer.**

Utöver vad som framgår av detaljplanen åtar sig Exploatören att följa riktlinjer i Gestaltungsprogram för riksväg 40 och planprogram för Grönkullen.

## **§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR**

### **§ 2.1 Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören**

Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen. Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Fastigheten som i detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen. Området benämns allmän plats och finns markerat på Bilaga 1. De delar av Fastigheten som inte utgör allmän plats kallas nedan kvartersmark.

### **§ 2.2 Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning enligt § 2.1

### **§ 2.3 Servitut**

Servitut för anläggande av fördröjningsdam för dagvatten på kommunal mark i anslutning till befintlig bäck väster om fastigheten Getabrohult 1:17 ska upplåtas utan ersättning. Kommunen ansöker om och bekostar servitut.

### **§ 2.4 Tillträde och nyttjanderätt**

Tillträde enligt § 2.1 sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

## **§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

### **§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap**

Det finns samordningsvinster byggtekniskt och utförandemässigt att överlåta anläggandet av den allmänna platsmarken (GATA) till exploatören. En kostnadsbedömning är att anläggandet av gata uppgår till ca 1 000 000 kr (EN MILJON KRONOR)

Exploatören ska utforma sitt underlag så att den del av entreprenaden som avser gata redovisas separat för att möjliggöra god insyn för kommunen. Gatan ska utföras med normal standard för nyexploateringsområden. Till gatan hör enligt Lag om allmänna vattentjänster, anläggningar för avvattning av gatan.

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till Fastigheten befriad från gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

### **§ 3.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar**

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet, ansvarar för att ledningar byggs fram till Exploateringsområdet senast 2019-04-30.

Om det bildas fler fastigheter inom Exploateringsområdet ska förbindelsepunkt för respektive fastighet beräknas vara anvisad (upprättad och informerad) senast inom 3 månader från det att fastighetsbildning skett för respektive fastighet.

Exploatören ansvarar för servisanmälan.

Exploatören ska erlagga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

## **§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR**

### **§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark**

Exploatören utför och bekostar erforderliga åtgärder och utbyggnad av erforderliga anordningar inom kvartersmark i enlighet med bestämmelserna i Detaljplanen. Anläggningen ska efter slutbesiktning överlämnas till kommunen som övertar ansvaret för drift och underhåll.

Exploatören utför och bekostar servisledningar för VA inom kvartersmark med anslutning till upprättade förbindelsepunkter. Vid behov utför och bekostar exploatören även den lokala tryckstegring som kan krävas.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark i den omfattning som krävs enligt den vid bygglov gällande parkeringsnormen.

Exploatören utför och bekostar VA-ledningar (inkl. dagvattenledningar) inom kvartersmark med anslutning till upprättade förbindelsepunkter.

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 berörd fastighetsägare.

### **§ 4.2 Dagvatten**

Avrinning av dagvatten kan fördröjas och reduceras inom kvartersmark i fördröjningsdamm eller avledas till befintlig bäck väster om Getabrohult 1:17. Dagvatten ska fördröjas i tillräcklig omfattning för att fördröja ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet, innan anslutning sker till den allmänna VA-anläggningen. Exploatören utför och bekostar erforderlig anläggning för att tillgodose detta krav.

### **§ 4.3 Avfallshantering**

Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon.

#### **§ 4.4 Parkering**

Exploatören skall anlägga parkering inom kvartersmark enligt kommunens parkeringsnorm.

#### **§ 4.5 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 exploateringsens genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningssägare under byggtiden.

### **§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE**

#### **§ 5.1 Tidplan**

Exploatören ska, i samråd med Kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Om avvikelser riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

#### **§ 5.2 Markföroreningar**

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 3.1.

#### **§ 5.3 Fornlämningar**

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet bekostar de åtgärder som tillsynsmyndigheten kan kräva.

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 3.1.

#### **§ 5.4 Områdets skick**

Exploatören ansvarar för att allmän plats avlämnas i avröjt skick gällande ....

#### **§ 5.5 Byggtrafik och störningar**

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden.

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

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

#### **§ 5.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden**

Kommunen och Exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan. Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten respektive allmän plats kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta skriftligt tillstånd från markägaren.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Kommunen kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

### **§ 6 AMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET, MEDFINASIERINGSERSÄTTNING**

#### **§ 6.1 Säkerhet**

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti. Säkerheten ska uppgå till 1000 000 kronor vilket motsvarar den uppskattade kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark. Säkerheten ska vara utställd till kommunen senast dagen då fastighetsbildningen för marköverlåtelseerna enligt § 2.1. vinner laga kraft.

### **§ 7 ÖVRIGT**

#### **§ 7.1 Tillstånd, lov, godkännanden**

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

#### **§ 7.2 Information, marknadsföring**

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.

### § 7.3 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.

### § 7.4 Överlåtelse av detta avtal

Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten till annan part, tillse att tillräcklig säkerhet utställs. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Även 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.

### § 7.5 Tvist

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

### § 7.6 Giltighet

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

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

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

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Bollebygds kommun samt att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta *Detaljplanen*.

**Signaturer**

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt och ett inlämnas till Lantmäterimyndigheten av kommunen.

Bollebygd 2019-  
För Bollebygds kommun  
genom dess kommunstyrelse

Bollebygd 2019-  
För Flügger AB

---

Michael Plogell  
Kommunstyrelsens ordförande

---

David Wendell

---

Anders Einarsson  
Kommunchef

---

Tomas Grönesjö

Bevittnas:

Bevittnas:

---

---

---

---

## **Bilagor**

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

**Bilaga** Plankarta för detaljplanen, med Exploateringsområdet markerat samt markering av allmän plats samt den mark som ska överlåtas från Kommunen till Exploatören





**PLANHANDLINGAR**

- Planhandlingarna består av:
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
  - Illustrationskarta
  - Färdighetsföreteckning, Bollebygds kommun 2018-09-06
  - Grundkartan
  - Samrådsredogörelse, 2018-09-05
  - Gränslinjeutlåtande, 2018-10-29
- Planeringsunderlag:
- Naturvärdebedömning, 2014-08-27
  - Riskanalys, 2014-09-05
  - Geoteknik undersökning, 2014-12-09
  - Markteknisk undersökningsrapport, 2014-12-09
  - Resultat fr arkologisk förundersökning, Länsstyrelsen Va Gäddans län, 2016-10-28
  - Arkologisk förundersökning Getabrohult 1:7 & 1:2 Bollebygds kommun, Västlarvi/Löfse 2016-09-13
  - VA-utredning med massbalansberäkning, Sweco 2015-07-06
  - Förslag till detaljplaneprogram för industri- och bostadsområde i Getabrohult 1:4 mfl. Gränkullen, 2003-06-16

**PLANKARTA**

**PLANBESTÄMMELSER**

Enligt planbestämmelserna ska bygglovs- och utformningskraven i denna detaljplan uppfyllas med standardföreskrifter enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:671) 5 kap 7 §.

**GRÄNSER**

- Omlämningsgränna
- Användningsgränna

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmän platsmark

GATA

Kvartermark

Industri, kontor, verksamheter

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utformning
- ◊ +100 Höjningsbyggnadshöjd i meter (PBL, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- ◊ +100 Minsta höjd över angivet nollplan (PBL, 4 kap 10 § och 13 §)

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Gemeinförordningen är 5 för från och med planen Vinter laga kraft (PBL, 4 kap 21 §)

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- 3:0 Färdighetsgränns
- Färdighetsbeteckning
- Byggnader, fastigheter resvåvande
- Stenar
- Skötarväg, väg
- Höjningskur
- Väg, gångbana
- SJÖN
- Färdighetsnamn
- TÖD
- Betyringsställe
- Blekning
- Stång resp lövskog
- SJÖ

**GRUNDKARTAN**

Grundkartan är upptecknad 2018-08-28

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30

Höjningsystem: RH 2000

**Detailplan för**

**Hallsätt**

**Del av Getabrohult 1:17**

**Bollebyggs kommun**

**Upprättad 2018-10-29**

Fredrik Engkvist  
Planerare

Karin Dahlén  
Administrativt ansvarig

SKALA 1:1000, A3 1:3000

0 10 20 30 40 50 100 m

<b>BOLLEBYGDS KOMMUN</b>		<b>Antragsande</b>	
Beaktadatum	16/10/2018	Samråds	2018-09-05
Gransknings	2018-08-20	Arbetsans	2018-11-12
Laga kraft			
SBN2017/170			

