

# Exploateringsavtal

För del av fastigheterna Stadsskogen 2:121-123, detaljplan för Bostäder vid Bryngeskogsvägen

## 1 Parter

Exploateringsavtal träffas mellan följande parter:

- Alingsås Kommun, org.nr. 212000–1553, 441 81 Alingsås, nedan kallad *Kommunen*.
- Stadsskogsparken Fastighets AB, org.nr. 559058-9197, nedan kallat *Bolaget*.

Kommunen och Bolaget kallas gemensamt *Parterna* eller var för sig *Part*.

Exploateringsenheten på Kommunen är ansvarig för Kommunens åtagande enligt detta avtal. Kontakt med Kommunen görs genom exploateringsenheten om inget annat har meddelats.

Exploateringsavtal .....	1
1 Parter .....	1
2 Bakgrund och syfte .....	2
3 Marköverlåtelse och fastighetsbildning .....	3
3.1 Överlåtelse av allmän plats .....	3
3.2 Fastighetsbildning .....	3
3.3 Gemensamhetsanläggningar .....	4
3.4 Ledningsrätt .....	4
4 Ledningar .....	4
4.1 VA-ledningar .....	4
4.2 EI, fiber och fjärrvärme .....	4
4.3 Flytt av ledningar .....	4
5 Genomförande av exploateringen .....	5
5.1 Åtgärder inom allmän plats .....	5
5.2 Åtgärder inom kvartersmark .....	6
5.3 Arbetsplatsdispositionsplan .....	7

---

5.4	Samordning och tidplan .....	8
5.5	Skador m.m. ....	8
5.6	Nyttjande av offentlig plats .....	8
6	Kostnader och intäkter .....	9
6.1	Ersättning för allmänna anläggningar .....	9
6.2	Anläggningsavgifter .....	9
6.3	Plan- och bygglovavgift .....	9
6.4	Administrativa kostnader .....	10
6.5	Betalningsvillkor .....	10
7	Myndighetskontakter .....	10
8	Markföreningar .....	10
9	Digitalt kartmaterial .....	10
10	Säkerhet .....	11
11	Tvist .....	11
12	Överlåtelse av avtal .....	11
13	Giltighet .....	11
	Bilagor .....	12

## 2 Bakgrund och syfte

Bolaget är ägare av fastigheterna Alingsås Stadsskogen 2:122 och 2:123. Genom avtal kommer Derome Bostad AB (nedan kallat Derome) att tillträda Bolaget när Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Derome har tecknat avtal med ägarna av fastigheten Alingsås Stadsskogen 2:121 gällande kostnadsfördelning och åtagande som uppkommer i detaljplanens arbete och för dess genomförande. Derome svarar därför mot Kommunen för plankostnader och exploateringskostnader enligt detta avtal.

Ägarna till Alingsås Stadsskogen 2:121 svarar själv för avtal gällande köp och reglering av mark som berör deras fastighet. Ägarna till Alingsås Stadsskogen 2:121 svarar också för allt som har med genomförande av byggnation inom deras fastighet.

Bolaget avser att inom Fastigheterna uppföra ca 200 bostäder fördelat på radhus och flerfamiljshus i upp till fem våningar.

Syftet med detta exploateringsavtal är att reglera kostnader och respektive parts ansvar vid genomförandet av Detaljplanen samt reglera överlåtelse av fast egendom och allmän platsmark.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Bostäder vid Bryngeskogsvägen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med det



---

förslag som bifogas, se Bilaga 1, nedan kallad *Detaljplanen*. Detaljplanens geografiska avgränsning kallas nedan för *Planområdet*.

Utöver det som står i detta avtal och Detaljplanen ska Bolaget även följa Kvalitetsprogram framtaget för detaljplanen.

### **3 Marköverlåtelse och fastighetsbildning**

#### **3.1 Överlåtelse av allmän plats**

##### **3.1.1 Överlåtelseförklaring och ersättning**

Bolaget överlåter härmed, utan ersättning, till Kommunen med full äganderätt en yta om ca 25700 kvadratmeter av fastigheterna Alingsås Stadsskogen 2:122-123 som i Detaljplanen är planlagd som allmän platsmark Gata o Natur, se Bilaga 2, nedan kallad *Överlåtelselotten A*.

Ingen ersättning utgår med anledning av ovanstående marköverlåtelse.

Marköverlåtelserna ovan regleras genom överenskommelse om fastighetsreglering.

Kommunen tecknar samtidigt separat överenskommelse om fastighetsreglering med ägarna till Alingsås Stadsskogen 2:121.

##### **3.1.2 Rättigheter och belastningar**

Bolaget garanterar att Överlåtelselotten A på tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivna eller oinskrivna servitut, nyttjanderätter, arrenden eller annan begränsad sakrätt, än vad som framgår av fastighetsregistret.

Bolaget garanterar också att inga sidoavtal är träffade med externa intressenter med undantag av det avtal som är upprättat mellan Bolaget och Vattenfall angående flytt av befintlig luftledning, starkström. Se punkt 4.3 nedan.

##### **3.1.3 Överlåtelselottens skick**

Överlåtelselotten A överlåtes i befintligt skick sådan den besiktigats av Kommunen.

##### **3.1.4 Tillträde**

Kommunen har rätt att tillträda Överlåtelselotten när Detaljplanen vunnit laga kraft. Faktiskt tillträde sker när fastighetsbildning enligt punkt 3.2 vunnit laga kraft.

Kommunen får efter Bolagets medgivande, utföra undersökningar och åtgärder för Detaljplanens genomförande på Överlåtelselotten innan tillträdet.

#### **3.2 Fastighetsbildning**

Separat överenskommelse skall upprättas gällande marköverföringarna i punkt 3.1.1. Denna överenskommelse skall inges till Lantmäteriet och ligga till grund för kommande fastighetsbildning.

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderliga lantmåteriförrättningar som redovisas under rubriken marköverlåtelse.

Om Bolaget inte ansöker om sådan förrättning har Kommunen rätt att ansöka om och genomföra förrättningen på Bolagets bekostnad.

2 704

### **3.3 Gemensamhetsanläggningar**

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

Om Bolaget inte ansöker har Kommunen rätt att ansöka på Bolagets bekostnad.

### **3.4 Ledningsrätt**

Bolaget medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala VA-anläggningar med tillhörande anläggningar till förmån för Kommunen eller fastighet som kommunen äger. Ledningsrättens sträckning framgår av Bilaga 3.

Bolaget 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. Bolaget svarar för förrättningskostnaderna.

Inom fastigheten finns en befintlig ledningsrätt, akt nr 1582-162.1 och 1489-1582.1 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.

Ledningsrätterna måste till viss del omprövas. Bolaget har upprättat avtal med Vattenfall Eldistribution AB, vilket reglerar ansvarsförhållandena för flytt och omprövning.

Bolaget ansvarar för samtliga förrättningskostnader och biträder genom undertecknande av detta avtal ansökan.

## **4 Ledningar**

### **4.1 VA-ledningar**

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, ansvarar för att VA-ledningar byggs fram till kvartersmark inom Exploateringsområdet.

VA-anläggningar, inklusive dagvattenanslutning, skall av Bolaget anslutas till av Kommunen upprättade förbindelsepunkt vid Fastighetens gräns (i normalfallet 0,5 m utanför Fastighetsgränsen) eller inom Fastigheten. Förbindelsepunkternas lägen redovisas på nybyggnadskarta.

Om befintliga ledningsanläggningar i anslutning till Fastigheterna, tillhörande Kommunen, skadas eller behöver ändras eller flyttas p.g.a. Bolaget, skall detta åtgärdas på Bolagets bekostnad.

### **4.2 El, fiber och fjärrvärme**

Alingsås Energi AB äger el-, fiber och fjärrvärmenätet i Alingsås tätort. Bolaget ansvarar och bekostar anslutning av fastigheterna till näten.

### **4.3 Flytt av ledningar**

Kommunen ska i samråd med ledningssägare och bolaget svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringen

genomförande. Bolaget bekostar sådan ledningsomläggning inom Exploateringsområdet som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Separat avtal angående flytt av Vattenfall Eldistribution ABs ledningar har upprättats vilket ålägger Bolaget att svara för samtliga kostnader för flytt av befintliga starkströmsledningar inklusive förrättningskostnader m.m. för att säkerställa dessa. Inga kostnader skall belasta kommunen.

Separata markupplåtelseavtal skall upprättas för Vattenfalls ledningar, i nya lägen. Kommunen upplåter utrymme för ledningar i allmän plats, utan ersättning.

## 5 Genomförande av exploateringen

### 5.1 Åtgärder inom allmän plats

#### 5.1.1 Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad, drift och underhåll av gator, gatubelysning, trottoarer, gång-, cykel- och mopedvägar, grönytor och naturmark inom allmän platsmark i enlighet med Detaljplanen.

Allmän platsmark ska vara ordnad på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed (kommunal standard). Kommunen avgör vad som är kommunal standard vilket i detta fall motsvarar den standard som framgår i den förprojektering som Sweco tagit fram i samband med detaljplanearbetet.

Nedan beskrivs de anläggningar, nedan kallad *Anläggningarna*, som ska uppföras inom Exploateringsområdet av kommunen och bekostas av Bolaget enligt punkt 6.1 nedan.

Följande anläggningar eller åtgärder skall utföras av kommunen och bekostas av bolaget.

-utbyggnad av huvudgata med GC-stråk.

-utbyggnad av lokalgata

-utbyggnad av gc-väg med anslutning till Topasgatan.

-gångstigar för Kungsvägens anpassning

-skrotning av berg inom Natur (Ulvakleven) samt skyddsåtgärder för att minimera riskerna från fallande block.

-regnbädd vid lokalgatans vändplan samt vägdike på västra sidan om huvudgatan.

-naturvårdsåtgärder enligt följande

- Förstärkning av ekmiljöer sydost om E20 i form av att avvertrade ekar läggs upp som faunadepåer, mulmholkar sätts upp på lämpliga platser (10 st).
- Vid området mellan Ulvakleven och exploaterat område ska en ekologiskt funktionell övergångszon med bär- och blombärande buskar av inhemska arter planteras.
- Plantering av nya träd, främst ekar, i kanten mot skogen men också spritt i området.
- Uppsättning av småfågelholkar i anslutning till bebyggelsen (15 st).  
Dagvattendammen i söder skall utföras så att hög biologisk mångfald tillsammans med bra reningsförmåga och estetiska värden uppnås. Samråd med kommunekologen skall ske.

*m P44*

- Kompensation för förlust av viloplats för groddjur ska göras med ved som fördelas på två till tre platser alternativt kan en eller två övervintringsgropar grävas som fylls med sten i olika storlekar för att gynna vanlig groda och mindre vattensalamander. De placeras solbelyst gärna i kanten av skogen.

### **5.1.2 Anslutningsarbeten mot allmän väg 1750 (Charlottenbergsvägen)**

Den bostadsbebyggelse som planeras kräver anpassning av korsningen till väg 1750 (Charlottenbergsvägen). Kommunen och Trafikverket har träffat separat avtal för att reglera villkoren kring utförandet av åtgärder på eller i anslutning till Trafikverkets vägområde.

Exploatören övertar genom undertecknandet av detta exploateringsavtal det fulla betalningsansvaret för åtgärder i enlighet med avtal mellan Kommunen och Trafikverket, bilaga 4.

Trafikverket utför åtgärderna.

### **5.1.3 Hänsynstagande till fauna och flora vid arbeten inom allmän platsmark**

Inga arbeten som riskerar att döda fåglar eller förstöra deras ägg eller bon får genomföras under häckningsperioden 15 mars till 31 juli.

Undvik arbeten inom 50 m från lekvattnet för vattensalamander och vanlig groda under perioden 15 mars – 15 maj. Inga upplag inom samma område under perioden 15 mars till 31 okt.

### **5.1.4 Återställnings- och anslutningsarbeten**

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Bolaget ska i god tid innan åtgärder på allmän plats vidtas kontakta Kommunen och redogöra för vilka åtgärder som krävs.

## **5.2 Atgärder inom kvartersmark**

### **5.2.1 Uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark**

Bolaget bekostar projektering och anläggande av samtliga anläggningar inom Fastigheterna samt inhämta de tillstånd som krävs för att genomföra byggnation på kvartersmarken.

Bolaget svarar för nya ledningar och anordningar som krävs för försörjning av byggnader och anläggningar inom Exploateringsområdet, såsom el, tele, fiber, opto m.m.

Fastigheterna skall hållas synligt avgränsad under byggtiden.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

### **5.2.2 Parkering**

Bolaget skall följa vid bygglovansökan gällande parkeringsnorm för fastigheten. Senast vid bygglovgivning för fastigheten ska det redovisas hur bebyggelsens parkeringsbehov täcks.

Reduktion av parkeringstalet ges om bilpool eller andra mobilitetslösningar används i enlighet med gällande parkeringsnorm. Kommunen meddelar skriftligen om parkeringstalet kan reduceras.

### 5.2.3 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med arbetet med Detaljplanen. Bolaget är skyldig att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för avledning av vatten från Fastigheterna så att inte skada uppstår på grannfastigheterna. Bolaget ska i första hand minska uppkomsten av dagvatten genom att minimera andelen hårdgjorda ytor inom Fastigheterna.

Bolaget skall, i enlighet med till detaljplanen upprättad dagvattenutredning, fördröja 95 m<sup>3</sup> dagvatten på kvartersmark.

### 5.2.4 Hänsynstagande till fauna och flora vid arbeten inom kvartersmark

Inga arbeten som riskerar att döda fåglar eller förstöra deras ägg eller bon får genomföras under häckningsperioden 15 mars till 31 juli.

Undvik arbeten inom 50 m från lekvattnet för vattensalamander och vanlig groda under perioden 15 mars – 15 maj. Inga upplag inom samma område under perioden 15 mars till 31 okt.

#### 5.2.4.1 Kompensationsåtgärder

Naturvårdsavtal kan tecknas i närheten av planområdet, som kompensation för av exploateringen påverkade miljöer.

Boöaget ska restaurera livsmiljöer för mindre hackspett i de nära omgivningarna motsvarande minst den ianspråktaga ytan i naturvärdesobjekt 12, 30, 33 och 35 som kompensation för redan genomförd avverkning. Det är viktigt att biologisk expertis medverkar vid urval av lämpliga restaureringsområden och vid genomförande av åtgärder. Åtgärderna skall utföras innan startbesked ges.

## 5.3 Arbetsplatsdispositionsplan

Innan bebyggelsearbeten påbörjas skall Bolaget upprätta en arbetsplatsdispositionsplan (APD-plan) som skriftligen ska godkännas av Kommunen utsedd projektledare, inom fyra veckor.

I APD-planen ska följande redovisas:

- Lokaliseringen av staket för arbetsplatsen
- In- och utfarter till arbetsplatsen
- Lokalisering av arbetsbodar, upplag, kranar etc.

### 5.3.1 Information till allmänheten

Bolaget ansvarar för att informera allmänheten i Detaljplanens närområde om projektet och byggnadsarbetena genom att på egen bekostnad sätta upp skyltar med information om vad som byggs inom Fastigheterna och när arbetena beräknas vara klara. Bolaget ansvarar även för att informera och samråda med ägare till intilliggande fastigheter och eventuella hyresgäster.

#### **5.4 Samordning och tidplan**

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig att delta på samordningsmöten med ledningsägare, entreprenörer och andra parter som Kommunen kallar.

Bolaget äger ej rätt att påbörja arbeten på kvartersmark innan kommunen färdigställt utbyggnaden av allmän plats.

Eventuellt tidigareläggande av arbeten på kvartersmark skall godkännas av Kommunen.

Kommunen skall upprättat en tidplan för utbyggnad av allmän platsmark så fort detaljplanen vunnit laga kraft. Bolaget är medveten om att tidplanen kan påverka Bolagets utbyggnadsplan.

#### **5.5 Skador m.m.**

Bolaget skall iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator, övriga anläggningar och vegetation. Skador som uppkommer utanför Fastigheterna i samband med åtgärder utförda av Bolaget, eller Bolagets entreprenör, skall återställas snarast möjligt. Bolaget bekostar återställandet av dessa skador.

Bolaget svarar för den för- och efterbesiktning som erfordras för att säkerställa ovanstående åtagande. Besiktningens omfattning bestäms av Kommunen i samråd med Bolaget. Till sådan besiktning skall Kommunen kallas i god tid.

Bolaget ska ta särskild hänsyn till omgivande natur- och parkmark så att inte träd eller annan vegetation skadas under byggtiden. Där kvartersmarken gränsar till allmän plats (natur eller park) ska gränsen märkas ut och beskrivas i APD-planen enligt punkt 5.3.

Om skada uppkommer på allmän anläggning eller vegetation och Bolaget inte fullgör sina åtaganden enligt denna punkt, äger Kommunen rätt att återställa uppkommen skada på Bolagets bekostnad.

#### **5.6 Nyttjande av offentlig plats**

Om Bolaget under byggtiden har behov av att nyttja allmän platsmark eller annan kommunägd mark ska denne, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering, villkor för nyttjandet och under hur lång tid dessa behövs.

Bolaget äger rätt att, utan kostnad, utnyttja den mark som i detaljplanen utgör allmän plats, gata för uppställning av bodar eller parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande, dock ej massupplag.

Generellt gäller att allmän platsmark som utnyttjas av Bolaget skall till kommunen återlämnas i samma skick som den mottogs i eller bättre.

Det åligger Bolaget att, vid behov, samråda och inhämta erforderligt tillstånd från Polismyndigheten enligt Ordningslagen (1993:1617) för nyttjande av offentlig plats.

*an Per*



## **6 Kostnader och intäkter**

### **6.1 Ersättning för allmänna anläggningar**

#### **6.1.1 Exploateringsbidrag**

Bolaget ska erlägga exploateringsbidrag till Kommunen för Kommunens kostnader för uppförandet av Anläggningarna som redovisas i punkt 5.1.1.

Den ersättning som Bolaget ska utge för Anläggningarna ska motsvara Kommunens faktiska interna och externa kostnader för Anläggningarnas utförande inklusive kostnader för markinlösen, fastighetsbildning, upphandling, utredning, projektering, bygg- och projektledning, administration, provisorier och besiktning. I ersättningen ingår också Kommunens kostnader för andra, på allmän plats nödvändiga, markåtgärder även om dessa inte kan klassas som anläggningar.

Bolaget svarar även för eventuella merkostnader som träffar Kommunen till följd av att markföreningar eller fornlämning upptäcks inom Exploateringsområdet.

#### **6.1.2 Redovisning och betalning**

Kommunen ska för Bolaget löpande redovisa Kommunens faktiska kostnader för uppförande av Anläggningarna.

Kommunen ska redovisa vilka kostnader som härför till vilken del av kostnaderna. Uppdelat på;

- Huvudgata (inklusive anslutning till TrV väg) och de säkerhetsåtgärder som krävs för denna.
- Lokalgata
- GC-väg som kopplar ihop med Topasgatan
- Övriga åtgärder på allmän plats

Kommunen fakturerar Bolaget, årsvis, i slutet av året, i takt med att kostnaderna upparbetas.

Sedan Bolaget har betalat ersättning för de Allmänna anläggningarna har Kommunen inga ytterligare anspråk på gatukostnader från Bolaget rörande Detaljplanens genomförande. Kommunen kan begära ytterligare gatukostnader av Bolaget först om en ny detaljplan antas eller befintlig detaljplan ändras.

### **6.2 Anläggningsavgifter**

Bolaget erlägger samtliga kostnader för anslutning till det kommunala VA-nätet, fjärrvärme, el mm. VA-anläggningsavgift betalas i samband med att förbindelsepunkterna till kvarteret upprättats och enligt vid betalningstillfället gällande VA-taxa.

### **6.3 Plan- och bygglovavgift**

Bolagets ansvar för Detaljplanens plankostnader vilka har reglerats i särskilt avtal.

Bolaget och eventuell senare ägare till Exploateringsområdet är befriade från skyldigheten att erlägga planavgift vid bygglov om det sökta lovet ryms inom Detaljplanen. Ytterligare

kostnader får påkallas av Kommunen först vid framtida förbättringsarbeten inom allmän plats, föranledda av ny eller ändrad detaljplan.

Avgift för bygglov och bygganmälan betalas av Bolaget.

#### **6.4 Administrativa kostnader**

Bolaget ska till Kommunen betala ersättning för administrativa kostnader enligt vid tidpunkten gällande Taxa för exploateringsenheten, för upprättande av detta exploateringsavtal. Kommunen kommer att fakturera Bolaget kostnad för administrativa kostnader när bägge parter har undertecknat detta avtal.

#### **6.5 Betalningsvillkor**

För samtliga ersättningar och avgifter gäller betalningsvillkor om 30 dagar netto. Vid dröjsmål med betalningen utgår dröjsmålsränta enligt räntelagens regler.

### **7 Myndighetskontakter**

Bolaget svarar för alla kontakter med kommunala och andra myndigheter, som erfordras för genomförande av Bolagets bebyggelsen i enlighet med Detaljplanen och detta avtal, och har att själv göra sig införstådd med de föreskrifter som respektive myndighet tillämpar i samband med bygglov och exploaterings genomförande.

I samtliga fall där det i detta avtal anges att Kommunens godkännande ska erhållas, gäller att godkännande för att vara giltigt ska ske skriftligen av behörigt avdelning/ enhet. Uppgifter om vilken avdelning/enhet som är behörig att utfärda godkännande erhålls av exploateringsenheten.

### **8 Markföreningar**

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

### **9 Digitalt kartmaterial**

När utbyggnaden är genomförd skall Bolaget komplettera nu gällande digital karta över fastigheterna med de förändringar som blir följden av Bolagets utbyggnad på kvartersmark.

Det digitala kartmaterialet skall senast inom tre månader efter att byggnationen har färdigställts överlämnas till Kommunen utan ersättning.

Kartdata skall levereras i Kommunens lokala referenssystem och i ett filformat som lätt kan inordnas i den kommunala digitala kartdatabasen. Uppgifter om önskat referenssystem och filformat erhålls från samhällsbyggnadskontorets GIS-avdelning.

Kartdata skall vara väl strukturerat och lagerindelad i den digitala filen.

*an 7/11*

## 10 Säkerhet

Bolaget har ett ekonomiskt åtagande enligt detta avtal. Bolaget ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av bankgaranti (on demand) till ett belopp om 75 miljoner kronor. Säkerheten ska gälla fram till dess att Bolaget har fullgjort sina åtaganden och ska överlämnas till Kommunen i samband med Bolagets undertecknande av detta avtal.

Bolaget äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med betalning av Kommunen fakturerade belopp för utförda arbeten. Säkerheten skall dock vid varje tillfälle motsvara ett belopp som enligt kommunens bedömning är betryggande för rätta fullgörandet av återstående betalningsansvar och åtgärdsåtagande.

Säkerheten enligt första stycket bygger på kostnadsuppskattning gjord av Sweco 20230302. Skulle det vid färdigställd projektering samt färdig upphandling visa sig att Swecos kostnadsuppskattning är missvisande skall ovan nämnda säkerhet vid båda tillfällena justeras i motsvarande omfattning.

## 11 Tvist

Tvister om tillkomsten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

## 12 Överlåtelse av avtal

Hela eller delar av detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

Bolaget ska i samband med en eventuell överlåtelse av hela eller del av Fastigheterna till annan part, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt punkt 10 ovan. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

## 13 Giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera Part om inte

dels kommunfullmäktige senast 2025-03-01 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan som i huvudsak överensstämmer med upprättat planförslag (bilaga 1) senast 2025-03-01, genom beslut som senare vinner laga kraft

\* \* \* \* \*

*L. Oler*

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Alingsås 2024-\_\_\_\_\_

För Alingsås Kommun

Alingsås, 2024- 09-23

För Stadsskogsparken Fastighets AB

Peter Mossbrant

Magnus Andersson

Staffan Marklund

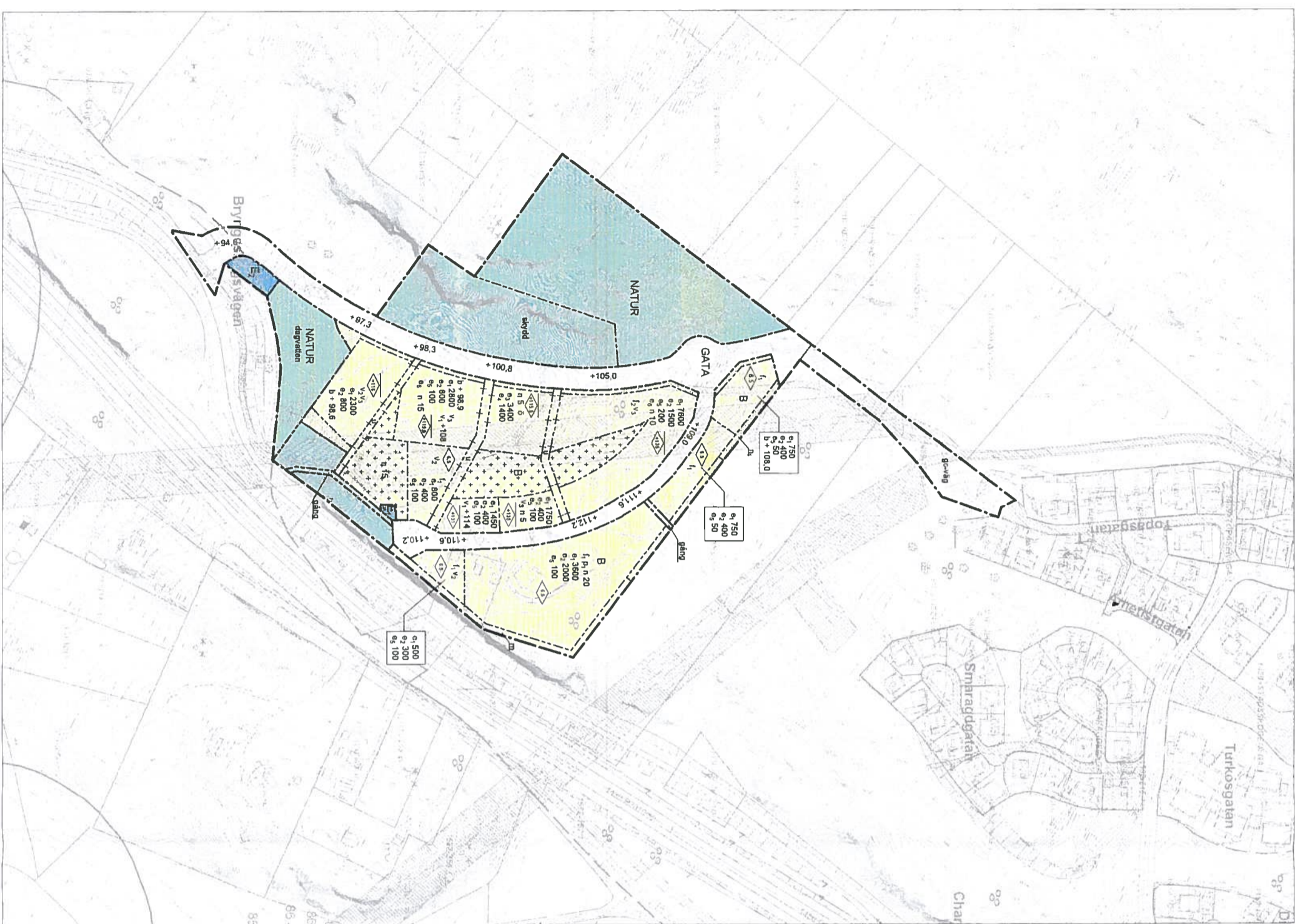
Namnteckning bevitnas av två:

Torbjörn Sannerhed

## Bilagor

- Bilaga 1 Plankarta, detaljplan för Bostäder vid Bryngeskogsvägen
- Bilaga 2 Marköverlåtelse
- Bilaga 3 Ledningsrättens sträckning
- Bilaga 4 Medfinansieringsavtal med Trafikverket





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där boanordning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet.

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder inom ett område som idag i huvudsak utgörs av kuperad skogsmark inom Stadsbyggen 2:121, 2:122 och 2:123.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Administrativ/och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap
GATA
Gata
NATUR
Natur
Kvarteretsmark
Bostäder
Transformationsstation
Trycksättningsstation/pumpstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Uformning av allmän plats
dagvatten
Gångväg
Gång- och cykeltväg
Läs bänk
Mark och vegetation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- 0.0000
Största totala bruttoarea för bostäder i kvadratmeter, inklusive inlagrad balkong och inlagrad förtäring. Exklusive komplementbyggnader och parkeringshus.
0.0000
Största totala byggnadsarea för bostäder i kvadratmeter, inklusive balkong och förtäring om den är med sin understa lagre än 2 meter över mark. Exklusive komplementbyggnader och parkeringshus.
0.0000
Största totala bruttoarea för parkeringshus och växthus gemensamt räknat i kvadratmeter.
0.0000
Största totala byggnadsarea för parkeringshus och växthus gemensamt räknat i kvadratmeter.
0.0000
Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader.
0.0000
Största totala bruttoarea för anordnas utöver angiven bruttoarea.
0.0000
Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader.
0.0000
Största totala bruttoarea för anordnas utöver angiven bruttoarea.
0.0000
Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader.
0.0000
Största totala bruttoarea för anordnas utöver angiven bruttoarea.

GRUNDKARTA

Table with 2 columns: Grundkartan (Ground Map) and Beskrivning (Description). Lists various symbols for roads, water, and other features.

Uformning

- f1
Endast smaltis som får byggas samman till radhus, kökshus eller pannus. Maximal byggnadsarea per bostadsenhet är 100 kvadratmeter.
f2
Fotbollsplan ska uppföras med en maximal byggnadsarea om 400 kvadratmeter per byggnad.
f3
Fasaderna på bostadshus ska utföras med ljusfärg. Fasadfärg ska vara i deca och jordtåna gula, ockra, grå, grön samt bruna nyanser.
f4
Placering av byggnadsverk

Utförande

- U1
Fasadutformning för alla nya bostäder ska rikas bort från E20, alternativt förtäggas på byggnadens tak.
U2
Byggnader ska utformas och utföras så att färdigt golv är minst 0,3 meter över marknivån i förhållande till VA-linje.
U3
Lagsta golvhöjd för huvudbyggnad.

Lägenhetsförordning och storlek på lägenheter

- v1
Över angivet höjd ska lägenheter om högst 35 kvm uppföras.
v2
Lägenheter om högst 35 kvm får uppföras.
v3
Vind får inte inredas annat än för teknik (hiss, ventilation etc.).

Markens användning och vegetation

- m
Marken ska användas med magasin med angiven sammanslagd förtäringssvolym i kubikmeter.
n1
Ett avskärat dike och en nedströmt värdad ska anordnas inom området.
n2
Skydd mot störringar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefrid
Villkor för lov och startbesked
Markreservat



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingsnr
Planarkarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Illustrationskarta

DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS

BOSTÄDER VID BRYNGESKOGSVÄGEN (STADSSKOGEN 2:122 M.F.L.)

Alingsås den 7 maj 2024

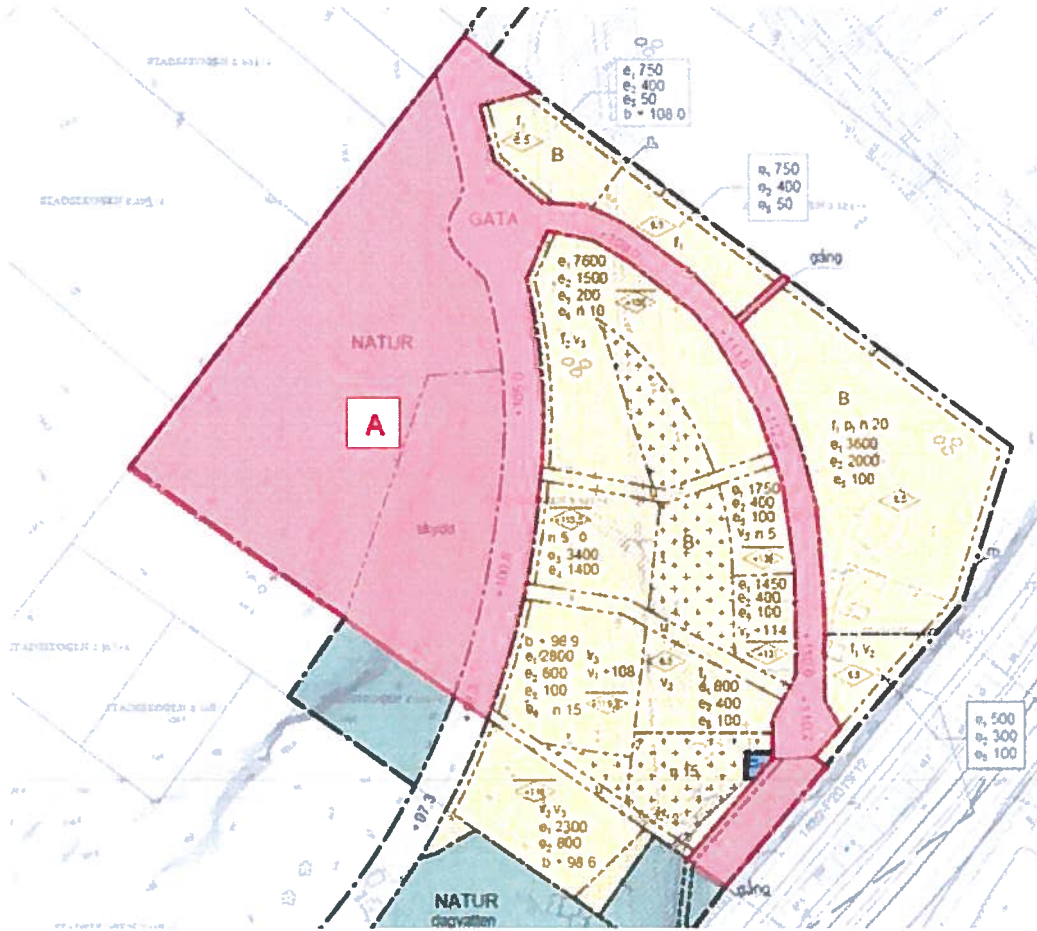
Arben Vojvoda
Jesper Adolfsson
Planarkitekt
Asa Jönsson
Planchef

Table with 2 columns: Beskrivning (Description) and Sign (Sign). Lists scale and legend information.

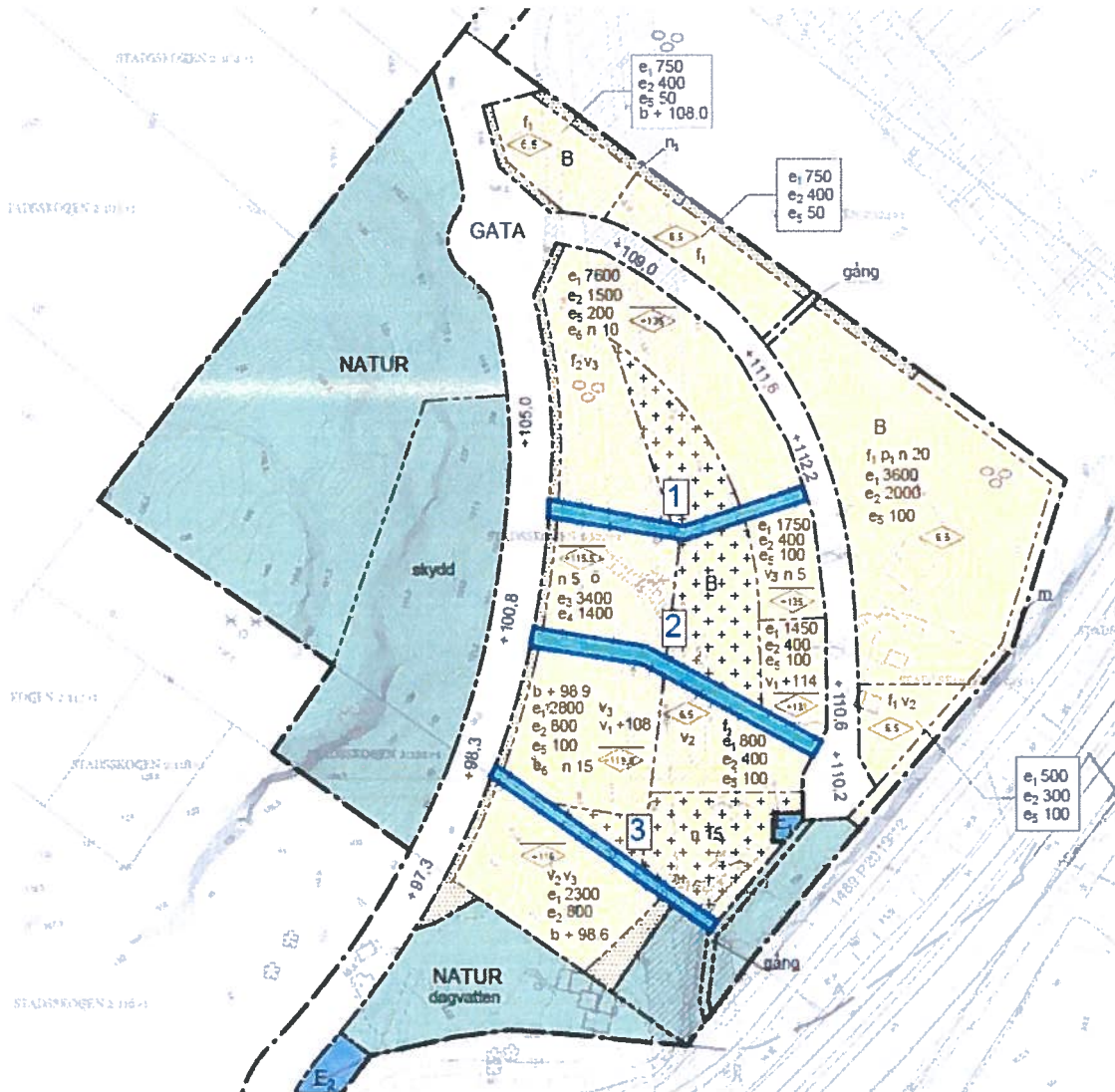




Bilaga 2 - Marköverlåtelse



Bilaga 3 - Ledningsrättens sträckning



Trafikverkets ärendenummer

TRV 2023/30544

Motpartens ärendenummer

[Motpartens ärendenummer]

Dokumentdatum

2023-06-15

## Medfinansieringsavtal Väg 1750 förbättrad GC-passage i anslutning till Bryngeskogsvägen i Alingsås kommun

Detta avtal avser planläggningsprocessen och byggande för åtgärder och innefattar:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Medfinansiering från annan part till statlig infrastruktur
<input type="checkbox"/>	Samfinansiering med olika statliga anslag/finansiering
<input type="checkbox"/>	Samverkan där respektive part äger sin anläggning och finansierar sin del
<input type="checkbox"/>	Samverkan där annan part äger och finansierar sin anläggning och Trafikverket <ul style="list-style-type: none"><li>- bevakar genomförandet när anläggningen är i anslutning till statens anläggning, eller</li><li>- får i uppdrag att genomföra åtgärden</li></ul>

Mellan nedanstående parter träffas härmed avtal om medfinansiering enligt följande:

### §1 Parter

Trafikverket, region Väst, org.nr 202100-6297, 781 89 Borlänge, nedan Trafikverket

Alingsås kommun, org.nr 212000-1553, Kommunledningskontoret, Stora Torget 1, 441 81 Alingsås /nedan Kommunen.

### §2 Definitioner och begrepp

Följande definitioner och begrepp används i detta avtal:

Detaljplan: Inom kommunen kan användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Tillägg: De förbättringar/ anpassningar som annan part föreslår för att lösa trafiksituationen utöver det som ingår i statens ansvar. Begreppet används i samband med medfinansiering från annan part till statlig infrastruktur.

ÅDT – Årsdygnstrafik. Mått på medeltrafikflödet per dygn för ett visst år för ett vägavsnitt.

### §3 Syfte och bakgrund

Kommunens "Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Bryngeskogsvägen (Stadsskogen 2:122 och 2:123 m.fl)" möjliggör för upp till 200 bostäder som ansluts till väg 1750 vid Bryngeskogsvägen.

Syftet med detta avtal är att reglera respektive parts åtagande och finansiella ansvar för åtgärden.

Avtalet avser byggnation av en förbättrad gång- och cykelpassage över väg 1750 i anslutning till Bryngeskogsvägen. I samband med att den kommunala



Dokumentdatum  
2023-06-15

Bryngeskogsvägens anslutning byggs om ska även den statliga gc-vägen längs väg 1750 justeras i korsningen.

Åtgärden genomförs därför att antalet oskyddade trafikanter som ska passera väg 1750 kommer att öka.

Väg 1750 har en hastighetsbegränsning på 70 km/h, ÅDT på cirka 550 och en vägbredd på 7 m.



Figur: Planområdets anslutning till väg 1750. vid röd markering.  
Statlig väg-röd, Kommunal väg-blå.

#### Medfinansiärens nyttor och motivering av finansiering

Exploateringsmöjligheter och ett förbättrat lokalvägnät samt en förbättrad gc-passage över lokalvägen.

#### Tidigare studier och utredningar avseende detta objekt är

Någon åtgärdsvalsstudie har inte genomförts.

#### **§4 Tidigare avsiktsförklaring eller avtal avseende medfinansiering och samverkan för åtgärden**

Parterna har inte tidigare tecknat avsiktsförklaring eller avtal om medfinansiering av åtgärden.

#### **§5 Beskrivning av åtgärder**

Avtalet avser åtgärd i anläggning som Trafikverket äger och ansvarar för.

Avtalet omfattar följande åtgärder (Åtgärdsnummer SSP135521 i Trafikverkets system):

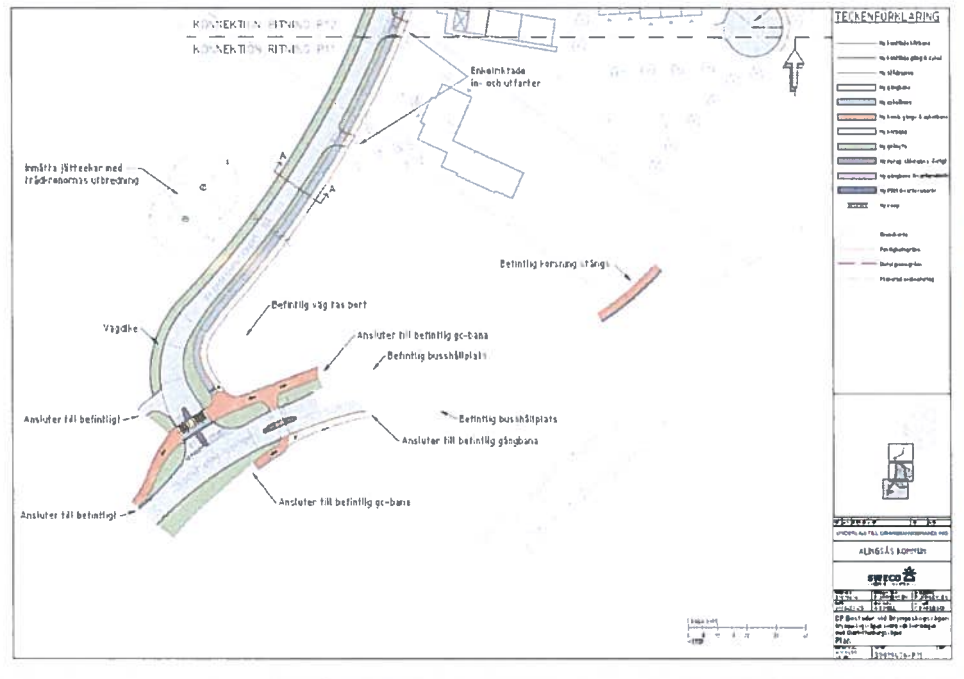
*Rydon*

Dokumentdatum  
2023-06-15

### Åtgärder i den statliga anläggningen

Åtgärd 1 Förbättrad passage över väg 1750, med mittrefug.

Åtgärd 2 Justering av den statliga gc-vägen vid Bryngeskogsvägens anslutning till väg 1750. Åtgärden omfattar inte passagen över Bryngeskogsvägen utan endast gc-anslutningarna fram till vägen.



Figur: Principiellt utformningsförslag

## §6 Finansiering

Den totala kostnaden för de åtgärder som omfattas av detta avtal uppgår till 400 tkr i prisnivå (2023 06). Kostnaderna bygger på erfarenhetssiffror från tidigare projekt och är preliminära. De faktiska kostnaderna kan därför komma att förändras på grund av t.ex. rådande marknadsläge och platsspecifika förutsättningar i ett senare skede. Finansieringen av åtgärderna fördelas enligt nedan:

Nr. Åtgärder	Utförare	Kostnad (tkr)	Trafikverket	Alingsås kommun	Summa
<b>Åtgärder i den statliga anläggningen (Trafikverket)</b>					
1 Passage över väg 1750	Trafikverket	200		200	200
2 Justering av den statliga gc-vägen	Trafikverket	200		200	200
	<b>SUMMA</b>	<b>400</b>		<b>400</b>	<b>400</b>

*Handwritten signature*

Dokumentdatum  
2023-06-15

Medfinansieringen till den statliga anläggningen beräknas uppgå till totalt 400 tkr.

Kommunen ska i och med rekvisition betala 400 tkr till Trafikverket (se vidare §9). Hantering av kostnadsförändringar sker enligt §8 i detta avtal

Medfinansieringen avser åtgärderna 1-2 och motiveras därför enligt följande:

Lokal nytta

Exploateringsmöjligheter och ett förbättrat lokalvägnät samt en förbättrad gc-passage över lokalvägen.

## §7 Ansvarsfördelning

### Trafikverkets ansvar

1. Trafikverket ska utföra eller låta utföra åtgärderna inom det statliga åtagandet som omfattas av detta avtal §§5 och 6.
2. Trafikverket ansvarar för att dialog förs med Västtrafik.
3. Trafikverket ansvarar för att tillämpliga lagar och andra författningar samt myndighetsbeslut iakttas de åtgärderna som Trafikverket ansvarar för.
4. Trafikverket blir efter färdigställandet fortsatt väghållare och sköter och bekostar framtida drift och underhåll samt eventuell förnyelse av gc-passagen och gc-vägen

### Kommunens ansvar

1. Kommunen ska upplåta den mark utanför gällande vägområde som behövs för åtgärdernas genomförande samt för permanent ombyggd statlig väganläggning.
2. Kommunen genomför och bekostar eventuellt erforderliga ändringar av detaljplaner för genomförande av åtgärder knutna till detta avtal.
3. Kommunen tillhandahåller nödvändigt kartmaterial utan ersättning.

## §8 Hantering av kostnadsförändringar

Kommunen svarar till fullo för eventuella kostnadsförändringar för åtgärderna. Trafikverket ska informera Kommunen om kostnaden vid anbudstillfället överstiger den bedömda totalkostnaden med mer än 30% när hänsyn tagits till kostnadsutvecklingen enligt Trafikverkets index för väginvesteringar.

Kostnadsökningar till följd av parts ensidigt önskade tillägg bekostas till 100 % av den parten, om inte annat överenskommit skriftligt i förväg.

I de fall projektet avbryts eller avtalet upphör att gälla står kommunen för de kostnader som dittills nedlagts.

## §9 Betalning

Trafikverket rekviderar medfinansieringen efter godkänd slutbesiktning.

Till rekvisitionen ska bifogas en specifikation över upparbetade kostnader.

Rekvisering adresseras till:

Alingsås kommun

Kommunledningskontoret, Stora Torget 1,

441 81 Alingsås

Dokumentdatum  
2023-06-15

### §10 Projektorganisation och former för parternas samarbete

Ömsesidiga informationsmöten ska genomföras med den regelbundenhet som parterna beslutar i särskild ordning.

### §11 Tidplan

Genomförandet av åtgärderna ska så långt möjligt samordnas med Kommunens genomförande av detaljplanen.

### §12 Avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt från och med den tidpunkt när det undertecknats av parterna *och under förutsättning av:*

- att båda parter undertecknat avtalet senast 2023-12-31.
- att eventuella ytterligare för åtgärden nödvändiga planer och tillstånd vunnit laga kraft.

Om avtalet upphör att gälla, kvarstår Kommunens finansieringsansvar av dittills genomförda och upparbetade kostnader för de beskrivna åtgärderna enligt §§5 och 6.

### §13 Övrigt

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknas av parterna för att vara giltiga.

### §14 Tvistlösning

Tvist avseende tillämpning eller tolkning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk lag.

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Trafikverket (Namnförtydligande)

\_\_\_\_\_  
Alingsås kommun  
(Namnförtydligande)