



Handläggare
Johan Lindström
johan.lindstrom@avrf.se

Alingsås kommun
Samhällsbyggnad

Yttrande inför beslut om bygglov – Bergkullen 2

Kommunens diarienummer: LOV 2020-000979

Verksamheten finns på Bergkullen 2

Räddningstjänsten har tagit emot en begäran om yttrande inför beslut om bygglov. Förfrågan gäller; allmänt om byggnationen och om planbestämmelsen att fasader och stommar i huvudsak ska utgöras av trä.

Underlag vid granskning har varit:

- Ritningar enligt remissförfrågan

Underlag från PEAB

- Brandskyddsbeskrivning, daterad 2020-04-24
- Brandskiss, daterad 2020-04-24
- Samtal med

Bedömning

Räddningstjänsten har följande synpunkter;

- Räddningstjänsten noterar att huskropparna utformas med TR-2 trapphus, vilket innebär en säker utrymning utan vår assistans.
- Räddningstjänsten noterar att vägnätet förväntas medge god tillgänglighet så att särskilda räddningsvägare ej behöver ordnas.
- För denna typ av bebyggelse förutsätter Räddningstjänsten att brandpostnätet säkerställer 150 m mellan brandposter med ett lästa flöde om 10 l / s.
- Räddningstjänsten förutsätter att byggnaden utförs utifrån gällandefunktionskrav i Boverkets byggregler med hänsyn till byggnadernas stomme och fasad. Räddningstjänsten förutsätter att aktuella väggkonstruktioner uppfyller SP Fire 105. Räddningstjänsten har förstått att det pågår en diskussion kring vilket material som stommen och husfasaden ska uppföras i. Räddningstjänsten ser i nuläget fördelar med stommar i betong och obrännbara fasader för denna typ av höga flerfamiljshus. Dels underlättar de för att förhindra att branden sprider sig utanför startbrandcellen (mellan brandceller och i fasad), samt att dessa material är bestående över tid. Utmaningen med brandimpregnerade trämaterial är att de riskerar att tappa sina funktionskrav över byggnadens livslängd. I detta specifika fall så överstiger Räddningstjänstens insatstid 10 minuter vilket även det bör tas i beaktande för att öka kravet på brandsäkra material.

Räddningstjänsten önskar en ny remiss inför startbeskedet.

Med vänlig hälsning

Johan Lindström

Hej

Det här är svaret som inkom i fredags:

-Vi har inte applicerat metoden att något styrdokument blir ogiltigförklarat på grund av att det inte beslutats om i enlighet med Policy för styrande dokument. En omöjlig hållning då flertalet styrdokument är beslutade om och framtagna innan policyn fastställdes(2020). Vid revidering av befintligt styrdokument eller framtagande av nytt styrdokument utgår vi från Policy för styrande dokument och anpassar då utformning så att det följer policiens intentioner, med tiden kommer samtliga styrdokument vara i enlighet med policyn.

-Vi förstår det som att Kvalitetsprogrammet ingår som en Planhandling vid antagandet av Detaljplan, således ingår programmet i respektive antagandebeslut. Vi kan inte få fram vem som antagit Etapp 1 Detaljplan Stadsskogen, beslutande instans inkorporerar således kvalitetsprogrammet i sitt beslut. Därigenom torde handling vara gällande. I dåvarande motsvarighet till "Policy för styrande dokument" preciserades ej dokumenttypen "Program" och anger inte heller något beslutsforum för en sådan handling.

-Vi gör bedömningen att Kvalitetsprogrammet är gällande.

Med vänlig hälsning,

Sophia Cohen
Bygglovschef

Alingsås kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Telefon: 0322-616886
sophia.cohen@alingsas.se
www.alingsas.se

Marköverlåtelseavtal Stadsskogen, Bergkullen

Mellan å ena sidan Alingsås kommun, org. nr 212000-1553, 441 81 Alingsås, nedan kallad kommunen, samt å andra sidan bolaget PEAB Markutveckling AB, org. nr 556949-4437, Box 808, 16928 Solna, nedan kallad exploatören, träffas följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

§ 1 ORIENTERING

Till grund för detta avtal ligger "Detaljplan för Alingsås, Norra Stadsskogen, Bostäder m m vid Västerslutningen". Planen vann laga kraft 2010-06-29.

Avtalet reglerar överlåtelsen av Bergkullen 1 o 2, även benämnt fastigheten i detta avtal, och framgår av bifogad karta, Bilaga 1.

Avtalet reglerar också fastighetens exploatering med flerbostadshus (bostadsrätt) och småhus samt kommunens utbyggnad av allmän plats.

Exploateringen av fastigheten kommer att utföras av exploatören.

Fastigheten överläts till exploatören enligt § 2.1 nedan. Kommunstyrelsen i Alingsås har beslutat om överlåtelsen i enlighet med detta avtal.

Exploateringen av fastigheten avser totalt uppförande av tre flerbostadshus med ca 50 lägenheter och tio friliggande småhus i stort i överensstämmelse med gällande detaljplan. Det exakta antalet lägenheter som kan uppföras på fastigheten bestäms när bygglov beviljas.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE

§ 2.1 Kommunens försäljning

Kommunen överläter Bergkullen 1 o 2 till exploatören för en preliminär köpeskillning om TJUGOMILJONERTRETTIOTUSEN (20.030.000) KRONOR.

Den preliminära köpeskillningen är baserad på en preliminär byggrätt om 4.692 m² BTA ljus BTA (enligt Göteborgs Stads beskrivning, bilaga 2) bostadsrätt i flerbostadshuset och 10 småhus.

I det fall skillnaden mellan preliminär byggrätt för bostadsrätter enligt detta avtal och slutligt medgiven byggrätt m² ljus BTA enligt bygglov föreligger skall en reglering av köpeskillningen ske med 2.500 kr/m² ljus BTA för bostadsrätt vid utökning alternativt minskning av byggrätten. Köpeskillningen skall aldrig sättas lägre än 20.000.000 kr.

§ 2.2 Köpeskillningens erläggande

Exploatören erlägger 10% av köpeskillningen, dvs 2.003.000 kr, 30 dagar efter detta avtal undertecknats av bägge parter, såsom handpenning. Denna del av köpeskillningen återbetalas ej om kommunen väljer att häva köpet enligt nedan.

Resterande del av köpeskillningen, vilket är den slutligt reglerade köpeskillningen med yta enligt bygglov reducerad med handpenning, betalas senast 30 dagar efter att kommunen byggt ut Bergkullegatan med bärlager och bygglov erhållits dock senast **2021-12-31**.

Köpesumman inbetalas på bankgiro 360-3420, märk inbetalningen Bergkullen. Erlägges inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen med referensränta + 8 %. Har betalning ej erlagts inom 60 dagar från angivna datum äger kommunen rätt att häva köpet.

§ 2.3 Köpebrev

Kommunen upprättar köpebrev när hela köpeskillingen erlagts.

§ 2.4 Förbehåll vid överlåtelse till ny ägare

Fastigheten får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på ny ägare - så länge den inte blivit bebyggd i enlighet med gällande detaljplan.

Med kommunens skriftliga medgivande får fastigheten överlåtas till ny ägare under förutsättning att det finns ett bindande avtal mellan den nya ägaren och exploatören avseende uppförande av bebyggelse inom fastigheten.

Vid överlåtelse av fastigheten till ny ägare (enligt stycket ovan) skall exploatören kvarstå som i första hand ansvarig part för exploaterings genomförande - enligt marköverlåtelseavtalet - gentemot kommunen.

§ 2.5 Villkor för överlåtelsen

Kommunen har rätt att häva köpet om Exploatören inte inom tjugofyra (24) månader från detta avtals undertecknande har påbörjat utbyggnaden av merparten av grundläggning och VA inom fastigheten i stort, i enlighet med på tillträdesdagen gällande detaljplan. Med merparten av grundläggning menas att armering skall vara lagd, och gjutning av bottenplatta skall vara påbörjad för samtliga bostadshus inom fastigheten.

Även om grundläggning och VA ej påbörjats kan Kommunen avstå sin rätt att häva överlåtelsen under förutsättning att exploatören överlåtit fastigheten till ny ägare och denne samtidigt tecknat ett bindande entreprenadavtal avseende uppförande av bebyggelse inom fastigheten.

Har exploatören inte påbörjat arbetena enligt ovan och tjugofyramånadertidsfristen gått ut och dröjsmålet beror på att kommunen inte färdigställt gata så att tillträde till fastigheten varit möjligt skall nytt avtal med oförändrade villkor upprättas mellan parterna. Detsamma gäller om Exploatören inte påbörjat grundläggningen för samtliga bottenplattor enligt stycke ett ovan och detta beror på väsentligt förändrade marknadsförutsättningar för bostadsproduktion

Om kommunen väljer att häva köpet återbetalas inte 10 % av erlagd köpeskillning men resterande del av erlagd köpeskillning för fastigheten återbetalas till exploatören utan ränta. I övrigt ersätter kommunen inte några av exploatörens kostnader för fastigheten.

§ 2.6 Tillträde

Tillträde till fastigheten sker när hela köpeskillingen för fastigheten är erlagd, gata med bärlager och serviser färdigställda och slutbesiktiga.

Exploatören äger rätt att, på egen risk, tillträda fastigheten, innan tillträdesdagen för att påbörja förberedande arbeten såsom skogsavverkning samt arbeten som ej kräver marklov.

§ 2.7 Servitut

Exploatören upplåter utan ersättning servitut till förmån för Stadsskogen 1:1 avseende rätt att för allmän gångtrafik mellan gatan och naturområdet väster om exploateringsområdet nyttja gångstråk genom kvarteret. Gångstråkets ungefärliga placering redovisas i plankartan.

Exploatören iordningställer servitutsområdet såsom gångstig med tydlig avgränsning mot angränsande kvartersmark. (Gångstigen byggs upp med geotextil, bärlager 30 cm 16-32 och

Marköverlåtelseavtal Stadsskogen, Bergkullen

slutligen en topp om ca 15 cm 0-18). Efter färdigställande och godkänd slutbesiktning, som exploatören kallar till, övertar kommunen drift- och underhållsansvaret för gångstigen

Upplåtelsen ska säkerställas genom inskrivning i fastigheten. Om erforderligt för inskrivningen upprättas separat servitutsavtal senare. Exploatören förbinder sig att förbehålla rättigheten mot ny fastighetsägare innan inskrivning skett.

§ 2.8 Fastighetsbildning

Vid lantmäteriförrättning för avstyckning av fastigheterna Bergkullen 1 o 2 uppkom en feltolkning av fastigheternas gränser mot Bergkullegatan, se bilaga 3. Kommunen har ansökt om fastighetsreglering för justering av gränserna så att dessa överensstämmer med detaljplan. Kommunen bekostar denna lantmäteriförrättning.

All övrig lantmäterikostnad som föranleds av exploateringen bekostas av exploatören.

§ 2.9 Parkering inom kvartersmark och allmän plats

Enligt gällande parkeringsnormen skall 10 platser per 1000 m² BTA bostadsyta tillämpas för fastigheten. Senast vid bygglovgivning för fastigheten skall det redovisas hur bebyggelsens parkeringsbehov täcks.

Reduktion av parkeringstalet ges om bilpool och andra mobilitetslösningar används.

§ 2.10 Dagvattenhantering

Exploatören utför och bekostar nödvändiga åtgärder inom fastigheten för dagvattnets omhändertagande och avledning.

§ 2.11 Fördelning av kostnader

Exploatören betalar kostnaderna för att lagfara fastigheterna.

Exploatören svarar för samtliga intäkter och utgifter som belöper sig på fastigheten fr.o.m. tillträdesdagen.

§ 2.12 Fastighetens skick m.m.

Fastigheten överlättes i befintligt skick sådan den besiktigats av exploatören.

Exploatören har tagit del av handlingarna till ”Detaljplan för Alingsås, Norra Stadsskogen, Bostäder m m vid Västersluttningen”. Exploatören är informerad om och har haft möjlighet att ta del av undersökningar och utredningar som ligger till grund för detaljplanen.

Kommunen har ingen kännedom om och har heller ingen anledning att förmoda att markföreningar förekommer inom området. Exploatören är väl insatt i planområdets historiska markanvändning och fastighetens befintliga förutsättningar för bebyggelseexploatering.

Kommunen friskriver sig med bindande verkan från allt ansvar beträffande fastighetens fysiska skick inklusive s.k. dolda fel. Exploatören får således inte göra några som helst påföljder gällande på grund av sådana fel eller bristfälligheter i fastigheten.

§ 2.13 Penninginteckningar och belastningar

Fastigheten överlättes fri från penninginteckningar.

Fastigheten belastas inte av andra servitut eller nyttjanderätter än de som framgår av punkt 2.7 ovan.

§ 3 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Kommunalt VA

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av det allmänna VA-nätet inom planområdet och upprättar/anvisar förbindelsepunkt vid fastighetsgräns (i normalfallet 0,5 m utanför fastighetsgränsen). I det allmänna VA-nätet ingår, i förekommande fall, även öppna diken och fördröjningsmagasin för dagvatten.

Den blivande bebyggelsen på fastigheten ansluts till kommunala VA-nätet (inklusive dagvattenanslutning). Förbindelsepunkternas lägen redovisas på nybyggnadskarta.

§ 3.2 Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av gator, gatubelysning, trottoarer, gcm-vägar, grönytor och naturmark på allmän platsmark i gällande detaljplaner.

Kommunen bygger ut gata med bärlager samt belysningsfundament innan Exploatören äger rätt att tillträda gatan och påbörja sina arbeten. Trottoarer belysningsstolpar och slitlager färdigställs i samband med inflyttning i uppförd bebyggelse. Exploatören skall avropa kommunens färdigställandearbeten sex månader innan Exploatören beräknar att inflyttning kan ske och gatan skall vara färdigställd.

För de fördyrningar som det innebär för kommunen att dela entreprenaden, efter exploatörens önskemål, erlägger exploatören en ersättning om 50.000 kr. Ersättningen skall erläggas samtidigt som köpeskillingen enligt § 2.2 ovan

§ 3.3 Nyttjande av kvartersmark under gatuutbyggnaden

Exploatören ger kommunen rätt att utan kostnad använda kvartersmarken för etablering och upplag under utbyggnad av gatan inom exploateringsområdet. Massor ska avskiljas mot underlaget med geotextilduk, och avlägsnas innan slutbesiktning av gatan görs.

Kommunen bekostar avverkning och omhändertagande av all skog inom exploateringsområdet och behåller värdet av den avverkade skogen.

§ 3.4 Fjärrvärme

Fastigheten bör anslutas till fjärrvärmenätet som Alingsås Energi Nät AB äger och bygger ut i Stadsskogen. Exploatören kan teckna särskilt avtal med Alingsås Energi Nät AB om anslutning av fastighetens blivande bebyggelse till fjärrvärmenätet.

§ 3.5 EI

För eldistributionsanläggningar med tillhörande transformatorstation, serviser och skåp ansvarar Alingsås Energi Nät AB.

§ 4 KVARTERSMARK

§ 4.1 Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark samt funktionell anslutning till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

§ 4.2 Utformningsprogram

Kommunen och partnerskapet för Norra Stadsskogen har godkänt "Fördjupat kvalitetsprogram (Utformningsprogram för Stadsskogen Etapp 1, daterat 2006-11-01)". Programmet är vägledande för exploateringen i stadsdelen Norra Stadsskogen.

§ 5 KOSTNADSERSÄTTNINGAR

§ 5.1 Gatukostnad

Gatukostnad uttas ej särskilt för utbyggnaden av allmänna gator enligt gällande detaljplan. Utbyggnaden av allmän gata inom planområdet finansieras via intäkter från försäljning av tomtmark i Norra Stadsskogen.

§ 5.2 Plan- och bygglovsavgift

Planavgift uttas inte som särskild avgift. Kostnaderna för planläggningen finansieras av intäkterna från försäljning av tomtmark i Norra Stadsskogen.

Avgift för bygglov och bygganmälan betalas av exploatören i samband med att bygglov beviljas respektive när beslut om kontrollplan tas.

§ 5.3 VA-anläggningsavgift m.m.

VA-anläggningsavgift och övriga för fastigheten erforderliga anläggnings- och anslutningsavgifter betalas av exploatören. VA-anläggningsavgiften betalas i samband med att förbindelsepunkterna till kvarteret upprättats och enligt vid betalningstillfället gällande VA-taxa. Tillkommande VA-serviser utföres mot självkostnad.

Betalning av beloppet sker mot faktura. Erlägges inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen med referensränta + 8 %.

§ 6 ARBETETS BEDRIVANDE

§ 6.1 Etablering, nyttjande av allmän plats

Exploatören skall vid behov hålla en dialog med kommunen (huvudman för allmän plats) och andra exploatörer i stadsdelen för att samordna aktuella byggnadstransporter.

För utnyttjande av allmän plats i samband med exploateringen gäller kommunens taxa för upplåtelse av allmän plats. Efter att nyttjande av allmän plats upphört skall exploatören bekosta och återställa naturmark och övrig allmän plats på ett i förväg överenskommet sätt. Det åligger Exploatören att samråda med Polismyndigheten och inhämta eventuellt erforderligt tillstånd till nyttjandet enligt 3 kap. 1§ Ordningslagen (1993:1617).

Fastigheten skall hållas synligt avgränsad under byggtiden. Staket uppsätts i erforderlig omfattning och skall stå i fastighetens gräns eller utanför denna i den omfattning som kommunen medgivit. Exploatören bär det fulla ansvaret för att obehörig person inte kan tillträda fastigheten under byggtiden.

§ 6.2 Arbetsplatsdispositionsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas skall exploatören upprätta en Arbetsplatsdispositionsplan (APD-plan) som skall godkännas av kommunen. I denna skall följande redovisas:

- Eventuellt nyttjande av allmän platsmark och för vilket ändamål
- Lokaliseringen av staket för exploateringsområdet
- In och utfarter till exploateringsområdet
- Lokalisering av arbetsbodas, upplag, kranar etc. samt transportvägar på kvartersmark
- Provisoriska VA-anslutningar till arbetsbodas
- Planerade sprängningsarbeten och besiktnings

Marköverlåtelseavtal Stadsskogen, Bergkullen

APD-planens detaljeringsgrad bestäms i samråd med kommunen.

§ 7 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 exploateringsenheten på Kommunledningskontoret.

§ 8 VILLKOR FÖR DETTA AVTALS GILTIGHET

Detta avtal gäller under förutsättning att marköverlåtelseavtalet, mellan parterna, gällande Kvarteret Bergkullen, undertecknats av bägge parter.

§ 9 SIDOÖVERENSKOMMELSER M.M

Parterna har inte träffat någon överenskommelse eller åtagit sig någon förpliktelse utöver vad som anges i detta avtal. I övrigt gäller vad i 4 kap. Jordabalken eller i annan lag stadgas om köp av fast egendom.

§ 10 TVIST

Twist rörande tolkningen av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

§ 11 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan skriftligt medgivande överlåtas på annan. Det ankommer på exploatören att begära sådant medgivande från kommunen. Vid en eventuell försäljning av fastigheten är exploatören skyldig att förbinda ny ägare att överta i detta avtal uppställda skyldigheter gentemot kommunen.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.

Alingsås 2021- -
för Alingsås kommun

Alingsås 2021- -
för PEAB Markutveckling AB

Kommunchef

Marköverlåtelseavtal Stadsskogen, Bergkullen

Bevittnas

Bevittnas

BILAGOR

- Bilaga 1 Plankarta till detaljplan för fastigheten.
- Bilaga 2 Vilka ytor tar vi betalt för, Göteborgs Stads definition av ljus BTA
- Bilaga 3 Karta över gränser som skall justeras