

Mellan Ale kommun (212000-1439), 449 80 ALAFORS, nedan kallad **Kommunen**, genom Mark- och exploateringsavdelningen och Derome Hus AB (556250-9223), Bjurumsvägen 14, 432 68 Veddice, nedan kallat **Bolaget**, träffas följande

## MARKÖVERLÅTELSE- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

### § 1 MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

#### 1.1 Markanvisning

Kommunen har lämnat markanvisning till Bolaget rörande exploatering inom del av fastigheten Ale Nol 18:1, öster om Kärrvägen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2015-11-13. Detta Marköverlåtelse- och genomförandeavtal fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

#### 1.2 Detaljplan

Detaljplanen är klar och planeras tas upp för antagande i kommunfullmäktige den 19 juni 2017 efter det att detta Marköverlåtelse – och genomförandeavtal godkänts.

### §2 ORIENTERING

#### 2.1 Grund för avtalet

Till grund för detta avtal ligger förslag till ”Detaljplan för bostäder inom del av Nol 18:1 (Kärrvägen) Ale kommun, Västra Götalands län”, antagandehandling daterad 2017-04-10, Bilaga A.

#### 2.2 Avtalets innehåll

Detta avtal reglerar bl.a. överlåtelse av mark, ansvar för utbyggnad av allmän plats och fördelning av kostnader för planens genomförande.

Planen möjliggör en utbyggnad av 18-25 småhus som ska upplåtas med bostadsrätt där Bolaget ansvarar för att en bostadsrättsförening bildas för området.

### §3 MARKÖVERLÅTELSE M.M.

#### 3.1 Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter med äganderätt till Bolaget ett område av fastigheten Ale Nol 18:1 på cirka 9 650 m<sup>2</sup> som är markerat med röd kantlinje på Bilaga B.

#### 3.2 Köpeskilling

Priset på marken inklusive plankostnad, gatukostnad och anläggningsavgift för vatten och avlopp är 2 650 kr/m<sup>2</sup>, BTA byggrätter (bostäder enligt bygglov).

### 3.3 Tillträde

Tillträde till fastigheten sker den dag köpebrev utfärdas. Bolaget äger dock rätt att från dagen då kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft disponera fastigheten för undersökningar och för att påbörja byggnationen. Kommunen friskrivs från alla eventuella ersättningskrav från Bolagets sida i anledning av åtgärder som Bolaget vidtagit före tillträdesdagen.

### 3.4 Erläggande av köpeskillning

Bolaget har betalat 100 000 kronor i handpenning (insättningsdatum 2016-01-13) som ska avräknas vid erläggande av slutlig köpeskillning.

Bolaget ska betala ytterligare 500 000 kronor av kommande köpeskillning mot faktura när detaljplanen vunnit laga kraft.

Resterande del av köpeskillningen ska betalas senast 30 dagar efter det att bygglov beviljats och byggnation påbörjats. Om köpeskillningen ej erläggs i rätt tid ska Bolaget utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

### 3.5 Köpebrev

Sedan köpeskillningen erlagts enligt punkt 3.4 överlämnar Kommunen till Bolaget kvitterat köpebrev.

Äganderätten till fastigheten övergår till Bolaget först sedan köpebrev överlämnats.

### 3.6 Köpets giltighet

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att Bolaget inom 2 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft kan uppvisa beslut om beviljat bygglov samt ha påbörjat byggnation av fastigheten, dvs påbörjat gjutning av bottenplatta eller motsvarande. Fullbordas inte köpet inom angiven tid kvarligger fastigheten i Kommunens ägo. Tidigare erlagd handpenning betalas då åter med avdrag för 100 000 kronor. Tidsförlängning kan medges av Kommunen när skäl därtill föreligger.

### 3.7 Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att ansöka om avstyckning av området och står för denna kostnad. I samband med förrättningen kommer Kommunen även ansöka om omprövning av Nollga:15 för att tilldela den nya fastigheten andelstal i gemensamhetsanläggningen. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

### 3.8 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 3.9 Skatter, räntor och andra kostnader

Alla skatter, räntor och andra kostnader för området som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget.

## §4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### 4.1 Pulkabacke

Om befintlig pulkabacke tas bort i samband med uppförandet av nya bostäder så ansvarar Bolaget för att projektera, anlägga och bekosta uppförandet av ny pulkabacke på allmänplatsmark i direkt anslutning till detaljplanområdet i enlighet med den pulkabacksutredning som Radar Arkitektur & Planering AB tagit fram 2016-01-20, Bilaga C. Kommunen ska ges möjlighet att godkänna utförandet av ny pulkabacke innan anläggandet. Pulkabacken ska anläggas i samband med Bolagets markarbeten inom kvartersmark. Drift och underhåll av ny pulkabacke ansvarar Kommunen för.

### 4.2 Lokalgata och gång- och cykelväg

Kommunen ansvarar för ombyggnaden av Kärrvägen och utbyggnad av ny gång- och cykelväg. Upphandling av entreprenörer kommer att ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Gatukostnadsersättning ingår i markpriset.

### 4.3 Dagvattenlösningar

Kommunen ansvarar för och bygger ut den dagvattendamm och övriga erforderliga åtgärder som krävs på Kommunens mark som dagvattenutredningen daterad 2016-05-12 föreslår.

## §5 ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark.

### 5.1 Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom egen kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Enligt nu gällande "Riktlinjer för parkeringstal" för villor/radhus/parhus gäller 2,0 parkeringsplatser om de anordnas inom respektive tomt. Om de samordnas gäller 1,7 parkeringsplatser/bostad. För området föreslås parkering i anslutning till bostadshuset, ev. carport (inte garage), med en öppen parkering vilket illustreras i illustrationskartan. Om möjligt kan bilparkering samordnas för att minska det totala antalet parkeringsplatser. Plats för bilpool bör reserveras. Parkeringar bör även ge möjlighet till laddning av elfordon. Gällande parkeringsnorm vid tillfället för bygglovsgivning ska vara styrande avseende antal parkeringsplatser.

## 5.2 El mm

Ale kommun har tecknat avtal med Ale El angående markförläggning av de befintliga 20kV-luftledningar som går genom detaljplaneområdet. Ledningarna ska markförläggas utmed/i angränsande gata, Kärrvägen.

Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintligt nät. Ale El ansvarar för och bekostar ny transformatorstation inom området benämnt E i detaljplan. Eventuellt säkerställande av transformatorstationen genom ledningsrätt, servitut, eller nyttjanderätt svarar Ale El för.

## 5.3 VA-ledningar inom kvartersmark

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala nätet. Bolaget bekostar och svarar för projektering och byggande av VA-ledningar inom deras tillkommande kvartersmark fram till av Kommunen anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns.

## 5.4 Dagvatten

Kommunen förordar lokalt omhändertagande av dagvatten och att fördröjning inom kvartersmark ska eftersträvas. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenutredning daterad 2016-05-12 för planområdet ska vara vägledande.

## §6 ÖVRIGA VILLKOR

### 6.1 Bygglovavgift

Bygglovavgifter utgår enligt vid vart tillfälle gällande taxa.

### 6.2 Uppvärmning

Kommunens Energi- och klimatplan ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem i bostäderna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

### 6.3 Avfallshantering

Ale kommuns föreskrifter om avfallshantering ska följas. De gemensamma avfallshusen ska placeras där de inte blir siktskymmande. Avfallshanteringen för den tillkommande bebyggelsen föreslås ske i anslutning till den nya vägen på kvartersmark.

### 6.4 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte utan kommunstyrelsens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

### 6.5 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol enligt svensk rätt, om inte parterna kommer överens om annat.

## §7 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning

*dels* att det godkänns av Kommunfullmäktige i Ale kommun genom beslut som vinner laga kraft,

*dels* att detaljplan för bostäder inom del av Nol 18:1 (Kärrvägen) antas av Kommunfullmäktige i Ale kommun genom beslut som vinner laga kraft.

---

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

Alafors 2017-

Veddige 2017-

För ALE KOMMUN

För DEROME HUS AB

.....  
Paula Örn  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Björn Järbur  
Kommunchef

Bilagor:

Bilaga A	Plankarta
Bilaga B	Marköverlåtelse
Bilaga C	Pulkabacksutredning



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

**Allmän plats**

- LOKALGATA Lokalgata

**Kvartersmark**

- B Bostäder

- E Transformatorstation

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 0,0 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader
- e<sub>1</sub> 0,0 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas till en total byggnadsarea om 155 kvm.
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas till en total byggnadsarea om 235 kvm.

Utöver det som framgår av e<sub>1</sub> får miljöhöjns uppföras till en sammanlagd area om 120 kvm i området vid Kärrvägen. Varje miljöhöjns får vara maximalt 40 kvm.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnader får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas av komplementbyggnader

**MARKENS ANORDNANDE**

**Utfart**

- Maximalt en (1) utfart per 25:e meter får anordnas mot lokalgata
- Körbar förbindelse får inte anordnas

Inom kvartersmark får endast 60% av fastighetsarean hårdgöras

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från lokalgata. Takvinkel ska vara mellan 16-45 grader för alla huvudbyggnader. Takkupor tillåts upp till en tredjedel av fasadlängd.

**Byggnadsteknik**

- b Takvatten skall avledas ovan mark

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

**UPPLYSNINGAR**

Omfattande schaktning/fyllning är inte lämpligt i nordvästra delen av geotekniska skäl, se planbeskrivning sida 12 samt geoteknisk utredning.

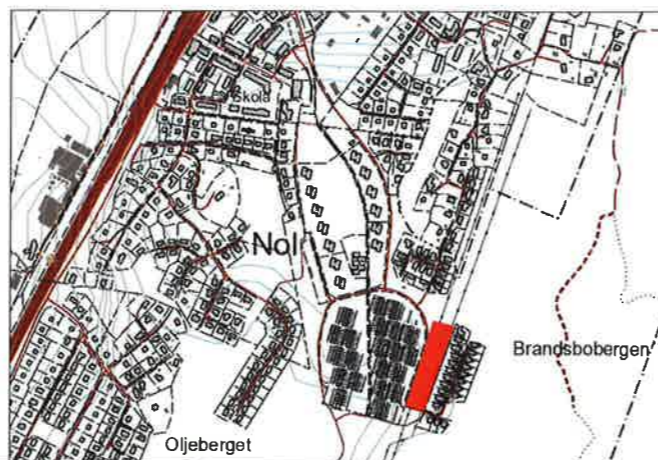
Markförlagd elledning bör placeras minst 5 meter från byggrätt.

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- |                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| --- Fastighetsgräns                  | --- Vattendrag    |
| --- Traktgräns                       | --- Bäck          |
| 0000, 0 Fastighetsbeteckning         | --- Dike          |
| Byggnader, fasadlinjer               | --- Agoslagsgräns |
| Byggnader, takens begränsningslinjer | --- Lövskog       |
| Staket                               | --- Barrskog      |
| Häck                                 | --- Träd          |
| Stödmur                              | --- Berg i dagen  |
| Stenmur                              | --- Nivåkurvor    |
| Slänt                                | --- Ellodning     |
| Väg                                  | --- Strandlinje   |
| Gångstug                             | --- Rutnätspunkt  |
| Gata                                 | --- Fornminne     |
| Kantsten                             |                   |
| Järnvägsspår                         |                   |

Grundkartan (digital) upprättad 2016-12-07 av Ale Kommun. Fastighetsregisteringen hämtad 2016-10-16. Koordinatssystem (plan): BWRREP 95 1200. Höjdsystem: RH 2000. NAMN: Per Axel

1:1 000 (A1) 0 40 80 160 Meter




**Planhandlingar:**

- Plankarta 2017-04-10
- Illustrationskarta 2017-04-10
- Planbeskrivning 2017-04-10
- Granskningsutlåtande 2 2017-04-10
- Granskningsutlåtande 1 2017-02-14
- Fastighetsförteckning 2017-01-03
- Samrådsredogörelse 2016-05-16
- Behovsbedömning 2014-03-07

**Utredningar:**

- Solstudie 2017-02-14
- Dagvattenutredning 2016-05-12
- Naturvärdesinventering 2016-04-15
- Geoteknisk undersökning 2016-04-01
- Pulkabacksutredning 2016-01-20

**Översiktskarta**

		<b>Antagandehandling</b> <b>Plankarta</b>	
Detaljplan för		Beslutsdatum SBN godkännande	
<b>Bostäder inom del av Nol 18:1</b> (Kärrvägen)		Antagande	
Diarenummer: plan 94/11		Laga kraft	
Ale Kommun, Västra Götalands län		Upprättad 2017-04-10	
Magnus Lövdahl, Planarkitekt		Olof Halvarsson, Planeringsarkitekt FPR/MSA	
Joanna Hagstedt, Enhetschef Plan		Radar arkitektur & planering AB	
		<b>XXX</b>	

Bilaga B

