

Mellan Ale kommun (212000-1439), 449 80 Alafors, nedan kallad kommunen och Balder Ale Torg AB (556703-4912), Box 53121, 400 15 Göteborg, nedan kallat Bolaget, träffas följande

RAMAVTAL

rörande utvecklingen av centrala Nödinge.

1 Bakgrund

Kommunen, Ale Exploatering, Balder och AB Alebyggen tecknade 2013-12-11 ett samarbetsavtal för utvecklingen av centrala Nödinge. Målet med samarbetet är att gemensamt arbeta för att utveckla de centrala delarna av Nödinge till en attraktiv småstad med en blandning av kommersiell och offentlig service samt bostäder. Slutmålet är att upprätta en/flera detaljplaner och träffa exploateringsavtal.

Kommunstyrelsen har 2015-06-02 beslutat att uppdra åt Sektor Samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneläggning för fastigheten Nödinge 38:2 med flera, se bilaga 1. Området kallas nedan Nödinge södra centrum. Inom Nödinge södra centrum planeras för kontor, handel, bostäder, allmänna platser såsom gång- och cykelstråk samt torg och grönytor.

Kommunfullmäktige har 2015-10-26 beslutat att Ale kommuns framtida kommunhus placeras i Nödinge. Kommunhusets placering ska utredas gemensamt av parterna. Kommunens önskemål är att placera kommunhuset inom Nödinge södra centrum och i nära anslutning till pendelstationen, se bilaga 2.

Bolaget har inkommit med en markanvisningsförfrågan för 200 bostadsbyggrätter inom någon del av fastigheterna Nödinge 38:2 och Nödinge 2:34, som ägs av kommunen, se avgränsade områden i bilaga 3.

Bolagets ambition är att befintlig handelsanläggning inom bolagets fastighet ska utvecklas och förstärkas. Dels genom investeringar i befintlig anläggning dels genom ett ökat bostadsinslag i anläggningens närhet. Nuvarande handelsaktörer ställer idag större krav på utformning och tillgänglighet. En viktig förutsättning för handelsplatsens utveckling är att utöka den befintliga handelsytan med cirka 5 000 kvm och därmed kunna förbättra kunderbudandet. Genom att stärka handelsplatsen skapas förutsättningar för nya aktörer att etablera sig inom området.

2 Utveckling av Nödinge södra centrum

2.1 Detaljplan

Inom Nödinge södra centrum äger Bolaget fastigheten Nödinge 38:14 och kommunen fastigheten Nödinge 38:2. Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Detaljplanen ska upprättas med inriktningen att kunna skapa ett attraktivt centrum med handelslokaler, kontorslokaler, bostäder och allmänna platser såsom gator torg och grönytor.

Avtal för plankostnadsfördelning kommer att tecknas mellan Bolaget, kommunen och Ale Exploatering AB för upprättandet av detaljplanen. Avsikten är att påbörja arbetet med detaljplanen under 2016.

2.2 Byggrätt kommunhus inom fastigheten Nödinge 38:14

Detta avtal ger kommunen ensamrätt att förhandla med Bolaget om att förvärva byggrätt för kontor inom del av fastigheten Nödinge 38:14 intill pendelstationen. Området redovisas i bilaga 2.

Parterna är överens om att exakt placering inom området samt volym på byggrätten för kontor avgörs i samband med framtagande av detaljplan för Nödinge södra centrum. Det kan bli aktuellt att placera byggrätten ovanpå annan etablering i markplan tillhörande Bolaget. Tredimensionell fastighetsbildning kan i så fall bli aktuellt.

Priset för byggrätten för kontor ska fastläggas utifrån det marknadsmässiga värdet vid tillfälle för upprättande av exploateringsavtal. Värdering av kontorsbyggrätten ska utföras av oberoende auktoriserad värderingsman. Parterna ska gemensamt utse värderingsman.

2.3 Allmänna platser

Allmänna platser såsom torg, vägar samt gång- och cykelvägar inom detaljplaneområdet Nödinge södra centrum ska förvärfvas av kommunen.

Priset för marken ska fastläggas utifrån det marknadsmässiga värdet vid tillfälle för upprättande av exploateringsavtal. Värdering av marken ska utföras av oberoende auktoriserad värderingsman. Parterna ska gemensamt utse värderingsman.

2.4 Exploateringsavtal

I samband med att detaljplan för Nödinge södra centrum antas ska kommunen och Bolaget teckna exploateringsavtal som reglerar marköverlåtelseerna samt kostnader och åtaganden kopplade till detaljplanens genomförande.

3 Utveckling av fastigheterna Nödinge 38:2 och/eller 2:34

3.1 Bostadsbyggrätter inom fastigheterna Nödinge 38:2 och/eller 2:34

Detta avtal ger Bolaget ensamrätt att förhandla med kommunen om att förvärva 200 bostadsbyggrätter inom någon del av fastigheterna Nödinge 38:2 och/eller Nödinge 2:34, områdena redovisas översiktligt på karta i bilaga 3. Kommunen behåller rätten att förhandla med andra bolag och exploatörer om övriga byggrätter inom områdena.

Parterna är överens om att framtagande av genomförandeplan (inklusive etappindelning och tidplan) för centrala Nödinge avgör inom vilket område de 200 bostadsbyggrätterna ska placeras. Kommunen ansvarar för att tillsammans med samarbetsgruppen för centrala Nödinge (bestående av kommunen, Ale Exploatering, Balder och AB Alebyggen) ta fram genomförandeplan för centrala Nödinge. Genomförandeplanen ska senast vara framtagen i samband med att den

fördjupade översiktsplanen för Nödinge antas, dock senast 2018-12-31. I samband med att genomförandeplanen fastställs tecknas ett markanvisningsavtal.

Parterna är överens om att kommande framtagande av detaljplan för området avgör exakt placering av de 200 bostadsbyggrätterna samt exploateringsgrad inom området.

Priset för bostadsbyggrätterna ska fastläggas utifrån det marknadsmässiga värdet vid tillfälle för upprättande av markanvisningsavtal. Värdering av bostadsbyggrätternas ska utföras av oberoende auktoriserad värderingsman. Parterna ska gemensamt utse värderingsman.

3.2 Markanvisningsavtal

Vid ansökan om framtagande av detaljplan för området ska kommunen och Bolaget teckna ett markanvisningsavtal för det område som i genomförandeplanen redovisas för de 200 bostadsbyggrätterna. Markanvisningsavtalet reglerar kostnader och åtaganden för detaljplanens framtagande.

4 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får ej överlätas till annan part utan Kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

5 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att det godkänns av Kommunstyrelsen i Ale kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Göteborg 2016- -
För Balder Ale Torg AB

Alafors 2016- -
För Ale kommun

Paula Örn
Kommunstyrelsens ordförande

Björn Järbur
Kommunchef