

MARKANVISNINGSAVTAL

Mellan Alingsås kommun (org nr 212000-1553), 441 81 Alingsås, (nedan kallad Kommunen) och Tommy Byggare AB (org nr 556678-1943), Box 439, 441 29 Alingsås, och Riksbyggen ekonomisk förening (org.nr 702001-7781), 10618 Stockholm, (nedan kallade Exploatörerna), träffas följande avtal om exploatering av kvarteren Bryggaren, Kämpen och Åkanten (nedan Fastigheterna).

§ 1. Bakgrund

Tekniska kontoret gavs, genom kommunstyrelsens beslut daterat 2004-03-08 (KS § 42), i uppdrag att genomföra marktilldelning för byggnation inom Fastigheterna.

Marktilldelning skulle enligt tekniska nämndens beslut daterat 2004-11-15 (TN § 120) ske genom en marktilldelningstävling. I tävlingsinbjudan fastställdes områdets markpris till 1.100 kronor/m² bruttoarea (nedan BTA) för bostäder och lokaler, dock lägst 11 miljoner kronor för kvarteret Bryggaren och Kämpen och lägst 1 milj kr för kvarteret Åkanten.

Dessutom beslöts att kommunen betalar exploatörernas självkostnad, dock maximalt 65.000 kr, per parkeringsplats, för minimum 290 och maximum 360 allmänna platser.

Till grund för detta avtal ligger följande dokument:

- "Detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Bryggaregatan", har delats i tre delar: "Detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Bryggaregatan", nedan kallat detaljplaneförslag 1a och "Detaljplan för Alingsås, verksamheter vid Nygatan m fl", nedan kallat detaljplan 1b och "Detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Plangatan 19" nedan kallat detaljplan 1c. Se bilaga A:1-A:3.
- "Detaljplan för Alingsås, parkering vid Stationsgatans östra del", nedan kallat detaljplan 2. Se bilaga A:4. Detaljplan 1c och 2

vann laga kraft 2007-07-18 och detaljplan 1b vann laga kraft 2007-07-23.

- Inbjudan till marktilldelningstävlan daterad 2004-11-11 med underlagsmaterial: Samrådshandlingar för detaljplaneförslag 1 daterade 2004-08-17 (plan- och illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning), byggnadsnämndens rekommendationer efter samråd daterat 2004-11-09, grundkarta i skala 1:400, bullerutredning 2004-02-09, geoteknisk utredning 2004-02-16, markförorenings-utredning nov 1977, utdrag ur rapport ”Alingsås Futurum-kv Bryggaren, Alingsås”, Centrumutveckling 2003-01-20, riskutredning med riskanalys för transport av farligt gods, daterad 2005-01-13.
- Vinnande förslag i marktilldelningstävlan, sedan bearbetat av exploatörerna i samråd med kommunen, framtagen 2005-05-25.
- Optionsavtal mellan parterna daterat 2005-11-17. Optionsavtalet upphör att gälla när detta avtal godkänns genom beslut som vunnit laga kraft.

Dokumentet biläggs inte detta avtal, men exploatörerna har tagit del av samtliga dokument och de finns tillgängliga hos kommunens tekniska kontor.

Parterna är införstådda med att detaljplaneförslagen kan komma att avvika från de detaljplaner som vinner laga kraft.

Exploateringsområdet framgår av bilaga A:1-A:4, där det markerats med röd kantfärg.

Endera av exploatörerna skall förvärva de fastigheter som genom fastighetsbildning tillskapas av kvarteren Kämpen, Bryggaren och Åkanten. Fastigheterna har utmärkts på bilaga C:1 - C:4.

Alla i detta avtal angivna belopp avser belopp exklusive moms i förekommande fall.

§ 2. Förutsättningar, giltighet, återgång av köp

2.1 Förutsättningar och giltighet

Exploatörerna är båda solidariskt ansvariga för markanvisningsavtalets och exploaterings fullgörande.

En utgångspunkt för att projektet och detta avtal ska kunna förverkligas i sin helhet är att kommunfullmäktige senare antar detaljplane-förslag 1a med i huvudsak den utformning som framgår av bilaga 1:1. Detta beräknas ske i början av 2008.

2.2 *Återgång av köp*

Om exploatörerna inte påbörjat byggnationen på respektive område inom 23 månader efter respektive förvärv, har kommunen rätt att **kräva återgång av köpet** för ej utnyttjade fastigheter, varvid markanvisningsavtalets rättsverkningar avseende dessa delar ska upphöra. Byggnation anses påbörjad när pålningsarbetena startar på kv Kämpe- n respektive kv Bryggaren och när arbetet med bottenplattan på- börjats på kv Åkanten.

I köpebrev antecknas villkoret om rätt att kräva återgång av köpet.

Kommunen måste meddela exploatörerna om den vill kräva återgång, vilket skall göras skriftligen inom 23 månader från exploatörernas förvärv av den fastighet eller område kommunen vill kräva återgång av köpet för.

Vid återgång av köp erhåller exploatörerna ingen ersättning på sätt att parternas prestationer skall återgå i dessa delar. Exploatören är skyldig att till kommunen överlåta ej utnyttjade fastigheter och kom- munen återbetala köpeskillingen. Exploatörerna får ingen ersättning för ränta på köpeskillingen, fastighetsbildningskostnader eller övriga av exploatörerna nerlagda kostnader för aktuellt område.

Om kommunen enligt ovanstående stycke utnyttjar sin rätt att kräva återgång av köp bortfaller exploatörernas skyldighet att utföra anlägg- ningarna i § 4.2 såvitt av återgången berört markområde.

§ 3. **Marköverlåtelser, servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar**

3.1 *Option för marköverlåtelser*

Kommunen överlåter till Exploatörerna, med full äganderätt, i enlighet med separata köpeavtal, de områden som markerats på karta, bilaga C:1-C:4. Tillskapandet av Fastigheterna och överlåtelser av dessa skall ske genom avstyckning och fastighetsreglering.

Köpeskillingarna skall i ovannämnda överlåtelse beräknas efter m² bruttoarea (BTA) ovan jord och ovanför garage i bygglovshandlingar, för bostäder, bostadstillbehör och verksamhetslokaler. Områdena förvärvas för 1.100 kronor/m² BTA.

Köpeskillingen för kv Kämpen ska förhöjas med 3.600.000 kr.
Köpeskillingen för kv Bryggaren ska reduceras med 3.600.000 kr.

Ingendera parten äger rätt till ersättning för sådan justering av fastighetsgränsen för Fastigheterna som Lantmäterimyndigheten finner nödvändig för tillskapandet av lämpliga fastigheter, under förutsättning att antalet byggrätter BTA bibehålls för respektive blivande fastighet.

Området mellan kv Bryggaren och kv Åkanten (trafikområde i detaljplaneförslag 1a och 1b) ska tillhöra respektive kvarter enligt detaljplan.

Om erlagd optionsavgift skall återbetalas till exploatörerna skall det ske efter att första tillträde till mark skett.

3.2 *Servitut*

Separat servitutsavtal träffas mellan parterna avseende allmänt tillgänglig gång och cykelväg i trafikområdet mellan kvarteren Bryggaren och Åkanten. Servitutsavtalet reglerar skötsel och underhåll.

Efter att exploatörerna tillträtt marken i nuvarande Kämpen 10 och Bryggaren 1 får kommunen utan ersättning till exploatörerna behålla respektive parkeringsplatser på mark om och så länge det är möjligt med hänsyn taget till byggstart och byggplatsetablering. Exploatörerna ska innan byggstart avisera kommunen en månad i förväg. Rättigheten säkerställs med tidsbegränsade servitut, som tecknas i samband med respektive marköverlåtelse. Kommunen ansvarar för skötseln av parkeringsplatserna under denna tid.

Skulle i de lagakraftvunna detaljplanerna tillkomma områden betecknade med x eller y ska även dessa områden upplåtas med servitut till förmån för Centrum 1:17.

Servitutsavtalen skall ligga till grund för bildandet av officialservitut i samband med lantmäteriförrättning för fastighetsbildning enligt § 4

nedan. I annat fall får servitutsavtalen utan vidare hörande med fastighetsägare till belastad fastighet inskrivas.

Kommunen står för alla kostnader i samband med inrättande av servituten.

3.3 *Ledningsrätt*

Exploatörerna initierar och bekostar, till förmån för Kommunen utan ersättning, ledningsrätt för ledningar för dagvatten med tillhörande anläggningar till en bredd om sex meter inom område för detaljplaneförslag 1 a och 1b. Den upplåtta ledningsrätten ska inbegripa rätt att förnya ledningarna och utföra erforderliga inspektioner samt reparations-, underhålls- och ombyggnadsarbeten mot ersättning för uppkomna skador. Se bilaga B.

Inom ledningsområdet ansvarar Exploatörerna för att inga åtgärder vidtas som kan skada ledningarna, förhindra eller försvåra ledningarnas bibehållande eller förhindra tillgång till lednings- och arbetsområdet.

Vid en eventuell överlåtelse av fastighet eller del av fastighet, som berörs av ovannämnda ledningsrätt, innan ledningsrätten är beslutad av lantmäterimyndigheten, skall förbehåll göras för Kommunens rätt enligt denna punkt.

3.4 *Gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning*

Parterna ansöker gemensamt om inrättande av gemensamhetsanläggning (här kallad GA) enligt Anläggningslagen för parkeringsanläggning inkluderande parkeringsutrymme i kvarteren Bryggaren och Åkanten samt område för trafikändamål mellan kvarteren och övriga tillhörande ytor. GA ska omfatta alla parkeringsplatser i plan 1 i kv Bryggaren och plan 1 och 2 i kv Åkanten. GA ska skötas av en samfällighetsförening. Delägare i ga ska vara fastigheterna Centrum 1:17, ägd av kommunen och Åkanten 1.

Ansökan upprättas och inlämnas till lantmäteriet i samband med att markanvisningsavtalet undertecknas av exploatörerna.

Kommunen och exploatörerna ska teckna särskild överenskommelse om inrättande av GA och samfällighetsförening samt ett förvaltningsavtal som bygger på i denna paragraf angivna förutsättningar. Över-

enskommelsen och avtalet ska tecknas innan parkeringsanläggningen, eller dess första etapp, står klar enligt § 12 och innan lantmäteriförrättning för bildande av GA påbörjas.

Andelstalen för utförande och andelstalen för drift och underhåll ska vara lika och fördelas efter vardera delägares antal p-platser i anläggningen. Exploatörernas fastigheter får andelstal motsvarande det antal bilparkeringsplatser som utgör villkor för bygglov avseende bostäder och verksamhetslokaler på respektive fastighet. Kommunens fastighet får andelstal för de platser som därutöver, och upp till ett antal av 360 st, blir tillgängliga för allmän parkering.

Till GA ska höra ytskikten i väggar, golv och tak samt portar, rumsdelande ej bärande väggar, belysningsarmaturer, fläktsystem, etc. Byggnads stomme och gemensamma bärande byggnadsdelar tillhör respektive fastighet och ansvaras för av dess ägare. Avgränsningen i detalj klarläggs i samband med att överenskommelse enligt ovan tecknas och i lantmäteriförrättningen.

Kommunen får rätt att använda de platser den erhåller andel för i GA för till allmän parkering och till parkeringsköp. Kommunen får rätt att på dessa meddela lokala trafikföreskrifter med stöd av i vid varje tillfälle gällande författning. Med detta följer rätt för kommunen att svara för parkeringsövervakning. Kommunen får rätt att införa avgift för allmän parkering på de allmänna platserna.

Parterna är införstådda med att varje framtida ägare till de överlåtna fastigheterna är skyldig att svara för de kostnader som kommer att åvila dessa till följd av delaktighet i GA. Vid överlåtelse av fastigheterna är exploatörerna skyldiga att i överlåtelseavtalet överföra ovanstående åtagande på den nye ägaren samt vidare förbinda denne att i sin tur föra skyldigheterna vidare vid framtida överlåtelser.

I övrigt styrs handhavandet av anläggningens förvaltning av detta markanvisningsavtal, överenskommelsen, handlingarna i förrättningsbeslutet för bildande av GA och samfällighetsföreningen, föreningens stadgar, förvaltningsavtalet mellan parterna samt de beslut som föreningens styrelse tar.

Erforderligt ritningsmaterial för att inrätta GA ska tillhandahållas utan ersättning av exploatörerna.

§ 4. Parkeringsanläggningen

Exploatörerna ska projektera och uppföra en parkeringsanläggning med 290-360 bilparke-ringsplatser utöver det behov som enligt byggnadsnämndens beslut om bygglov uppstår till följd av övrig planerad byggnation på fastigheterna. I anläggningen ingår att uppföra två skyddsskärmar samt en trädrad utmed del av Stationsgatan. Anläggningen behandlas i §§ 8.2 och 8.3.

Anläggningen ska utformas enligt beskrivningen i "Inbjudan till marktilldelningstävlan" daterad 2004-11-11, § 4 i detta avtal och enligt detaljplanernas planbeskrivningar. Parterna är överens om att stor möda ska läggas ner på att få anläggningen så attraktiv som möjligt. De allmänna parkeringsplatsernas minimimått ska i kv Bryggaren vara 2,40 x 5,0 m med 6,70 m mellan raderna. Fyra handikapplatser ska finnas, med bredd 4,80 m. I kv Åkanten ska merparten av platserna ha minimimåtten 2,50 x 5,0 m med 6,30 m mellan raderna. Övriga platser i kv Åkanten ska ha minimimåtten 2,40 x 5,0 med 6,70 m mellan raderna. Fyra handikapplatser ska finnas, med bredd 3,60 m. Parkeringsanläggningen ska i övrigt ha mått som uppfyller god standard enligt TFK Rapport 1991:5 "Parkeringsanläggningar".

Anläggningens detaljutformning ska regleras i ett speciellt **gestaltungsprogram**, där ytskikt, färgsättning, belysning, trygghetsskapande faktorer, m m framgår. Exploatörerna tar fram ett förslag till ett sådant program i samråd med Kommunen. Slutligt godkännande av programmet skall fattas av Kommunen.

Exploatörerna ska inför bygglovsansökan uppvisa bygglovshandlingar för parkeringsanläggningen för kommunens tekniska kontor. Kontoret granskar handlingar utifrån funktion och utformning.

Exploatörerna ansvarar för inmätning av parkeringsanläggningen. Inmätningens data i digital form ska kostnadsfritt överlämnas till kommunen.

§ 5. Genomförande, fastighetsbildning

Kommunen skall inge ansökan om sådan fastighetsreglering och avstyckning av fastighet som erfordras för genomförande av

överlåtelse av Fastigheterna i enlighet med köpeavtal tecknat mellan parterna.

Exploatörerna skall svara för samtliga kostnader för i denna punkt angivna åtgärder, förutom kostnaderna i stycke 4.

Förrättningen avseende GA ska slutföras i samband med att parkeringsanläggningen är utförd, slutbesiktigad och godkänd, eller, om anläggningen färdigställs i etapper, när respektive etapp är utförd, slutbesiktigad och godkänd.

Kostnaderna för inrättande av denna GA och samfällighetsförening betalas av delägarna i anläggningen efter deras andelstal för utförande.

§ 6. Tillträde, betalning, m m

Tillträde till och erläggande av köpeskilling för respektive område sker inom en månad efter det att dels beslut om respektive detaljplan för områdena har vunnit laga kraft, och dels kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta beslut vunnit laga kraft.

Intäkter och kostnader, som markområdena frambringar före respektive tillträdesdag, tillkommer kommunen. Utgift, som utgår för markområde och belöper på tiden från och med respektive tillträdesdag, bärs av förvärvaren.

§ 7 Fastigheternas skick

Markområdena överlåtes i befintligt skick sådana de besiktigats av exploatörerna. Exploatörerna, som har erinrats om sin undersökningsplikt avseende markområdenas skick, har tagit del av de geotekniska undersökningar och riskanalyser som kommunen gjort. Exploatörerna har beretts möjlighet att själva genomföra undersökningar av markområdena vad beträffar mark- och grundvattenföroreningar samt de geotekniska förhållandena med avseende på grundläggningsförutsättningarna för tilltänkt exploatering.

Skulle exploatörerna under byggtiden påträffa föroreningshalter överstigande Naturvårds-verkets generella riktvärden för förorenad mark (nivå KM, känslig markanvändning) i marken ansvarar exploatörerna med upp till 75.000 kronor per kvarter för dessa föroreningars

omhändertagande. Kostnader utöver detta ansvarar kommunen för. Formerna för kommunens ansvar och tidsåtgången för eventuella beslut om hur kommunen ska hantera de förorenade massorna, inklusive skälig tid för bortforsling, måste därvid beaktas.

Exploatörerna ansvarar för alla kostnader för schaktning, lastning, provtagning och miljökontrollant inom de gränser för schaktning som byggnationen kräver. Om sanering kräver mer schaktning än vad byggnationen kräver, begränsas exploatörernas kostnadsansvar till de i detta stycke nämnda 75.000 kronor per kvarter för den extra schaktningen.

Utrustning som utgör tillbehör till fastighet (gatubelysning, vägmärken, parkeringsplank, etc) liksom befintlig växtlighet får avlägsnas av kommunen före byggstart.

I övrigt överlåtes marken i befintligt skick.

I mark som ska överlåtas enligt § 3.1 finns befintliga VA-, el-, tele-, fjärrvärme- och fiberoptik- ledningar.

§ 8. Anläggningar och deras finansiering

8.1 VA- El- Teleanslutningar m.m.

Fastigheterna skall anslutas till de kommunala VA-ledningarna enligt överenskommelse med VA-verket.

VA-verket vid Kommunens tekniska kontor ansvarar för allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt.

Alingsås Energi Nät AB ansvarar för eldistributionsanläggningar fram till anslutningspunkt. Alingsås Energi Nät AB har lagt fiberoptikkablar.

För telenät fram till anslutningspunkt ansvarar Telia-Sonera AB.

Exploatörerna bekostar och ansvarar för att utbyggnad av VA-, el-, tele- och fjärrvärmenät på kvartersmark, i samråd med respektive huvudman/ledningsägare.

I samband med byggnationen på södra sidan av Lillån behöver dagvattenledningar läggas om. Se bilaga B. Kommunen bekostar denna omläggning. Kommunen bekostar även två slam- och oljeavskiljare för dessa allmänna dagvattenledningar. Innan beslut tas om vem som ska utföra omläggningen ska Exploatörerna ges möjlighet att lämna anbud på arbetet.

Minst fyra veckor innan några arbeten påbörjas i närheten av Kommunens allmänna VA-anläggningar skall kontakt tas med Tekniska kontoret, för beställning av utsättning och eventuell undanflyttning av anläggningarna. Utöver vad som angivits ovan under stycke 6 i denna punkt skall kostnaden för ändring och flyttning av ledningar och anläggningar belasta Exploatörerna.

Minst tre veckor innan några arbeten påbörjas i närheten av Alingsås Energi Nät AB:s anläggningar skall kontakt tas med Alingsås Energi Nät AB, för beställning av utsättning och eventuell undanflyttning av anläggningarna.

I västra delen av nuvarande kvarteret Bryggaren står en transformatorstation som ska flyttas till nytt läge enligt plankartan i detaljplaneförslag 1a, tillsammans med ett flertal ledningar. Exploatörerna bekostar och utför denna flyttning.

Från befintlig transformatorstation och österut söder om Lillån bort till Östra Ringgatan ligger en högspänningsledning. Under byggnationen av kvarteren Bryggaren och Åkanten behöver ledningen läggas i ett provisoriskt läge, för att sedan läggas i den nya gcm-vägen söder om Lillån. Exploatörerna bekostar och utför denna flyttning.

Minst en månad innan några arbeten påbörjas i närheten av Telia-Sonera AB:s anläggningar skall beställning av eventuell undanflyttning av anläggningarna ha inkommit till Telia AB. Beställning av utsättning skall inkomma minst 4 dagar före önskad utsättningstidpunkt.

8.2 *Allmänna anläggningar*

Följande anläggningar på allmän plats eller på kvartersmark inom Fastigheterna ska projekteras och anläggas, antingen av Kommunen eller Exploatörerna:

8.2.1. Befintlig gcm-väg söder om Lillån skall utföras med nytt läge enligt illustrationskarta i detaljplaneförslagen och utföras i överensstämmelse med detaljplanerna. Gcm-vägen ska vara minst 3 m bred och utföras med slitlager av asfalt och förses med vägbelysning. Anläggningen utförs och bekostas av Exploatörerna.

8.2.2. Gcm-förbindelse från Stationsgatan ner till gårdsgata i Bryggaregatans förlängning skall utföras, med läge och utförande i överensstämmelse med detaljplan. Gcm-vägen ska vara minst 3 m bred och utföras med slitlager av asfalt och förses med vägbelysning.

8.2.3. Gårdsgata som skall skapa tillgänglighet till fastigheten Bryggaren 1 västerifrån skall utformas som övriga gårdsgator i stadskärnan. De tre träd som står väster om kvarteret Bryggaren behöver skyddas. För skada på eller borttagande av träd utgår vite. Se § 13 och bilaga D. Kommunen ansvarar för utförande och bekostande av anläggning enligt §§ 8.2.2 och 8.2.3. Innanför ny fastighetsgräns för Bryggaren 1 bekostas anläggningen av Exploatörerna.

8.2.4. Befintlig gångväg väster om kvarteret Kämpen flyttas till nytt läge illustrerat i detaljplan. Gångvägen *väster* om kvarteret Kämpen skall, förutom att vara allmän gångförbindelse, också tjäna som körbana för kvarterets fastighetsskötsel och annan nyttotrafik (förutom sophämtning) till fastighetens innergård. Gångvägen ska vara minst 3,5 m bred och ska utföras med grus eller markplattor och förses med belysning. Exploatörerna skall, om det behövs, utföra förstärkning av marken mot Lillån för att klara sådan fordonstrafik. Gångvägen *söder* om kvarteret Kämpen återställs i befintligt skick efter byggnationen. Anläggningen utförs och bekostas av Exploatörerna.

8.2.5. Skärm mellan järnvägen och Stationsgatan ska anordnas i överensstämmelse med detaljplanerna 1a, 1b och 2, på kvartersmark som Banverket upplåter till kommunen. Kommunen ansvarar för markåtkomst och kostnaderna därför. Anläggningen bekostas i sin helhet av Exploatörerna. Banverket ska i projekterings- och uppförandeskedena medges möjlighet att påverka anläggningens utformning och placering. Skärmens slutliga utsträckning fastställs i detaljplan 1 a.

Skärmen ska vara uppförd innan bostäder, parkeringsanläggning och verksamhetslokaler i kv Bryggaren och Åkanten tas i bruk. An-

läggningen ska överlämnas till kommunen enligt § 14, varvid kommunen övertar ansvaret för dess framtida skötsel.

8.2.6. Erosionsskyddet i Lillån uppströms från kröken där gångbro ska anläggas, liksom delar av strandkanterna, behöver förbättras. Kompletterande trädplantering behöver ske på båda sidor av ån. Markytorna kring stränderna på båda sidor ån inom Fastigheterna åtgärdas i samråd med stadsträdgårdsmästaren. Exploatörerna utför och bekostar åtgärder på marken inklusive trädplantering på de sträckor av ån på sträckan från Färgeribron och uppströms till kvarteret Åkantens östra ände som ansluter till Exploatörernas kvarter. Exploatörerna utför också den förstärkning av åkanten väster om Kämpen som föranleds av nyttotrafik till kvarteret enligt punkt 8.2.4. Kommunen utför och bekostar eventuellt erosionsskydd i ån och stensättning av strandkanterna fram till bron vid Nygatans slut.

8.2.7. En gångbro över Lillån enligt detaljplan skall uppföras. Bron ska vara tre m bred inklusive räcken, ha god utformning och ligga på minst 3 m avstånd från ön i åkröken. Anläggningen utförs och bekostas av Exploatörerna.

8.2.8. Ny bro för gcm-trafik ska uppföras vid Nygatan vid Lillån. Bron ska utformningsmässigt överensstämja med gångbron i 8.2.7. Anläggningen utförs och bekostas av Kommunen.

8.2.9. Iordningsställande och/eller återställande av parkområden i exploateringsområdet ska göras med läge och utförande som illustreras i detaljplanerna. Anläggningen utförs och bekostas av Exploatörerna.

8.2.10. Ombyggnader på Stationsgatan i enlighet med nya detaljplaner inom exploateringsområdet. Ombyggnationerna utförs och bekostas av exploatörerna.

8.2.11 Trädrad (8 st lindar) mellan Åkantens parkeringsanläggning och Stationsgatan. Anläggningen utförs och bekostas av Exploatörerna.

8.3 *Anläggningar på kvartersmark*

8.3.1 Parkeringsanläggningen skall av Exploatörerna bekostas och färdigställas i sin helhet, inklusive tillfarter, portar och den skyltning på

kvartersmark som behövs för anläggningens brukande samt ett bullerskydd vid Åkanten mot Lillån.

8.3.2 Backen mellan kv Bryggaren och Åkanten från Stationsgatan ner till Lillån (namngiven till Lillågatan) utgör, förutom tillfart till parkeringsanläggningen, även gcm-väg för allmänheten. Stor omsorg måste läggas på att få till stånd trafiksäkra förhållanden där. Trafikområdet skall bekostas och färdigställas i sin helhet av Exploatörerna.

8.4 *Anläggningarnas standard*

Anläggningarnas tekniska standard ska motsvara liknande anläggningar i Alingsås stadskärna och i övrigt enligt Kommunens standard.

8.5 *Fjärrvärme*

Fastigheterna skall anslutas till fjärrvärmenätet. Exploatörerna förbinder sig att upprätta ett särskilt avtal med Alingsås Energi Nät AB angående sådan anslutning. Avtalet ska tecknas i samband med markförvärv.

För fjärrvärmeanläggningar fram till anslutningspunkt ansvarar Alingsås Energi Nät AB.

Exploatörerna bekostar och ansvarar för att utbyggnad av fjärrvärmenät på kvartersmark, i samråd med Alingsås Energi Nät AB.

I östra delen av blivande kvarteret Åkanten ligger en fjärrvärmeledning och fiberoptikkablar som måste flyttas från blivande kvartersmark. Kostnaden för denna flyttning skall erläggas av Kommunen. Se bilaga B.

§ 9. **Arbetenas bedrivande**

9.1 *Arbetshandlingar och utförande*

För arbetena enligt § 8.2 som ska utföras av exploatörerna gäller följande:

Projektering utförs och bekostas av exploatörerna och skall ske i nära samråd med kommunens tekniska kontor. Anläggningsarbetena skall utföras av exploatörerna eller av entreprenör som kan godkännas av kommunen. Innan förfrågningsunderlag utsändes för anbuds-

givning skall exploatörerna inhämta kommunens godkännande av aktuella handlingar. Handläggningstiden härför, ca fyra veckor, måste beaktas. Handlingarna skall tillställas tekniska kontoret. Anläggnings-AMA-98 skall i tillämpliga delar följas.

Kommunens godkännande befriar inte exploatörerna från ansvaret för handlingarnas riktighet. Påkallas ändring eller komplettering av handlingarna under arbetenas gång gäller även då vad som ovan stadgas.

Innan anläggningsarbeten påbörjas skall parterna hålla en gemensam syn på platsen till vilken exploatörerna kallar. Eventuella skador på befintliga anläggningar som uppkommer i samband med anläggningsarbetena skall snarast åtgärdas och bekostas av exploatörerna. Häri inbegrips även slitage och lerspill eller liknande på allmänna gator som används som transportvägar.

Parterna är överens om att arbetena skall bedrivas på ett sådant sätt att befintlig vegetation bevaras. För att skydda träden vid åkanten på båda sidor Lillån inom exploateringsområdet, m fl träd, ska exploatörerna redovisa och vidta speciella skyddsåtgärder. För skada på eller borttagande av vissa träd utgår vite enligt § 13.

9.2 *Arbetsplatsens etablering*

Innan etablering sker skall APD-plan upprättas som kan godkännas av kommunen. Ska etablering ske på allmän plats ska den planeras tillsammans med tekniska kontoret och tillstånd sökas hos polisen och avtal skrivs med kommunen om ersättning för upplåtelsen. Sker etablering i övrigt på av kommunen ägd mark ska avtal om ersättning för upplåtelsen skrivas.

Kostnad för bygglov och andra tillstånd för etableringen betalas av exploatörerna.

Anläggningarna enligt §§ 8.2 och 8.3 skall utföras på sådant sätt och i en sådan takt att oförändrad funktion om möjligt bibehålls.

Byggnationen ska bedrivas så att allmänhetens möjlighet att passera exploateringsområdet inte begränsas mer än nödvändigt. En särskild plan för detta skall upprättas av exploatörerna i samråd med kommunens trafikingenjör.

§ 10. Kontroll och garantiansvar m.m.

Kommunen äger rätt att över de arbeten som omfattas av § 8.2. utöva den kontroll som Kommunen finner lämplig.

Då anläggningarna är färdigställda skall de anmälas för slutbesiktning. Slutbesiktning får inte ske vid tidpunkt då anläggningen är, helt eller delvis, täckt av snö eller is och inte heller förrän byggnads- och anläggningsarbeten på angränsande tomtmark i huvudsak har avslutats.

Exploatörerna ombesörjer och bekostar skötsel och underhåll av anläggningarna fram till dess en godkänd slutbesiktning genomförs, vid vilken tidpunkt ansvaret för skötsel och underhåll övergår till kommunen enligt § 14.

Exploatörerna garanterar de avtalade arbetenas kontraktsevenliga beskaffenhet. Beträffande ansvarstid och garanti gäller vad som stadgas i 4 kap. 7 § och 5 kap. 5 och 6 §§ AB 04.

Under garantitiden framträdande fel och brister skall åtgärdas av Exploatörerna så snart det med hänsyn till omständigheterna är möjligt. Om Exploatörerna skulle åsidosätta sina skyldigheter äger Kommunen rätt att utföra arbetet på Exploatörernas bekostnad. Omedelbart före garantitidens utgång skall garantibesiktning hållas. Exploatörerna kallar till sådan besiktning minst fyra veckor före garantitidens utgång. Garantiansvaret förlängs till dess godkänd garantibesiktning utförts.

Beträffande kontroll, tider, ansvar och avhjälpande och besiktning gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i AB 04, 3 kap 1-9 §§, 4 kap 8 och 11 §§, 5 kap 7-9, 11-23 §§, 7 kap 1-17 §§. Med avsteg från AB 04 skall exploatörerna dock betala kostnader för besiktningar som beställaren enligt dessa bestämmelser 7 kap. 15 § skall betala, dock inte Kommunens egna kostnader för deltagande i besiktning.

Exploatörerna ansvarar för inmätning av de anläggningar som de utfört jämlikt punkterna 8.1. och 8.2. i detta avtal. Inmätningens data i digital form skall kostnadsfritt överlämnas till Kommunen.

Vad i denna paragraf stadgas om kontroll, tider, ansvar och avhjälpande och besiktning gäller för anläggningarna enligt §§ 8.3.1-8.3.2 gentemot den blivande gemensamhets-anläggningen enligt § 3.4.

§ 11. Påföljd vid bristande utförande

Om Exploatörerna inte rätteligen fullgör de arbeten som åligger Exploatörerna enligt detta avtal har Kommunen rätt att utföra vad som brister. Exploatörerna skall ersätta Kommunens kostnader för dessa arbeten.

§ 12. Tidplan

En detaljerad tidplan för byggnationen upprättas skriftligt av Exploatörerna i samråd med Kommunen. Tidplanen skall regelbundet omprövas av parterna och vid behov justeras.

§ 13. Vite

Skulle exploatörerna eller av dem anlita en entreprenör antingen orsaka skada som allvarligt påverkar trädets fortlevnad eller fälla träd nämnda i §§ 8.2.3 och 9.1 skall exploatörerna till kommunen utbetala **vite** om **50.000 kronor** per skadat eller borttaget träd. De träd som ska omfattas av vitet har inmätts och markerats på en karta. Se **bilaga D**.

§ 14. Övertagande av anläggningar

Då anläggningarna enligt § 8.2 som exploatörerna utfört har slutbesiktigats och godkänts enligt punkt 10 skall de överlämnas till kommunen. Samtidigt skall relationshandlingar överlämnas. Intill dess att kommunen övertagit anläggningarna skall exploatörerna ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av desamma.

Då anläggningarna enligt § 8.3 har slutbesiktigats och godkänts enligt § 10 skall de överlämnas till GA för förvaltning när sådan bildats. Samtidigt skall relationshandlingar överlämnas. Intill dess att GA är bildad genom lagakraftvunnet lantmäteri beslut och anläggningarna övertagits av GA skall exploatörerna ansvara för och bekosta skötsel och underhåll av desamma.

§ 15 **Kostnadsersättningar**

15.1 *Ersättning för allmänna parkeringsplatser*

Kommunen ska, då parkeringsanläggningen slutbesiktigats och godkänts enligt § 10 och i samband med att inrättad GA övertar anläggningen enligt § 14, utge ersättning till exploatörerna för deras självkostnad avseende parkeringsanläggningen enligt § 1, stycke 2 med maximalt 65.000 kronor per plats.

Skulle parkeringsanläggningen slutföras och övertagas i två etapper gäller ovanstående för varje etapp för sig.

15.2 *Plankostnad*

Planavgift betalas enligt taxa i samband med bygglov.

15.3 *VA-anläggningsavgift*

Exploatörerna skall erlagga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-anläggningsavgiften skall erläggas i anslutning till att bygglov beviljas.

15.4 *Gatukostnader*

Genom fullgörande av åtagandet enligt §§ 8.2 och 8.3 skall exploatörerna och framtida ägare av Fastigheterna anses ha fullgjort sina skyldigheter vad avser gatukostnadsbidrag för genomförande av aktuella detaljplaner.

Friskrivningen gäller dock inte ersättning för sådana förbättringsarbeten på gata och allmän platsmark med därtill hörande anordningar inom detaljplaneområdet, som avses i PBL 6:31 och som inte kunnat förutses vid detta avtals upprättande.

15.5 *Övriga kostnader*

Exploatörerna inhämtar alla de tillstånd som behövs för att genomföra exploateringen.

Alla kostnader och avgifter för tillstånd som erfordras för exploateringen betalas av exploatörerna.

Ombyggnad av gator och eventuella erforderliga ändringar av gatornas nivåer, utöver vad som reglerats i tillämpliga delar av §§ 8.2 och 8.3, bekostas av exploatörerna.

§ 16. Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörernas åtaganden enligt § 8.2. (förutom 8.2.5) i detta avtal skall Exploatörerna, till förmån för Kommunen, vid detta avtals undertecknande, ställa säkerhet motsvarande 1.000.000 kr för de anläggningar som Exploatörerna har att färdigställa eller delfinansiera. Säkerhet skall ställas i form av bankgaranti eller kreditförsäkring för vilken medgivande om utbetalning till kommunen skall göras enligt villkoren i andra stycket i § 16. Ställande av annan säkerhet än vad som nu angivits, skall skriftligen godkännas av Kommunen. Säkerhetens storlek skall, om kommunen så fordrar, räknas upp med det genomsnittliga entreprenadindexet, E200 och E300, för vägentreprenader och ledningsentreprenader med januari 2007 som basmånad. All nedsättning av säkerhetens storlek kräver Kommunens skriftliga godkännande.

För det fall någon del av säkerheten behöver tas i anspråk skall Exploatörerna ånyo ställa fullgod säkerhet innan de äger fortsätta exploateringen. Kommunen avgör vad som är fullgod säkerhet.

Säkerhetens storlek kan i takt med arbetenas bedrivande nedsättas så att kvarvarande belopp enligt kommuns bedömning utgör betryggande säkerhet för Exploatörernas återstående skyldigheter. Under två år efter godkänd slutbesiktning av anläggning (garantitiden) skall säkerhetens storlek nedsättas till 5 %. Efter godkänd garantibesiktning skall ställd säkerhet återlämnas.

§ 17. Ljussättning av kvarteren

Den blivande byggnationen i kvarteren Bryggaren, Kämpen och Åkanten är centralt belägen i Alingsås tätort. Parterna är angelägna om att utformningen av tomter och byggnaders yttre blir attraktiv. Detta gäller även ljussättningen. Exploatörerna ska i bygglovsansökan redovisa ett ljussättningsprogram för vardera kvarter. Programmen ska ta sin utgångspunkt i "Alingsås ljusguide" antagen 2004-12-13.

§ 18. 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 tekniska kontorets exploateringsavdelning.

§ 19. Överlåtelse

Detta avtal får inte av exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Det ankommer på exploatörerna att begära sådant medgivande.

Exploatörerna får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåta fastighet eller del av fastighet så länge den inte bebyggs enligt ovannämnda detaljplaner, med undantag för överlåtelse enligt § 19, stycke 3. Detta villkor skall skrivas in i köpebrev.

Kommunen medger att blivande ombildade fastigheterna Kämpen 10 och Bryggaren 1 får överlåtas till bostadsrättsförening under förutsättning att det finns ett bindande entreprenadavtal mellan bostadsrättsföreningen och exploatörerna avseende uppförande av bebyggelse enligt detaljplan för fastigheten. Likaså får blivande fastigheten Åkanten 1 överlåtas till näringsidkare, under förutsättning att det finns ett bindande entreprenadavtal mellan näringsidkaren och exploatörerna avseende uppförande av bebyggelse enligt detaljplan för fastigheten.

Vid överlåtelse av fastighet inom exploateringsområdet till bostadsrättsförening respektive till näringsidkare skall dock exploatörerna kvarstå som enda part gentemot kommunen i detta markanvisningsavtal. Exploatörerna ansvarar för att avtala med blivande fastighetsägare att exploatörerna företräder fastighetsägarna avseende uppförande av parkeringsanläggningarna tills GA bildats genom beslut som vunnit laga kraft.

§ 20. Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatörerna med anledning av detta avtal skall avgöras i allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i fyra likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett exemplar har överlämnats till lantmäteriet.

Alingsås 2007-____-____

För Alingsås kommun

Maria Stenström, teknisk chef

namnteckningen bevittnas:

Alingsås 2007-____-____

För Tommy Byggare AB

namnteckningen bevittnas:

Stockholm 2007-____-____

För Riksbyggen ekonomisk förening

namnteckningen/arna bevittnas:

Bilagor

Bilaga A:1 Plankarta ur förslag till "detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Bryggaregatan" utvisande

exploateringsområdet. Odaterad utställningshandling, i skala cirka 1:1000.

Här kallat detaljplaneförslag 1 a.

Bilaga A:2 Plankarta ”detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Plangatan 19” utvisande exploateringsområdet.

Antagandehandling daterad 15 maj 2007, i skala cirka 1:1000.

Här kallat detaljplan 1 c.

Bilaga A:3 Plankarta ur ”detaljplan för Alingsås, verksamheter vid Nygatan m fl” utvisande exploateringsområdet.

Antagandehandling daterad 7 november 2006, i skala cirka 1:1500.

Här kallat detaljplan 1b.

Bilaga A:4 Plankarta ur ”detaljplan för Alingsås, parkering vid Stationsgatan östra del” utvisande exploateringsområdet.

Antagandehandling daterad 7 november 2006, i skala cirka 1:1000.

Här kallat detaljplan 2.

Bilaga B Karta över kommunens allmänna VA-ledningar och fjärrvärmeledning i området, daterad 17 april 2006.

Bilaga C:1 Illustrationskarta ur förslag till ”detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Bryggaregatan” utvisande mark som avses överlåtas. Odaterad utställningshandling, i skala cirka 1:1000.

Här kallat detaljplaneförslag 1 a.

Bilaga C:2 Illustrationskarta ur ”detaljplan för Alingsås, bostäder m m vid Plangatan 19” utvisande mark som avses överlåtas. Antagandehandling daterad 15 maj 2007, i skala cirka 1:1000.

Här kallat detaljplan 1 c.

Bilaga C:3 Plankarta ur ”detaljplan för Alingsås, verksamheter vid Nygatan m fl” utvisande mark som avses överlåtas.

Antagandehandling daterad 7 november 2006, i skala cirka 1:1500.

Här kallat detaljplan1b.

Bilaga C:4 Plankarta ur ”detaljplan för Alingsås, parkering vid Stationsgatan östra del” utvisande mark som avses överlåtas. Antagandehandling daterad 7 november 2006, i skala cirka 1:1500.

Här kallat detaljplan 2.

Bilaga D: Förteckning och karta över sparvärda träd som omfattas av vite, daterade 31 oktober 2006.