

ÖVERENSKOMMELSE

om ändring av in- och utfart inom Stenung 10:1

Härmed tecknas denna överenskommelse om ändring av in- och utfart, nedan kallat Avtalet, mellan **Stenungsunds kommun**, (org. nr 212000-1298), nedan kallad Kommunen och **HSB BRF Svanen**, (org. nr. 753300-0357) ägare till fastigheten Stenung 10:1, nedan kallad Fastighetsägaren, tillsammans benämnda Parterna.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

1.1 Bakgrund

Stenung 10:1, nedan kallad Fastigheten (inringad i Bild 1 nedan) ligger inom *Detaljplan för Egnahemsvägen*, som vann laga kraft 23 november 1989.

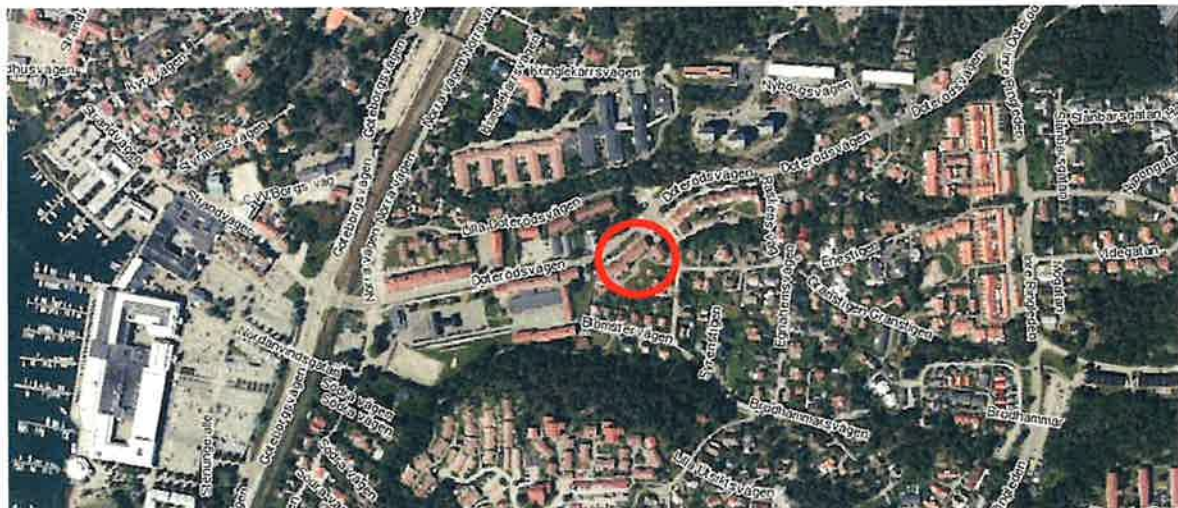


Bild 1. Inringad fastighet är Stenung 10:1, som ägs av HSB BRF Svanen.

I detaljplanen redovisas utfartsförbud från Fastigheten mot Doterödsvägen (mellan röda markeringar i Bild 2 nedan). I detaljplanens genomförandebeskrivning står under 5.5 *Utfartsförbud* att bestämmelsen inte innebär någon omedelbar skyldighet att ändra utfarten, men att Byggnadsnämnden kan förelägga fastighetsägare att ändra utfarten om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten och att fastighetsägare i sådant fall är berättigad till ersättning för den skada denne lider. Lydelsen i genomförandebeskrivningens punkt 5.5 är överensstämmande med äldre Plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10) som gällde när detaljplanen antogs och som redovisas i nuvarande PBL (2010:900) 11 kap. 23 § jämte 14 kap. 3 §.

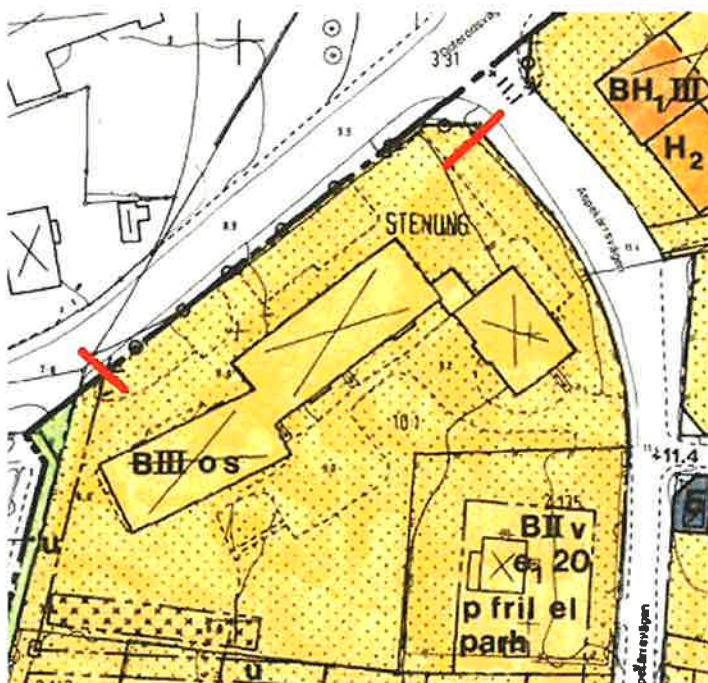


Bild 2. Utfartsförbud enligt detaljplanen finns mellan röda markeringar

Fastigheten har varit utformad med två in- och utfarter långt innan detaljplanen vann laga kraft.

5.5 Utfartsförbud

Planen redovisar utfartsförbud längs större delen av Doterödsvägen samt längs delar av Enestigen, Granstigen och Blomstervägen. Utfartsförbuden innebär ingen omedelbar skyldighet att ändra en befintlig utfart. Byggnadsnämnden kan dock förelägga en fastighetsägare att ändra en utfart om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten. Fastighetsägaren är då berättigad till ersättning för den skada han lider.

Bild 3. Utdrag från detaljplanens genomförandebeskrivning avseende utfartsförbud.

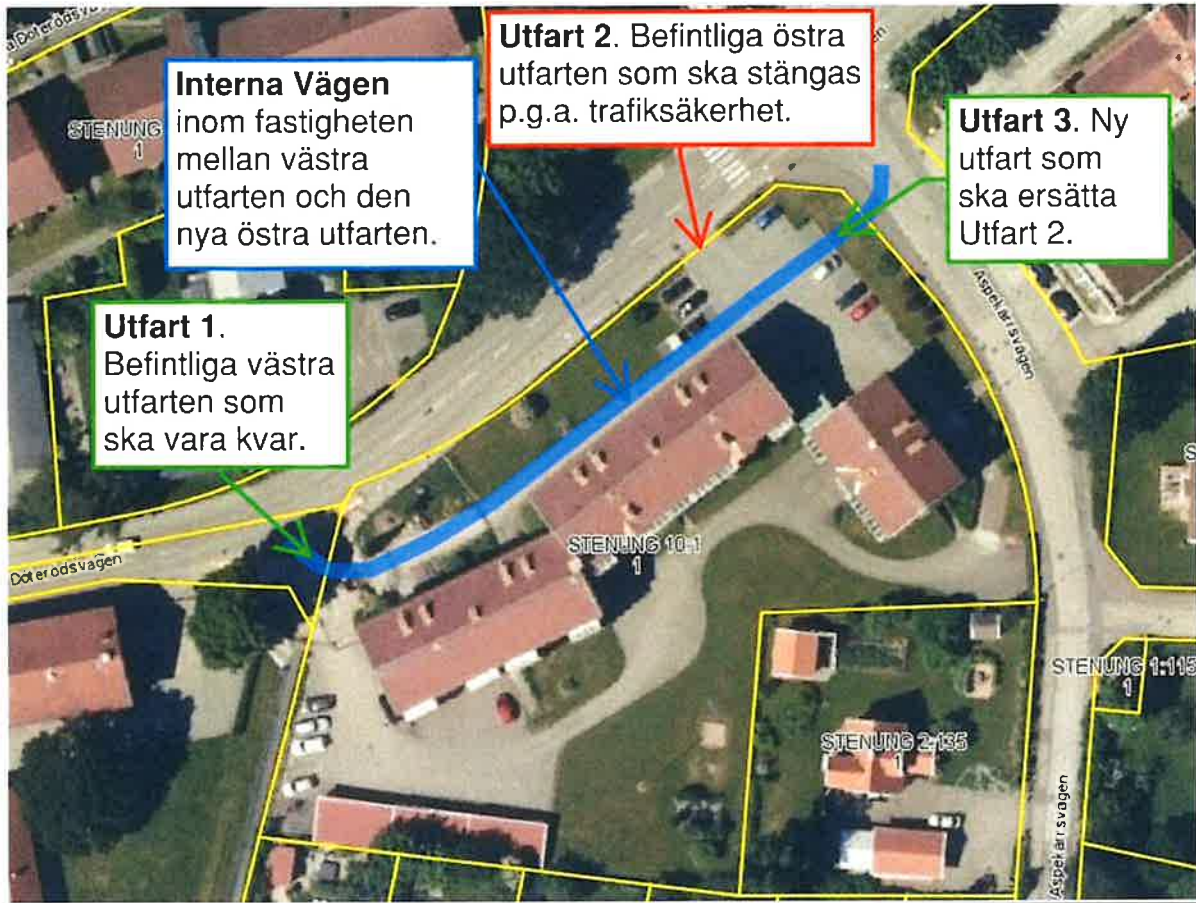


Bild 4. Illustration av de olika utfarterna och den interna vägen inom Stenung 10:1 som detta avtal berör.

1.2 Syfte

Avtalet reglerar stängning av Fastighetens befintliga östra utfart, nedan kallad Utfart 2, samt uppförande av ny utfart mot Aspekärrsvägen, nedan kallad Utfart 3, se Bild 4. Därutöver reglerar avtalet vilka övriga ersättande åtgärder som Kommunen behöver utföra för att Fastighetsägaren ska kunna nyttja fastigheten i samma utsträckning som innan Utfart 2 stängdes.

Syftet med Avtalet är att tydliggöra Kommunens åtaganden istället för ett föreläggande, samt fördelning av ansvar och kostnader mellan Parterna under och efter utförandet.

2. Nuläge

2.1 Varför behöver Utfart 2 stängas nu?

Varje korsningspunkt, där fordon behöver korsa en gång- och cykelväg (GC-väg), utgör en trafiksäkerhetsrisk. Därför eftersträvar Kommunen att ha så få korsningspunkter som möjligt över GC-vägar. Kommunen har nyligen anlagt en ny GC-väg längs Doterödsvägen i nära anslutning till Utfart 2. Utfart 2 ligger dessutom väldigt nära korsningen Aspekärrsvägen/Doterödsvägen vilket inte är lämpligt på en väg med Doterödsvägens trafikmängd. Utifrån vad som står om utfartsförbud i detaljplanens genomförandebeskrivning och med hänsyn till trafiksäkerheten behöver Utfart 2 nu stängas.

2.2 Överenskommelse istället för föreläggande

I de fall det rör sig om föreläggande enligt PBL måste fastighetsägaren påvisa vilken skada de lider och kräva kommunen på ersättning. Detta är vanligtvis en tid- och resurskrävande process för båda parter. I detta fall har Kommunen och Fastighetsägaren istället tillsammans tittat på olika lösningar och dess för- och nackdelar. Parterna har enats om vilka åtgärder som Kommunen ska bekosta och utföra istället för att hantera stängningen av Utfart 2 genom ett föreläggande.

Kommunens utförande av de överenskomna åtgärderna enligt punkt 2.5 i Avtalet, utgör Fastighetsägarens ersättning för skada.

2.3 Avfallshantering

I samband med att Parterna träffades för att gå igenom olika lösningar inom Fastigheten medverkade även Kommunens avfallsenhet. Detta för att få en tidig förståelse för hur åtgärderna kan påverka exempelvis avfallsbilens rörelser inom Fastigheten samt framkomlighet vid den nya rampen. Kommunen informerade också om det nya regeringsbeslutet om fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft under år 2024-2027, vilket innebär att Fastighetsägaren behöver ha betydlig fler avfallskärl än idag. Kostnader för att bygga ett återvinningshus utifrån ny lagstiftning ingår inte i Kommunens åtagande utan ska bekostas av Fastighetsägaren.

Parterna har tillsammans tittat på alternativa lösningar utan ökad fordonstrafik framför befintliga entréer. Med anledning av att större fordon som avfallsfordon tar en stor yta i anspråk för att vända inom Fastigheten valde Fastighetsägaren lösningen med genomfart för avfallsfordon, via den Interna Vägen, se Bild 4 ovan.

2.4 Skadans omfattning

Fastighetsägaren har anläggningar inom fastigheten, såsom vägar, parkeringsytor och plats för avfallshantering vilka utformats utifrån förutsättningen att de två befintliga, Utfart 1 och Utfart 2 finns. Om en av dem stängs kommer förutsättningarna för avfallshantering och parkering att ändras till det sämre för Fastighetsägaren, vilket är den skada som Kommunen behöver ersätta Fastighetsägaren för. För att Fastigheten ska ha likvärdig funktion när Utfart 2 har stängts är Parterna överens om att en ny ersättande utfart ska anläggas mot Aspekärrsvägen, där utfartsförbud inte råder, Utfart 3.

Av detaljplanens genomförandebeskrivning och av lag framgår att Fastighetsägaren har rätt till ersättning för den skada denne lider av att Utfart 2 behöver stängas. Fastighetsägaren är därför införstådd med att Kommunens åtaganden enligt detta Avtal endast omfattar den skada som Fastighetsägaren lider av att Utfart 2 behöver stängas. Fastighetsägaren är också införstådd med att denne inte äger rätt till ytterligare kompensation än vad som framgår av detta Avtal.

2.5 Åtgärder som ska ersätta skadan

Kommunen utför ersättande åtgärder på Fastigheten, nedan kallat "Åtgärderna" som gör att Fastighetsägaren inte lider någon skada till följd av att Utfart 2 stängs.

- En ny utfart anläggs mot Aspekärrsvägen, kallad Utfart 3, samtidigt som Utfart 2 stängs. Bredden på Utfart 3 blir ca 4,5 m vilket kräver att avfallsbilen ska kunna köra igenom fastigheten via den Interna Vägen, angiven i Bild 4 ovan. Eftersom det är en nivåskillnad mellan Aspekärrsvägen och Fastigheten, behöver Utfart 3 utgöras av en ramp med ca 10% lutning. Fastighetsägaren är medveten om att rampen inskränker på Fastigheten och att dess lutning kan medföra ett för Fastighetsägaren utökat behov av underhåll vid vinterväglag.
- En gångpassage till gång- och cykelvägen anläggs i närheten av Utfart 2.
- Inom den östra p-ytan finns idag cirka 12 parkeringsplatser, se blåmarkerad yta i Bild 5 nedan. Kommunen ska se till att det ska finnas samma antal parkeringsplatser i den delen av Fastigheten även efter att Utfart 3 är anlagd. För att det ska vara möjligt kan parkeringsplatserna behöva omplaceras inom ytan.
- För att ge utrymme för avfallsfordon samt att de inte ska köra för nära entrédörrarna breddas den Interna Vägen, se Bild 4 ovan, inom Fastigheten med ca 1.5 m. De befintliga anläggningarna för cykelplatser och avfallskärl som kommer i direkt konflikt med breddningen av den Interna Vägen flyttas ca 1.5 m närmare Doterödsvägen.



Bild 5, Blå begränsningslinje visar befintlig parkeringsyta där platserna behöver omfördelas

3. ANSVARSFÖRDELNING

3.1 Ansvar för respektive part

- Kommunen ska:
 - Informera Fastighetsägaren i god tid om vilket arbetsområde som behöver tas i anspråk under byggnationstiden.
 - Föra dialog med Fastighetsägaren om alternativa tillfälliga lösningar för förlorade parkeringsmöjligheter under pågående byggnation.
 - Bekosta och ansvara för upphandling, projektering och utförande av Åtgärderna enligt 2.5.
 - Ansvara för eventuella markmiljöutredningar som kan krävas. Om markföroreningar påträffas anmäla till berörd tillsynsmyndighet.
 - Ansvara för att garantibesiktning genomförs samt ansvara för att ha eventuell dialog med entreprenören under garantitiden för Åtgärderna.
 - Under pågående byggnation ansvara för skötsel, som exempelvis snöröjning och halkbekämpning, inom arbetsområdet. Dock övergår skötselansvaret till Fastighetsägaren så snart alla Åtgärder är genomförda och överlämnats till Fastighetsägaren genom gemensam syn.
 - Kalla Fastighetsägaren till gemensam syn efter det att Åtgärderna är slutförda.
- Fastighetsägaren ska:
 - Ansvara för att informera boende och hyresgäster på Fastigheten om vad som sägs i Avtalet.

- Ansvara för hantering av eventuella befintliga markföroreningar som krävs för genomförande av Åtgärder enligt Avtalet.
- Ansvara för all drift och skötsel inom Fastigheten.
- Efter det att Parterna haft gemensam syn, ansvara för all drift och skötsel av Utfart 3, gångpasagen samt den Interna vägen, som Kommunen anlagt inom Fastigheten.

3.2 Ersättningsparkeringar

I samband med Åtgärderna kommer Fastighetsägaren tillfälligt bli av med p-platser inom den östra p-ytan, se Bild 5 ovan. Fastighetsägaren ska i första hand lösa samtliga ersättningsplatser inom Fastigheten. Om detta inte skulle vara möjligt åtar sig Kommunen att vara behjälplig med resterande ersättningsplatser.

4. UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE

En grov kostnadsuppskattning för Åtgärderna enligt 2.5 ovan bedöms uppgå till cirka 200 000 kr.

4.1 Områdets skick

Innan byggstart ska Kommunen kalla till gemensam syn för att inspektera och, om nödvändigt, fotodokumentera markanläggningar, träd och annan vegetation inom Fastigheten. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas. Fastighetsägaren ska också informera om eventuella kända skador.

4.2 Tidplan

Innan Åtgärderna inom Fastigheten kan utföras behöver Avtalet vara undertecknat av behöriga firmatecknare för respektive Part. Upphandlingsarbetet med projektering och utförande kan påbörjas tidigast två månader efter det att Avtalet signerats av båda Parter. Därefter ska Åtgärderna vara utförda inom 2 år.

Kommunen ska upprätta en tidplan för genomförandet av åtgärder enligt Avtalet och kommunicera den till Fastighetsägaren. Om det finns risk för avvikelse mot kommunicerad tidplan ska Kommunen informera Fastighetsägaren utan fördröjning.

4.3 Tillträde

Detta avtal ger Kommunen rätt att tillträda Fastigheten för att kunna utföra de Åtgärder som krävs för att uppfylla Kommunens åtaganden enligt Avtalet.

När Kommunen har utfört Åtgärderna ska parterna ha en gemensam syn inför att Fastighetsägaren tar över anläggningarna. Överlämning av anläggningarna sker genom att Fastighetsägaren signerar nöjdförklaring (Bilaga 1).

5. ÖVRIGT

5.1 Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte Kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft. Om något av dessa villkor inte uppfylls är Avtalet förfallet i alla delar och parterna ska, om inget annat överenskommes, bära sina kostnader.

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska för sin giltighet vara skriftliga och behörigen undertecknade av båda Parter.

Parterna är genom detta Avtal överens om skadans omfattning enligt 2.4 och vilka Åtgärder som Kommunen enligt 2.5 ska utföra för att ersätta skadan. Parterna är genom detta Avtal också överens om att Kommunen har uppfyllt sina åtaganden när Åtgärder enligt 2.5 har blivit utförda. Parterna är genom detta Avtal också överens om att Fastighetsägaren inte kan komma med anspråk om ytterligare åtgärder än de som stadgas enligt 2.5. Kommunen äger rätt att avslå anspråk på ytterligare åtgärder från Fastighetsägaren.

5.2 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Fastighetsägaren som gäller tolkningen eller tillämpningen av Avtalet ska i första hand lösas genom förhandlingar. Om detta visar sig ogörligt ska tvist avgöras av svensk allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stenungsund 2023 -10-27

För Stenungsunds kommun


Olof Lundberg, Kommunstyrelsens ordförande


Erica Bjärsved, ekonomichef

Stenungsund 2023 -05-15

Efter stämmobeslut

För Stenung 10:1, HSB BRF
Svanen


Kenny Lindqvist ordförande


Namnförtydligande, Titel


Axel Pottarsson vice ordförande


Namnförtydligande, Titel