

Nyttjanderättsavtal med JM AB avseende  
parkeringsplatser i samband med byggnation  
av ägarlägenheter i Mölnlycke centrum

23

2022KS461

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-09-14

Diarienummer  
2022KS461 315

## **Nyttjanderättsavtal med JM AB avseende parkeringsplatser i samband med byggnation av ägarlägenheter i Mölnlycke centrum**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner Nyttjanderättsavtal mellan Härryda kommun och JM AB avseende parkeringsplatser i samband med byggnation av ägarlägenheter i Mölnlycke centrum.

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna nyttjanderättsavtalet.

### **Sammanfattning av ärendet**

I samband med nybyggnation av bostäder i form av ägarlägenheter i Mölnlycke centrum, Hulebäck 1:1011 har JM AB ansökt om bygglov avseende 39 lägenheter. För att tillgodose parkeringsbehovet har förvaltningen gjort bedömningen att det krävs 26 parkeringsplatser. Inom fastigheten Hulebäck 1:1011 är 20 parkeringsplatser möjliga att anlägga. För att tillgodose parkeringsbehovet av 26 parkeringsplatser föreslås resterande sex platser genom att upplåtas på kommunens fastighet.

Ett nyttjanderättsavtal har upprättats som ska gälla fram till dess gemensamhetsanläggningen bildas i samband med att ägarlägenheterna bildas av Lantmäteriet. När ägarlägenheterna bildas kommer området för parkeringen upplåtas för gemensamhetsanläggning och nyttjanderättsavtalet upphöra att gälla. JM AB ska erlägga 2 100 000 kronor i ersättning för upplåtelsen senast fyra veckor efter att kommunstyrelsens beslut fått laga kraft.

Förvaltningen bedömer att parkeringsbehovet motsvarande sex parkeringsplatser avseende byggnationen kan anses vara tillgodosett genom de åtgärder som beskrivs i avtalen.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse 14 september 2022
- Nyttjanderättsavtal
- Lägeskarta

## Ärendet

I samband med nybyggnation av bostäder i form av ägarlägenheter i Mölnlycke centrum, Hulebäck 1:1011 har JM AB ansökt om bygglov avseende 39 lägenheter. För att tillgodose parkeringsbehovet har förvaltningen gjort bedömningen att det krävs 26 parkeringsplatser (0,67 bilplatser/lägenhet). JM AB har haft dialog med kommunen angående utformning av byggnaderna samt garage. Fastigheten ligger i lutning och förslagen med underliggande garage stämde inte överens med detaljplanens bestämmelser om utnyttjandegrad samt kommunens vision om hur området ska utformas.

I bygglovsförslaget är det bara möjligt att anlägga 20 platser inom fastigheten. Förvaltningen har haft en dialog med JM AB angående alternativ till hur parkeringsbehovet för de resterande sex platserna kan tillgodoses. För de sex platserna som inte går att anlägga på kvartersmark görs ett nyttjanderättsavtal som regleras i *Nyttjanderättsavtal, kartbilaga 1*. Avtalet innebär att kommunen upplåter sex platser på del av fastigheterna Hulebäck 1:117 och Hulebäck 1:282. De sex parkeringsplatserna är anlagda men används inte idag på grund av byggnationen i området. Dessa platser ligger i anslutning till de ersättningsplatser som kommunen upplåtit till bostadsrättsföreningar i närområdet. Detta innebär att samtliga platser runt BonTop/Lidl kommer att vara boendeparkering. Området är planlagt som kvartersmark, parkering vilket är avsatt för enskilt ändamål och stämmer överens med upplåtelsen.

När ägarlägenheterna bildas kommer området för parkeringen att upplåtas för gemensamhetsanläggning och nyttjanderättsavtalet upphöra att gälla. JM AB ska erlägga 2 100 000 kronor i ersättning för upplåtelsen senast fyra veckor efter att kommunstyrelsens beslut fått laga kraft. Ingen ytterligare ersättning ska utgå när gemensamhetsanläggningen bildas.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att parkeringsbehovet motsvarande sex parkeringsplatser avseende byggnationen kan anses vara tillgodosett genom de åtgärder som beskrivs i avtalen. De sex parkeringsplatserna är belägna inne i bostadskvarteret och lämpar sig för boendeparkering för de som bor i närheten.

I och med att platserna upplåts till privata parkeringar kommer övrig trafik från allmänheten inte belasta bostadskvarteret. Förvaltningen bedömer att det är lämpligt utifrån parkeringsplatsernas belägenhet, detaljplanens bestämmelser samt för områdets trafikflöde att parkeringsplatserna upplåts till boendeparkering.

Louise Skålberg  
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

Mellan Härryda kommun, org.nr 212000-1264, nedan kallad **Kommunen**, och JM AB, org.nr 556045-2103, nedan kallad **Bolaget**, träffas följande

## NYTTJANDERÄTTSAVTAL

### 1. UPPLÅTELSE

Genom detta avtal regleras parternas rättigheter och skyldigheter avseende sex parkeringsplatser för att tillgodose behovet av parkeringsutrymme för fastigheten Härryda Hulebäck 1:1011. Parkeringsplatserna är belägna på fastigheterna Hulebäck 1:117 och Hulebäck 1:282, se markerat område Kartbilaga 1.

### 2. LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

På Hulebäck 1:1011 ska flerbostadshus uppföras i form av ägarlägenheter. För de gemensamma ytorna på fastigheten kommer en gemensamhetsanläggning bildas som ska skötas av en samfällighetsförening.

Kommunen och Bolaget är överens om att de sex parkeringsplatserna på kommunens fastigheter Hulebäck 1:117 och Hulebäck 1:282 ska ingå i gemensamhetsanläggningen som bildas för de gemensamma ytorna inom Hulebäck 1:1011. Detta avtal ska ligga till grund för bildandet av gemensamhetsanläggningen för de sex parkeringsplatserna.

Bolaget förbinder sig att i ansökan till Lantmäteriet yrka på att gemensamhetsanläggning bildas inom ytan för de sex parkeringsplatserna. Bolaget står för förrättningskostnaderna. Kommunen biträder Bolagets ansökan i den del som avser parkeringarna som detta avtal avser.

### 3. AVTALSTIDEN

Upplåtelsen gäller fram till dess gemensamhetsanläggning bildats för parkeringsplatserna. Bildas ingen gemensamhetsanläggning gäller upplåtelsen i 25 år från att detta avtal tecknats av Bolaget och Kommunen. Detta avtal upphör att gälla när gemensamhetsanläggningen bildats.

#### **4. TILLTRÄDE**

Kommunen ansvarar för att till fastighetsägaren, senast den dag Bolaget får slutbesked för byggnationen på Hulebäck 1:1011, tillhandahålla de sex parkeringsplatserna.

#### **5. ERSÄTTNING**

Bolaget ska erlagga ett engångsbelopp av totalt 2 100 000 kronor (sex parkeringar, 350 000 kr/plats). Beloppet ska betalas senast fyra veckor efter att kommunstyrelsens beslut får laga kraft, i enlighet med punkt 9.

Ingen ytterligare ersättning ska utgå vid bildandet av gemensamhetsanläggningen.

#### **6. NYTTJANDERÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER**

Bolagets skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa äganderätten till fastigheten och gälla såväl nuvarande som varje framtida ägare av densamma. Varje fastighetsägare är skyldig att vid överlåtelse av fastigheten intaga bestämmelse i överlåtelseavtalet om att förvärvaren övertar överlåtarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell fördelning av parkeringsplatser för boende på fastigheten samt skyltning och parkeringsvakt.

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar drift och underhåll av parkeringsplatserna.

#### **7. NYTTJANDERÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER**

Fastighetsägaren får fritt disponera angivna parkeringsplatser för de boende på fastigheten. Fastighetsägaren äger ej rätt att, med företräde för boende på fastigheten, upplåta parkeringsplatserna i andra hand.

#### **8. UPPSÄGNING AV AVTAL**

Fastighetsägaren äger rätt att säga upp detta avtal under förutsättning;

- Att fastighetsägaren kan fullgöra sin skyldighet att lösa fastighetens parkeringsbehov på annat sätt, som byggnadsnämnden kan godkänna, eller
- Att fastighetsägaren kan sätta annan i sitt ställe som anläggningens huvudman kan godta

## 9. VILLKOR

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning;

- Att kommunstyrelsen godkänner avtalet genom beslut som får laga kraft.
- Att bygglov meddelas fastighetsägaren och att avsedd nybyggnad av fastigheten Hulebäck 1:1011 kommer till stånd.
- Att ersättning erlagts i enlighet med punkt 5.

Twist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän domstol. Detta avtal upprättas i två exemplar av vilka parterna tar var sitt.

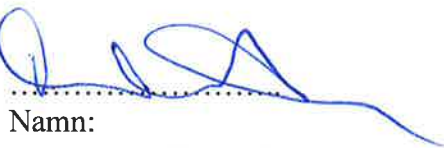
Mölnlycke 20  
För Härryda kommun

.....  
Namn:

Samhällsbyggnadschef

.....  
Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

Stockholm 20<sup>22</sup>  
~~För~~ JM AB (publ)

  
.....  
Namn:

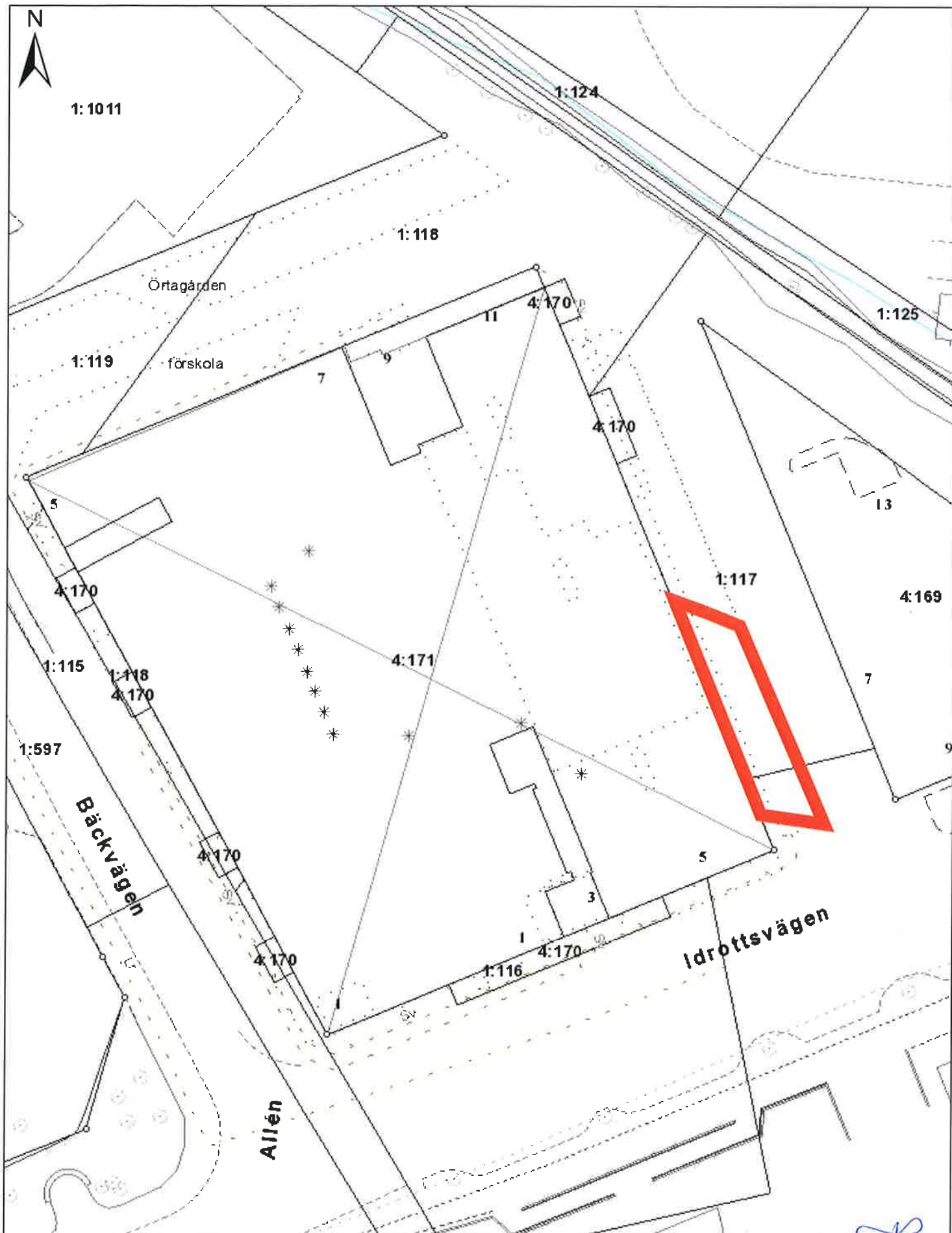
**Mikael Åslund**

  
.....  
Namn:

**Maria Bäckman**

3(3) 





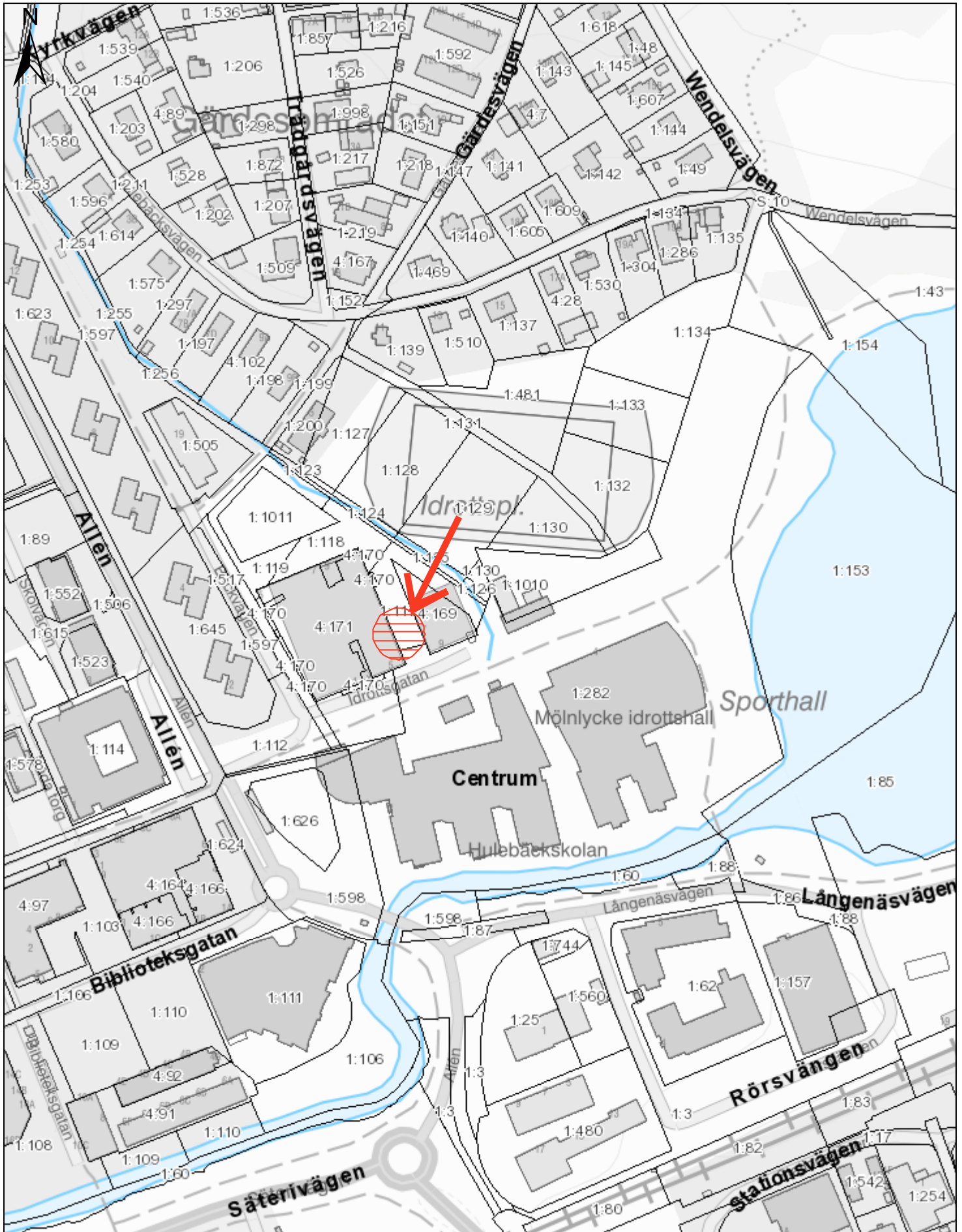
Skala 1:491  
Datum: 09.12.2022

0 5 10 20 30 40 50 [m]









Skala 1:2 462 0 50 100 150 200 250 [m]

Datum: 09.15.2022

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.