

# Exploateringsavtal

För Detaljplan för del av Klevshult 1:4 med flera,  
Vaggeryds kommun.

## Parter

**Vaggeryds kommun** (org.nr. 212000 - 0522), Box 43, 568 21 Skillingaryd, nedan kallad **Kommunen**

**Marcus Åkerström** (741123-2577), lagfaren ägare av Klevshult 1:4.  
Klevshults Gård 2 lgh 1101, 568 92 Skillingaryd, nedan kallad **Fastighetsägaren**.

## § 1 Bakgrund och syfte

### § 1.1 Bakgrund

Den 16 maj 2023 § 78 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Klevshult 1:4. Exploatör för Detaljplanen är Venturi Klevshult AB, nedan benämnd som Bolaget. Detaljplanens benämning är "*Detaljplan för del av Klevshult 1:4 med flera*" nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanens diarienummer är KS 2023/148. Detaljplanen är exploatörsdriven, för vilken Bolaget anlitat plankonsulter som tagit fram förslag på planhandlingar och Kommunen har granskat underlagen.

Detta exploateringsavtal benämns nedan som **Detta avtal**.

### § 1.2 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av lager, logistik, laddningsinfrastruktur samt service i nära anslutning till E4, för att ge möjlighet att expandera verksamhetsmark i regionens strategiska lägen med väl utbyggd infrastruktur.

Syftet med Exploateringsavtalet är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen. För fullföljandet av åtaganden för genomförande av Detaljplanen har parterna träffat Detta avtal. Genom signering av Detta avtal accepterar parterna sina respektive åtaganden i avtalet.

## § 2 Avtalets förutsättningar

### § 2.1 Detaljplan

Till grund för detta avtal ligger förslag till ”*Detaljplan för del av Klevshult 1:4 med flera*”, se granskningshandlingar för plankarta och bestämmelser, Bilaga A.

Eftersom Detaljplanen inte är antagen vid detta avtals undertecknande utgör Bilaga A en illustration till plankarta. Parterna är dock överens om att det är den av kommunfullmäktige antagna och därefter lagakraftvunna plankartan som ska utgöra Bilaga A i detta avtal.

### § 2.2 Exploateringsområde

Detaljplanens område, **nedan kallat Området**, berörs mark som tillhör följande fastigheter.

- Klevshult 1:195 och 1:196 som ägs av Bolaget
- Klevshult 1:4 som ägs av Fastighetsägaren
- Klevshult 1:192 som ägs av Arelion Sweden AB.

Kommunen kommer att upprätta ett separat exploateringsavtal med Bolaget för utförande av allmän plats och dess anläggningar.

## § 3 Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar

Inom Området är allmän plats VÄG och NATUR utlagd på Klevshult 1:4.

Då Detaljplanen innehar kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och Trafikverket innehar statligt vägansvar inom allmän plats VÄG är parterna överens om att all allmän platsmark inom Området ska överlåtas till Kommunen genom fastighetsreglering.

### § 3.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering överlåtes del av Klevshult 1:4 som utgör allmän plats GATA och NATUR till den kommunala fastigheten Klevshult 1:137.

Marken är markerad med blå färg i figur 1 nedan. Den exakta arealen för markområdet bestäms slutgiltigt av Lantmäteriet vid förrättningen.

Ingen ersättning ska betalas för denna marköverlåtelse. Formellt tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Kommunen ansvarar för att upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering med Detta avtal som grund, se **bilaga 1**. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Ägaren av Klevshult 1:4 betalar förrättningskostnaden. I det fall Lantmäteriet tar initiativ till fastighetsbestämning ansvarar ägaren av Klevshult 1:4 även för den kostnaden.

Genom signering av Detta avtal godkänner parterna innehållet i överenskommelsen i bilaga 1. Överenskommelsen ska upprättas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.



Figur 1, blått området överförs från Klevshult 1:4 till Klevshult 1:137

### § 3.2 Uppllysning: Hantering av befintliga rättigheter

Befintlig ledningsrätt 0683-2058.1-9 går inom byggrätten på kvartersmark på Klevshult 1:4. I det fall ledningsrätten behöver flyttas vid byggnation inom byggrätten ansvarar Fastighetsägaren för att föra dialog med ledningsägaren om hur ledningarna ska hanteras.

## § 4 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Planområdet kommer att införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten.

### § 4.1 Dricks- och spillvatten

Kommunen ansvarar för att dricks- och spillvattenledningar (nedan kallade VA-ledningar) dras fram till Området. För tillskapande av rättighet till kommunala VA-ledningar ansvarar kommunen. Inom detaljplanen anläggs kommunala VA-ledningar inom allmän plats gc-väg och NATUR, vilken ska tillkomma kommunen. Kommunen kommer att bygga ut VA-ledningar fram till kvartersmark och anvisar förbindelsepunkter utanför kvartersmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för att bilda behövliga rättigheter för enskilda VA-ledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Detta kan lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på hur fastighetsindelningen kommer se ut.

### 4.2 Dagvatten

Dagvatten ska i första hand renas och fördröjas inom kvartersmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för de eventuella rättigheter som behövs för dagvatten. Detta kan lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på hur fastighetsindelningen kommer se ut.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dagvattenhantering utanför kvartersmark. Dagvatten kommer avledas från fastighetsgräns till allmän plats NATUR för rening i dagvattendammar. Då allmän plats ska tillfalla kommunen kommer ingen rättighet att behövas.

Bolaget ansvarar för utbyggnation och bekostar dagvattenavledning från respektive fastighets fastighetsgräns i kommunens ställe (enligt separat Exploateringsavtal mellan Kommunen och Bolaget). Då Bolaget bekostar och anlägger dagvattendammar och avledning inom allmänplatsmark kommer kommunen inte att ta ut någon anslutningsavgift för dagvatten från Fastighetsägaren.

Om exploatör vill frångå lokalt omhändertagande av dagvatten och ansluta tomter till det allmänna dagvattennätet ska fördröjning först ske inom tomtmark. Fördröjning ska dimensioneras likt ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet och en klimatkoefficient på 1,4. innan dagvattnet rinner till det allmänna nätet.

## **§ 5 Utförande och bekostande av enskilda anläggningar på kvartersmark**

### **§ 5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av verksamhetslokaler och övriga anläggningar som krävs för att erhålla bygglov inom kvartersmark. Enligt bestämmelsen a<sub>2</sub> på plankartan kommer inte startbesked för byggnation lämnas förrän vall och staket uppförts inom kvartersmark med beteckningen n<sub>2</sub>.

### **§ 5.2 Enskilda VA-anläggningar**

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra, iordningsställa och bekosta enskilda dricks- och spillvattenanläggningar inom sin egen kvartersmark.

### **§ 5.3 Dagvatten**

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra, iordningsställa och bekosta erforderliga enskilda anordningar för dagvattenfördröjning och avledning av dagvatten inom sin egen kvartersmark.

För dagvatten beskrivs utformning, förslag på fördröjning, avledning och rening i *Dagvattenutredningen* som togs fram vid detaljplanens framtagande (Sweco 2025-11-05).

### **§ 5.4 Vägar och Avfallshantering**

Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga behövliga vägar inom sin egen kvartersmark.

Vägar på kvartersmark ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon.

## § 5.5 Parkering

Parkering och uppställning av fordon får ej ske inom allmän platsmark. Fastighetsägaren ska planera sin byggnation på så sätt att uppställning och parkering för alla typer av fordon som ska trafikera Området tillgodoses inom kvartersmark.

## § 6 Villkor under byggtiden

### § 6.1 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från kvartersmarken ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån.

Fastighetsägaren ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar allmänheten. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

I och med att Området omfattas av allmän väg där Trafikverket har vägrätt ska Fastighetsägaren förutom att uppfylla kommunens krav för byggtrafik också föra dialog med Trafikverket samt följa de anvisningar som Trafikverket kräver.

### § 6.2 Skador under byggtiden

Fastighetsägaren ansvarar för återställande av skador på den andra parterns egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

## §7 Överlåtelse av Klevshult 1:4

Fastighetsägaren förbinder sig att vid överlåtelse av hela eller delar av Klevshult 1:4 informera ny fastighetsägare om innehållet i detta avtal samt att den nya fastighetsägaren är skyldig att överta den nuvarande Fastighetsägarens åtaganden enligt Detta avtal.

Detta avtal får varken helt eller delvis överlåtas till annan part utan godkännande av Kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun.

## §8 Tvist

Tvist mellan Parterna som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

## §9 Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels att Kommunfullmäktige godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels att Kommunfullmäktige antar Detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats 2 likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

### Signaturer

Datum.....

För **Vaggeryds kommun**

Datum.....

För **Klevshult 1:4**

.....  
Kenth Williamsson  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Marcus Åkerström

Datum.....

För **Vaggeryds kommun**

.....  
Annika Hedvall  
Kommundirektör

### ***Bilagor redovisas på följande sida:***

Bilaga A - Förslag till Plankarta (antagandehandlingen)

Bilaga 1 - Överenskommelse om fastighetsreglering