

# Exploateringsavtal

För Detaljplan för fastigheten Tokarp 3:8 m.fl. i Vaggeryd,  
Vaggeryds kommun.

## Parter

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

**Lynghem Tokarp AB** (org.nr. 559291-5010), C/O Venturi Fastigheter AB såsom fastighetsägare av Tokarp 3:2 och 3:7, nedan kallad **ägaren av Tokarp 3:2/ Tokarp 3:7**

**Venturi Tokarp 3:8 AB** (org.nr. 559382-8725), C/O Venturi Fastigheter AB såsom fastighetsägare av Tokarp 3:8, nedan kallad **ägaren av Tokarp 3:8**.

Ägaren av Tokarp 3:2/ Tokarp 3:7 och ägaren av Tokarp 3:8 kallas nedan gemensamt **Exploatören**.

## § 1 Bakgrund och syfte

### § 1.1 Bakgrund

Detaljplanearbetet påbörjades i samband med att två separata detaljplaneprocesser på Tokarp 3:1 (planområdet styckades av från del av Tokarp 3:1 och bildade Tokarp 3:7) och Tokarp 3:8 varpå de båda planprocesserna slogs samman till en, vilket Kommunstyrelsens Arbetsutskott beslutade 2024-06-19 §117. Detaljplanens benämning är ”Detaljplan för fastigheten Tokarp 3:8 m fl, Vaggeryd, Vaggeryds kommun”, **nedan kallad Detaljplanen**. Detaljplanens diarienummer är KS2023/147.

Detta Exploateringsavtal är ett flerpartsavtal, **nedan kallat Detta avtal**.

Planområdet ligger i norra delen av Vaggeryds kommun i nära anslutning till E4, strax söder om trafikplats Stigamo. Planområdet omfattar cirka 60 hektar och är i privat ägo och omgärdas huvudsakligen av E4:an, väg 30 och väg 846.

Trafikverket är huvudman för E4:an, väg 846 och väg 30 som är belägna utanför detaljplaneområdet. En förutsättning för en fungerande infart till Området är att Trafikverket anordnar ny väganslutning. För finansiering av utbyggnad av ny utfart till väg 30 och tillfällig utfart på väg 846 kommer ett Medfinansieringsavtal upprättas mellan Kommunen och Trafikverket. Kostnaderna i medfinansieringsavtalet kommer i Detta avtal att läggas på Exploatören.

En förutsättning för att kunna genomföra Detaljplanen även innan en permanent utfart till väg 30 anlagts av Trafikverket kommer en tillfällig utfart mot väg 846 anordnas av Exploatören.

Detaljplanen är exploatörsdriven, för vilken Exploatören anlitat plankonsulter som tagit fram förslag på planhandlingar och Kommunen har granskat underlagen.

Exploatören ägs av moderbolaget Venturi Fastigheter AB, som ställer säkerhet enligt vad som anges i Detta avtal.

Genom signering av detta avtal accepterar alla parterna sina respektive åtaganden i avtalet.

## § 1.2 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av industri- och verksamhetsområde med byggnation för industri, tillfällig vistelse, laddning av elfordon, verksamheter och tekniska anläggningar i nära anslutning till E4:an och väg 30. Markanvändningen lämpar sig i väl då området ligger i ett strategiskt läge i kommunen och regionen.

Vaggeryds kommun är huvudman för allmän plats vilken omfattas av GATA. Exploatören kommer ansvara för kostnader och utbyggnad av allmän plats.

Planområdet kommer att införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spillvatten men inte för dagvatten.

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.

## § 2 Avtalets förutsättningar

### § 2.1 Detaljplan

Till grund för detta avtal ligger förslag till Detaljplanen, 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**, innefattar mark redovisad i figur 1 nedan. De fastigheter som berörs av detaljplanen är följande.

- Tokarp 3:2 som ägs av Lynghem Tokarp AB, org. Nr 559291-5010
- Tokarp 3:7 som ägs av Lynghem Tokarp AB, org. Nr 559291-5010
- Tokarp 3:8 som ägs av Venturi Tokarp 3:8 AB, org. Nr 559382-8725



Figur 1. Planområdet är markerat med röd linje i kartan

### § 3 Tidigare avtal

#### § 3.1 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Kommunen och Venturi Fastigheter AB, med diarienummer KS2023/147 som avser Tokarp 3:2 och 3:8. Plankostnadsavtal för Tokarp 3:7 är signerat av Kommunen och Lynghem Tokarp AB 2021-05-26.

#### § 3.2 Medfinansieringsavtal

Ett medfinansieringsavtal har upprättats mellan Kommunen och Trafikverket gällande kostnader och trafikåtgärder som berör ny väganslutning till väg 30, se bilaga 6. De kostnader

som åläggs kommunen i medfinansieringsavtalet kommer till 100% att läggas på Exploatören.

Vid tecknandet av medfinansieringsavtalet har inte Trafikverket slutligt beslutat vilken trafikåtgärd som kommer att anordnas för väganslutning till väg 30. Beslut om trafikåtgärd kommer att ske efter att Detaljplanen fått laga kraft. Exploatören medger i Detta avtal att bekosta den anordning som Trafikverket i framtiden beslutar genomföra trots att denna kostnad vid Detta avtals tecknande inte är fastställd. Kommunen får inte utan Exploatörens kännedom acceptera justering av budget, ändringar eller villkor i medfinansieringsavtalet med Trafikverket. I det fall ändring av trafikåtgärd blir aktuell ska Kommunen och Exploatören samverka till en hållbar lösning.

I och med Exploatörens åtaganden enligt denna punkt ska Exploatören stå alla de kostnader som Trafikverket ålägger Kommunen vid genomförandet av ny väganslutning till väg 30 så att Kommunen ska stå helt fri från dessa kostnader.

### § 3.3 Kvalitetsprogram och andra program

Följande utredningar ligger till grund för genomförandet av detaljplanen och ska följas.

- Dagvattenutredning, daterad 2025-07-11, reviderad 2025-08-19
- Trafikutredning, daterad 2025-07-04
- Trafikutredning väg 846 vid Stigamo, daterad 2025-07-04
- Gestaltungsprinciper

Parterna är ense om att gestaltning av byggnader inom Området ska ha en hög ambitionsnivå. Parterna är också överens om att beskrivningen av bebyggelsen gestaltning i planbeskrivningen tillhörande Detaljplanen ska eftersträvas.

## § 4 Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar

### § 4.1 Marköverlåtelse

Inom Området är allmän plats GATA utlagd på Tokarp 3:7 och 3:8. Då Detaljplanen innehåller kommunalt huvudmannaskap är parterna överens om att den allmänna platsen ska överlåtas till kommunen genom fastighetsreglering.

#### Överenskommelse om fastighetsreglering Tokarp 3:7 och Stödorp 2:1

Parterna är överens om följande:

Genom fastighetsreglering överlåtes del av Tokarp 3:7 som dels utgör allmän plats GATA, dels kvartersmark med användningen E i Detaljplanen och dels mark utanför detaljplanen som utgör vägområde för Trafikverket till den kommunala fastigheten Stödorp 2:1.

Marken är markerad med rosa färg i figur 2 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 Tokarp 3:7 betalar förrättningskostnaden. I det fall Lantmäteriet tar initiativ till fastighetsbestämning ansvarar ägaren av Tokarp 3:7 även för den kostnaden.

Genom signering av Detta avtal godkänner parterna överenskommelsen i bilaga 1. Överenskommelsen ska därefter tecknas inom tre månader efter att detaljplanen fått laga kraft.

#### Överenskommelse om fastighetsreglering Tokarp 3:8 och Stödstorp 2:1

Parterna är överens om följande

Genom fastighetsreglering överlåtes del av Tokarp 3:8 som utgör allmän plats i Detaljplanen till den kommunala fastigheten Stödstorp 2:1. Marken är markerad med grön färg i figur 2 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 2. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Ägaren av Tokarp 3:8 betalar förrättningskostnaden. I det fall Lantmäteriet tar initiativ till fastighetsbestämning ansvarar ägaren av Tokarp 3:8 även för den kostnaden.

Genom signering av Detta avtal godkänner parterna överenskommelsen i bilaga 2. Överenskommelsen ska därefter tecknas inom tre månader efter att detaljplanen fått laga kraft.



**Figur 2**, rosa område överförs till Stödstorp 2:1 från Tokarp 3:7 och grönt området överförs till Stödstorp 2:1 från Tokarp 3:8. Blå linje utgör Detaljplanegräns.

## § 4.2 Hantering av befintliga rättigheter

Exploatören står alla kostnader för hantering av befintliga rättigheter, såsom eventuella ersättningar och förrättningskostnader.

Ägarna av Tokarp 3:1, 3:2 och 3:8 har upprättat ”Överenskommelse avseende ändring och upphävande av berörda servitut”. Överenskommelsen berör 0665-2023/36.1 och 06-BYA-542.1, se bilaga 3. Exploatören åtar sig att säkerställa att åtgärder enligt överenskommelsen genomförs.

### § 4.2.1 Officialservitut 0665-2023/36.2

Tokarp 3:8 innehar en förmån med rätt att använda väg för utfart, på Tokarp 3:1, enligt officialservitut 0665-2023/36.2. Exploatören ska säkerställa att utfart till Väg 846 kan möjliggöras som tillfällig utfart fram tills ny väganslutning är anlagd till väg 30. Exploatören åtar sig att säkerställa att behövliga rättigheter för den tillfälliga utfarten upprättas. Detta servitut kan genom fastighetsbildning antingen regleras bort för att ge möjlighet till en ny rättighet (såsom gemensamhetsanläggning) eller ändras till ny sträckning. Hur servitutet ska hanteras fastställs vid lantmäteriförrättning.

## § 4.3 Hantering av nya rättigheter

### § 4.3.1 Dricks- och spillvatten

Kommunen ansvarar för att dricks- och spillvattenledningar dras fram till Området. För tillskapande av rättighet till kommunala VA-ledningar ansvarar kommunen. Inom detaljplanen anläggs kommunala VA-ledningar inom allmän plats GATA, 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.

### § 4.3.2 Vägar

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för bildande av rättigheter för behövliga enskilda vägar. Detta kan lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på hur fastighetsindelningen kommer se ut.

Exploatören ska säkerställa markåtkomst för den tillfälliga vägen som ska ansluta till väg 846 med sådan rättighet som krävs för att alla fastigheter inom Området får rätt att använda vägen. Vilken rättighet som krävs får fastställas vid framtida lantmäteriförrättning.

### § 4.3.3 Dagvatten

Inom kvartersmark krävs det dagvattenanläggningar för att lösa hela dagvattenfrågan inom Området. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för de rättigheter som behövs för dagvatten. Detta kan lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på hur fastighetsindelningen kommer se ut.



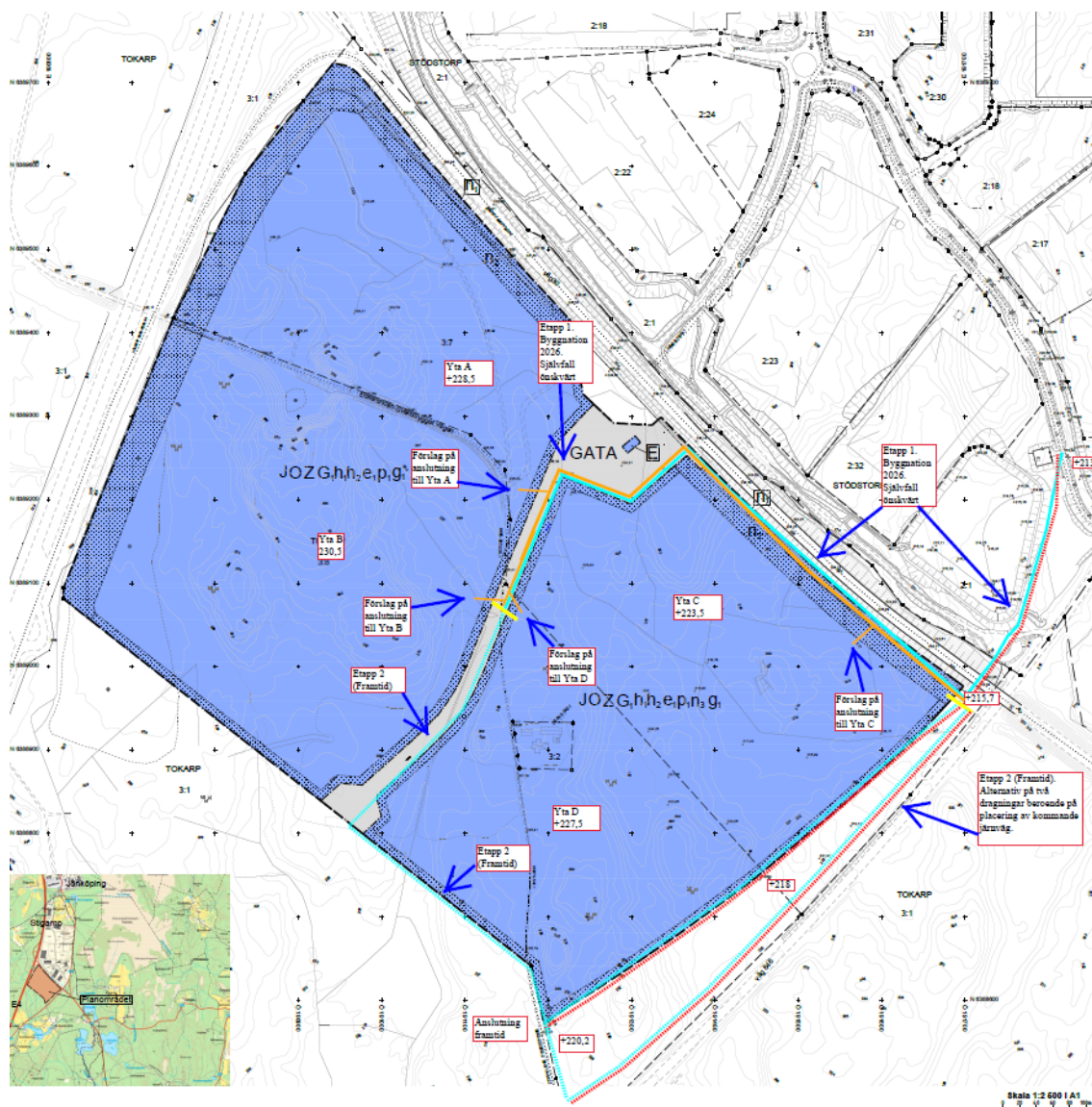
För de enskilda ledningar som kan komma att korsa allmän plats GATA kan servitut eller gemensamhetsanläggning upplåtas i allmän plats. Kommunen godtar att enskilda dagvattenledningar förläggs i den allmänna platsen med Detta avtal som grund.

#### § 4.3.4 Ledningsrätt och servitut

I det fall ledningshavare för behövlig infrastruktur såsom el, fjärrvärme eller fiber behöver tillgång till kvartersmarken ska fastighetsägarna verka för att ledningsrätt eller avtalsservitut upprättas i behövlig omfattning då u-område saknas på kvartersmark i Plankartan.

Parterna är överens om att Kommunen har rätt att anlägga kommunala VA-ledningar och eventuell pumpstation inom kvartersmark. Exploatören ska säkerställa att kommunen erhåller ledningsrätt eller avtalsservitut utan ersättning för markupplåtelsen. Kommunen svarar för kostnaden vid bildande av behövliga rättigheter inom kvartersmark.

Kommunala dricks- och spillvattenledningar planeras att anläggas enligt nedanstående kartskiss. Dock kan läget komma att ändras vid detaljprojektering.



**Figur 3:** turkos linje är dricksvatten, röd och orange är spillvatten. Streckade linjer är framtida utbyggnad (osäker).

#### **§ 4.3.5 Markavvattningsföretag**

I det fall markavvattningsföretaget Fägrida-Stigamo vf 1939 med aktnummer F-0579 behöver nyttjas för markavvattning av kvartersmarken i Området ansvarar Exploatören tillsammans med fastighetsägarna för att markavvattningsföretaget omprövas i den omfattning som krävs. Exploatören tar alla kostnader som är förenade med prövning av markavvattningsföretaget inklusive domstolskostnader.

### **§ 5 Utförande och bekostande av allmänna anläggningar**

#### **§ 5.1 Allmän plats GATA**

Exploatören står alla faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats GATA inom Detaljplanen. Med utbyggnad menas upphandling av projektör, upphandling av entreprenör, projektledning samt utförande och färdigställande av anläggningen. Kommunen ansvarar, efter färdigställande, för framtida drift och underhåll av allmän plats GATA. Kommunen kommer att anlita en extern projektledare som kommer svara för kommunens åtaganden i Detta avtal, se §10.1 nedan.

Allmän plats GATA ska anläggas enligt kommunal standard enligt bilaga 4 och uppfylla de förslag till utformningen av korsningspunkter som beskrivs i detalj i *Trafikutredning* (Sweco 2025-07-04) vilket kräver väghållarens godkännande enligt Väglagen 39 §. Vägområdet inom allmän plats GATA är 21 meter brett vilket bedöms rymma de tekniska funktionerna så som tillhörande vägavvattning, belysning och plantering. Vägområdet ska också uppfylla bärighetsklass 4 (BK4) och vägklass 6 för kommunal väg samt tillåta 34,5 meter långa fordon. Dessutom ska Exploatören anlägga gång- och cykelbana, vägavvattning, belysning och plantering enligt kommunal standard, se bilaga 4, inom allmänplats GATA.

#### Anläggande av GATA och Gång- och cykelväg utanför detaljplan

Exploatören ska även bygga ut vägområde och gång- och cykelbana utanför detaljplanen i den sträckning som ska gå under väg 30 fram och gå fram till plangräns för "Detaljplan för del av Stödtorp 2:1 LogPoint South Sweden" som är belägen norr om väg 30. Denna sträcka ska innehålla samma anordningar och utföras till samma standard som beskrivs ovan för allmän plats GATA och gång- och cykelväg. Dessa anläggningar ska överlämnas till kommunen utan ersättning på samma sätt som allmän plats inom Detaljplanen. Kommunen ansvarar, efter färdigställande, för framtida drift och underhåll av dessa anläggningar.



### § 5.1.1 Överlämning av anläggningar inom allmän plats GATA

Anläggningarna som beskrivs under § 5.1 ska vara färdigställda, kunna användas för avsett ändamål och vara tillgängliga för överlåtelsebesiktning senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid.

När anläggningarna är färdigställda ska de överlåtas utan kostnad till Kommunen. För att anläggningarna ska anses vara färdigställda och Kommunen ska ta över anläggningarna krävs att:

- Anmärkningar från besiktning(ar) har åtgärdats
- Protokoll från godkänd(a) slut- och överlåtelsebesiktning(ar) av anläggningen/-arna har erhållits
- Relationshandlingar i original har överlämnats till Kommunen

### Överlämning av GATA och Gång- och cykelväg utanför detaljplan

För dessa anläggningar gäller överlämnande på samma sätt som för anläggningar inom detaljplanen enligt ovan. Tidpunkt för överlämning ska dock följa samma tidplan som Trafikverket tar fram för färdigställande av angöring till väg 30. Exploatören ansvarar för att samverka med Trafikverket för att möjliggöra att utbyggnad av dessa anläggningar färdigställs samtidigt som färdigställandet av angöring till väg 30.

När punkterna ovan är uppfyllda kvitterar Kommunen anläggningarnas övertagande genom att en nöjdförklaring upprättats mellan Exploatören och Kommunen.

## § 5.2 Statlig väg.

Trafikverket och Kommunen har ingått ett medfinansieringsavtal där kostnadsfördelning av utbyggnad att tillfällig anslutning väg 846 och ny väganslutning till väg 30 kommer avtalas. Trafikverket ansvarar för utförande och drift och Exploatören står alla kostnader för utförandet enligt medfinansieringsavtalet.

## § 5.3 Tillfällig väg för anslutning till väg 846

Den tillfälliga väganslutningen till väg 846 kan ses som en "allmän anläggning" fram tills den permanenta väganslutningen till väg 30 anläggs. Den tillfälliga väganslutningen ska börja anläggas snarast möjligt efter att Detaljplanen fått laga kraft. Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta den tillfälliga väganslutningen till väg 846. Om Trafikverket/Kommunen beslutar att denna anslutning ska utgöra permanent väganslutning ska den anläggas till kommunal standard vilket innebär att vägområdet ska uppfylla bärighetsklass 4 (BK4) och vägklass 6 för kommunal väg samt tillåta 34,5 meter långa fordon.

Exploatören bekostar även sådana åtgärder på väg 846 som kan komma att behövas för denna anslutning. Denna väg ska vara enskild till annat beslutas genom exempelvis ändring av Detaljplanen eller ny detaljplan tas fram. Exploatören ska stå för framtida drift och underhåll av vägen. I det fall en gemensamhetsanläggning bildas ska den framtida anläggningssamfälligheten ansvara för drift och underhåll. Exploatören ska överlämna

väganläggningen utan kostnad till anläggningssamfälligheten i det fall gemensamhetsanläggning bildas.

## § 5.4 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala VA-nätet, ansvarar för utbyggnation och bekostar anläggandet av dricks- och spillvattenledningar (nedan kallade VA-anläggningarna), fram till respektive förbindelsepunkt inom Området.

Förbindelsepunkt för anslutning av VA-anläggningarna anvisas av kommunen i anslutning till kvartersmarken. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för sina egna enskilda ledningar. I det fall de enskilda ledningarna ska vara gemensamma för flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning enligt ovan upprättas.

Fastighetsägaren ansvarar för servisanmälan för VA-anläggningarna vilket sker i samband med bygglov. Förmedling av förbindelsepunkt görs av Kommunen och kan göras snarast möjligt efter att den kommunala VA-anläggningen är utbyggd och godkänd för driftsättning. Efter betald anläggningsavgift och godkänd VA-ansökan har den som äger fastigheten rätt att koppla in sig på de kommunala VA-anläggningarna. Fastighetsägarnas ansvar börjar vid förbindelsepunkten och Kommunens ansvar slutar i densamma.

Fastighetsägaren ska erlägga anslutningsavgifter för Dricks- och spillvatten enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

## § 6 Utförande och bekostande av anläggningar på kvartersmark

### § 6.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av verksamhetslokaler och övriga anläggningar som krävs för att erhålla bygglov inom kvartersmark.

### § 6.2 Enskilda VA-anläggningar

Exploatören förbinder sig att utföra, iordningsställa och bekosta enskilda dricks- och spillvattenanläggningar inom kvartersmark.

### § 6.3 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att utföra, iordningsställa och bekosta erforderliga anordningar för dagvattenfördröjning och avledning av dagvatten.

För dagvatten beskrivs utformning, förslag på fördröjning, avledning och rening i bilaga 3 i Detaljplanen. I enlighet med dagvattenutredningen i detaljplanen samt Kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Är det inte möjligt ska förutsättningar för avledning till öppna lösningar såsom diken undersökas i samråd med projektledare inom Tekniska Kontoret på Kommunen, se §10.1 nedan.

Dimensionering och utbyggnad av dagvatten ska följa framtagna dagvattenutredning och ska hanteras primärt på kvartersmark.

Dagvatten från kvartersmark får inte släppas ut i vägområdet (allmän plats GATA) där vägdiken för avvattnings av vägen ska uppföras och hanteras av Kommunen. Kommunen tillåter att allmän plats GATA korsas av dagvattenledningar. Dialog om hur och var detta kan ske ska föras med Projektledaren, se §10.1 nedan.

Dagvattenanläggningarna ska efter färdigställande överlämnas av Exploatören anläggningarna till de Fastighetsägare inom Detaljplanen som har behov av dem. Att dagvattenanläggningar anläggs är en förutsättning för att få startbesked enligt bestämmelse i plankartan.

## § 6.4 Vägar och Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att anlägga behövliga vägar inom 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.

## § 6.5 Parkering

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

## § 7 Kostnads kalkyl

En preliminär kostnads kalkyl har upprättats för Exploatörens kostnader gällande anläggande av både allmän plats GATA och för kostnader enligt medfinansieringsavtalet. I detta fall innefattar beräkningen bedömda kostnader för:

- Utbyggnad av väg (för bil och lastbil) inklusive tillhörande dagvattenåtgärder, belysning och plantering inom område GATA i plankartan
- Utbyggnad gång och cykelväg inom område inklusive tillhörande dagvattenåtgärder, belysning och plantering GATA i plankartan
- Utbyggnad av väg (för bil och lastbil) för tillfällig anslutning till väg 846
- Ny väganslutning till väg 30 och södra Stigamo inklusive en framtida trafiklösning.

Nedanstående kostnader ska Exploatören stå enligt medfinansieringsavtalet.

- Kostnaderna för allmän plats GATA och gång- och cykelväg samt anläggningarnas förlängning utanför Detaljplanen inklusive underfart under väg 30 är bedömda till 30 miljoner kr.
- Kostnaderna för vägbro för väg 30, bedöms till 30 miljoner kr. Det är dock inte klarlagt vilken trafiklösning som ska anläggas.

Kostnaden är beräknad på att trafiklösningen blir en ny kommunal gata under vägbro. Denna kostnad kan komma att ändras när Trafikverket slutligt beslutat om vilken trafiklösning man kommer att genomföra. I det fall Trafikverket kommer fram till en annan trafiklösning än den föreslagna ska Exploatören i stället stå kostnaden för en sådan lösning även om kostnaden överstiger den beräknade. Exploatören ska, genom Kommunens försorg, ges möjlighet att

erhålla löpande information gällande Trafikverkets och Kommunens dialog om vilken trafiklösning som ska genomföras. Kommunen får inte utan Exploatörens kännedom acceptera ändring av budget eller villkor i medfinansieringsavtalet med Trafikverket.

Kostnadsberäkningen utgår ifrån antaganden av kostnader vilket kan ändras med prishöjningar och andra omständigheter. Dock är det de faktiska kostnaderna som kommer att gälla.

## **§ 8 Säkerhet**

### **§ 8.1 Moderbolagsborgen**

Som säkerhet för Exploatörens fullgörande av dess åtaganden enligt § 5 och 6 i Detta avtal ska Exploatörens moderbolag Venturi Fastigheter AB (org. Nr. 559297-2797) senast en vecka innan Detaljplanens antagande i Kommunfullmäktige överlämna en moderbolagsborgen (proprieborgen) till Kommunen enligt utformning i bilaga 5. Moderbolagsborgen ska omfatta 30 miljoner kr.

### **§ 8.2 Bank- eller försäkringsgaranti**

Som säkerhet för Exploatörens fullgörande av dess åtaganden enligt § 5 och 6 i Detta avtal ska Exploatören till Kommunen ställa en bankgaranti eller garantiförsäkring på 30 miljoner kr för att täcka de kostnader som Trafikverket kommer kräva Kommunen på för utbyggnad av trafikåtgärder på Väg 30 enligt vad som beskrivs i § 7 ovan. Garantin ska vara gällande till dess Exploatören fullgjort sina skyldigheter enligt Detta avtal.

Kommunen ska medge nedskrivning av säkerheten på Exploatörens skriftliga begäran i takt med att Exploatören fullgör sina betalningsåtaganden. Kommunen avgör hur stor återstående säkerhet ska vara.

Exploatören ska senast 3 veckor innan exploateringsavtalets antagande i Kommunfullmäktige ha presenterat villkoren för garantin och garantin ska börja gälla senast en vecka innan Detaljplanens antagande i Kommunfullmäktige.

## **§ 9 Gatukostnadsersättning**

När exploatören till alla delar utfört sina förpliktelser enligt detta avtal är blivande fastigheter i Området befriade från att betala ersättning för gatukostnader i enlighet med detaljplanen. Med förpliktelser enligt detta avtal innebär det att Exploatören ska anlagt och bekostad allmän plats GATA samt erlagt de kostnader som omfattas av medfinansieringsavtalet.

## **§10 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE**

### **§ 10.1 Tidplan**

När detaljplanen har fått laga kraft ska Exploatören inom tre månader kalla till startmöte med Trafikverket och Kommunen (teknisk chef och representant för MEX) för att upprätta en

gemensam tidplan för genomförande av detaljplanen, enligt överenskomna åtaganden i Detta Avtal.

Teknisk chef på kommunen ansvarar för att direkt efter startmötet anlita en projektledare (nedan kallad Projektledaren) som ska ansvara för kommunens åtaganden i detta avtal. Projektledaren blir därefter kommunens kontaktperson i utförandet. Exploatören åtar sig att bekosta Projektledaren.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen och Trafikverket upprätta en huvudtidplan för hela exploateringen inom Detaljplanen. Exploatören och Kommunen ska upprätta en särskild gemensam tidplan för utbyggnad av de kommunala anläggningarna såsom allmän plats GATA och de VA-anläggningar som ska anläggas inom samma utrymme.

Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning. Tidplanen ska vara utformad så att alla åtgärder både på allmän plats, åtgärder utanför detaljplan som berörs av planen samt åtgärder på statligt vägnät är genomförda inom Detaljplanens genomförandetid.

## § 10.2 Markföroreningar

Några markföroreningar har inte konstaterats i framtagandet av Detaljplanen. I det fall markföroreningar ändå upptäcks inom Området ansvarar Exploatören för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av Detaljplanen.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra åläggs Exploatören.

## § 10.3 Fornlämningar

Vid framtagande av Detaljplanen har man konstaterat att Området inte omfattas av fornlämningar. I det fall oförutsedda fornlämningar berörs av anläggningar inom kvartersmark och allmän plats ska fornlämningarna hanteras enligt gällande regler.

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Fastighetsägaren för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar eventuella åtgärder som det kan kräva.

## § 10.4 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar allmänheten. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.



## **§ 10.5 Skador under byggtiden**

Kommunen och Exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra Partens 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.

Parterna ska komma överens om de etableringsområden som byggande inom Exploateringsområdet respektive allmän plats kommer att behöva. Den Part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren och erlägga rimlig taxa.

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

## **§ 10.6 Samordning av utförande**

Exploatören ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen samordnas mellan Kommunen, Trafikverket och Exploatören. Resultatet av samordningen ska dokumenteras av Exploatören och finnas tillgänglig för alla Parter under projektering och genomförande.

För utbyggnad av kommunala anläggningar ska Exploatören under projekteringsfasen föra löpande dialog med Projektledaren för att säkerställa att utbyggnaden sker till förväntad standard. Innan anläggningen överlämnas till kommunen för driftsättning ska den besiktigas och godkännas Projektledaren. Kostnader för besiktning och eventuella justeringar i anläggningen fram till överlämnandet ska bekostas av Exploatören.

Exploatören åtar sig att bygga ut allmän plats GATA samt Gång- och cykelväg och kommunen åtar sig att bygga ut kommunala VA-anläggningar. Då det finns risk att utförandet görs av olika entreprenörer ska samordning ske mellan Exploatören och Projektledaren för att möjliggöra samförläggning av kommunens VA-ledningar inom allmän plats. Exploatören säkerställer också möjligheten för leverantörer av el, fiber och fjärrvärme att samförlägga allmänna ledningar inom allmän plats under byggtiden. Exploatören förbinder sig att samverka så att utnyttjandet av allmän plats blir så kostnadseffektiv och samordnad som möjligt för de parter som berörs.

## **§ 11 Tillstånd, lov, godkännanden**

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

## **§ 12 Överlåtelse av detta avtal**

Detta avtal får inte i övrigt vare sig helt eller delvis överlåtas till annan part utan godkännande av Kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun.

Exploatörens åtaganden i detta avtal fortsätter att gälla även vid framtida försäljning av Tokarp 3:2, 3:7 och 3:8 eller del av desamma. En försäljning av fastigheterna frantar inte Exploatörens ansvar enligt Detta Avtal.

I det fall Exploatören vill överlåta hela eller delar av detta avtal på ny exploatör kan det göras först efter att Kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun godkänt den nya exploatören och fattat beslut om detta.

Exploatören får först efter beslut i Kommunfullmäktige, Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya exploatören.

## **§ 13 Tvist**

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

## **§ 14 Giltighet**

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

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

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 3 likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

***Signatursida följer***

## Signaturer

Datum.....

För **Vaggeryds kommun**

.....

Kenth Williamsson

Kommunstyrelsens ordförande

Datum.....

För **Vaggeryds kommun**

.....

Annika Hedvall

Kommundirektör

Datum.....

För **Lynghem Tokarp AB**

.....

Datum.....

För **Lynghem Tokarp AB**

.....

Datum.....

För **Venturi Tokarp 3:8 AB**

.....

Datum.....

För **Venturi Tokarp 3:8 AB**

.....

### ***Bilagor:***

Bilaga A - Förslag till Detaljplanen

Bilaga 1 - Överenskommelse om fastighetsreglering 1

Bilaga 2 - Överenskommelse om fastighetsreglering 2

Bilaga 3 - Överenskommelse som berör 0665-2023/36.1 och 06-BYA-542.1

Bilaga 4 - Kommunal standard GATA

Bilaga 5 – Moderbolagsborgen

Bilaga 6 – Medfinansieringsavtal