

EXPLOATERINGSAVTAL

Avseende ”Detaljplan för fastigheten Hok 2:109 m fl vid Hooks Herrgård”

PARTER

Vaggeryds kommun

org. nr 212000–0522

Box 43, 568 21 Skillingaryd,
nedan kallad **Kommunen**

Aktiebolaget Manor Hooks Herrgård

org. nr. 556065–3486

567 93 Hok
nedan kallad **Exploatören**

1. BAKGRUND

Exploatören som är lagfaren ägare till fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178, inkom med ansökan om planbesked den 13 juni 2022. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 september 2022 § 167 om att bevilja positivt planbesked och gav kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för del av fastigheterna Hok 2:109 och Hok 2:178, i syfte att pröva markens lämplighet för bostadsändamål.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören den 15 mars 2023, som omfattas av kostnader för framtagande av detaljplanen.

Detaljplanens namn är ”Detaljplan för fastigheten Hok 2:109 m fl vid Hooks herrgård” och benämns nedan som Detaljplanen. All mark inom detaljplanens område benämns nedan som Området. Detaljplanen möjliggör bebyggelse av bostäder inom två delområden.

Genomförandetiden är 10 år från den dag Detaljplanen får laga kraft.

Detaljplanen omfattas av enskilt huvudmannaskap. Detaljplanens område omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vare sig dricks-, spill-, eller dagvatten.

Fastigheter och gemensamhetsanläggningar som berörs av Detaljplanen är:

- Hok 2:109 som ägs av Aktiebolaget Manor Hooks Herrgård
- Hok 2:178 som ägs av Aktiebolaget Manor Hooks Herrgård
- Hok GA:8 som förvaltas av Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening
- Hok GA:9 som förvaltas av Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening
- Hok GA:10 som förvaltas av Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening

2. AVTALETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta Exploateringsavtal, nedan kallat Avtalet, upprättas i syfte att få till ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen. Avtalet reglerar ansvar för utförande och kostnader samt gällande villkor för genomförandet av Detaljplanen.

Till grund för detta Avtal, ligger förslag till Detaljplanen, se antagandehandling för plankarta med 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 plankarta som ska utgöra bilaga A i detta avtal.

Till Avtalet hör följande bilagor:

- Plankarta, bilaga A

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag med Dnr: KS 2023/074

3. FASTIGHETSBILDNING OCH RÄTTIGHETER

3.1 Fastighetsbildning inom kvartersmark

Exploatören ansöker och bekostar all erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark hos Lantmäteriet.

3.1.2 Rättighet inom mark för transformatorstation

Inom Området möjliggörs placering av två transformatorstationer för att kunna försörja tillkommande bostäder med el. Dessa markområden bör lämpligen ligga kvar på de fastigheter som de är utpekade på i Plankartan, vilka är Hok 2:109 och 2:178. Exploatören ska medverka till att rättigheter tillskapas för de ledningshavare som har behov av markupplåtelse för ändamålet.

3.2 Fastighetsbildning inom allmän platsmark

För allmän platsmark kan gemensamhetsanläggningar bildas och omprövas enligt nedan. Exploatören förbinder sig att ansöka och bekosta sådan fastighetsbildning.

3.2.1 Anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar

De bostadsfastigheter som kommer bildas inom Området kommer behöva tillgång till den enskilda vägen "Skogavägen". För att nå allmän väg behöver de nybildade fastigheterna därför anslutas till tre gemensamhetsanläggningar som förvaltar "Skogavägen". Berörda gemensamhetsanläggningar är Hok ga:8, 9 och 10 vilka samtliga förvaltas av Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening.

Anslutning till Hok ga:8, 9 och 10 ska ske i samband med avstyckning av bostadsfastigheterna inom Detaljplanen.

3.2.2 Allmän plats GATA, ny gemensamhetsanläggning

I det norra området är allmän plats GATA och kvartersmark med egenskapsbestämmelsen g₁ utlagd i plankartan. Inom dessa bestämmelser ska en ny väg anläggas för utfart till "Skogavägen" från det norra området. Den nya vägen ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Om det ska bildas en ny gemensamhetsanläggning eller om den nya vägsträckan ska införlivas i en befintlig gemensamhetsanläggning, exempelvis Hok ga:8 eller Hok ga:9, får avgöras vid framtida lantmäteriförrättning

3.2.3 Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning

Detaljplanen medger breddning av "Skogavägen" inom allmän plats GATA som berör Hok ga:9. För att möjliggöra en breddning av vägen krävs en omprövning av Hok ga:9. Detta görs i en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet, där utrymmet för Hok ga:9 behöver omprövas för att kunna utvidgas. En sådan omprövning borde kunna ske enligt 35§ Anläggningslagen då ändrade förhållanden uppstår i och med att Detaljplanen antas.

3.2.4 Allmän plats NATUR, ny gemensamhetsanläggning

För allmän plats NATUR ska ny gemensamhetsanläggning bildas. Om det ska bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar kan beslutas i framtida lantmäteriförrättning.

Del av Hok 2:109 och Hok 2:178 kommer utgöra allmän platsmark NATUR. Naturområdets funktion är fördröjning av dagvatten och utgöra en buffertzon som skydd mot golfbanan. Att träd bevaras är en förutsättning för att bevara skyddet för golfbanan, vilket regleras i plankartan med bestämmelsen träd_{1,2,3}. Skydd för golfbanan regleras i plankartan med skydd₁.

Exploatören förbinder sig att anlägga de anordningar som behövs för funktionen inom allmän plats NATUR såsom dagvatten och fördröjning samt de anordningar som krävs för skydd₁. Efter anläggandet ska Exploatören överlämna anläggningarna till gemensamhetsanläggningen utan ersättning. Exploatören ska också upplåta utrymme på marken utan ersättning till gemensamhetsanläggningen.

Då allmän plats NATUR delvis anläggs till golfbanans behov ska också kostnad för framtida drift och underhåll fördelas på Hok 2:109 och Hok 2:178, på vilka golfbanan är belägen.

Exploatören förbinder sig att ansvara för att gemensamhetsanläggningar bildas för NATUR och för att säkerställa dess framtida drift och underhåll. Hur kostnaderna för drift och underhåll ska fördelas beslutas i framtida lantmäteriförrättning när gemensamhetsanläggningen ska bildas.

3.3 Dricks- och spillvatten

Området ligger utanför verksamhetsområde för dricks -och spillvatten. De fastigheter som avstyckas inom Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet med en servisanslutning nere vid ån söder om Området, där Kommunen (VA-huvudmannen) kommer upprätta en förbindelsepunkt. Kommunen förbinder sig att leverera dricks- och spillvattentjänster fram till förbindelsepunkten. Vid förbindelsepunkten slutar Kommunens formella ansvar. Kommunen anvisar förbindelsepunkt enligt föreslaget läge i kartan under avsnitt 4.1 nedan.

Det enskilda ansvaret för Planområdet börjar vid förbindelsepunkten där kommunens ansvar slutar. Det innebär att en gemensamhetsanläggning för dricks- och spillvatten behöver bildas för Planområdet gemensamma behov från förbindelsepunkten fram till de blivande fastigheternas fastighetsgräns.

Då delar av den gemensamma ledningen behöver förläggas utanför Detaljplanens område ska Exploatören som ägare av Hok 2:109 och Hok 2:178 upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningen inom sina fastigheter utan ersättning. Exploatören ska även upplåta erforderligt utrymme inom Detaljplanens kvartersmark och Allmän plats inom Hok 2:109 och Hok 2:178 utan ersättning.

Exploatören förbinder sig att utföra och bekosta utbyggnad av dricks- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar, utan ersättning. Exploatören ska utan ersättning överlämna anläggningen i driftsatt skick till gemensamhetsanläggningen.

3.4 Brandvatten

Enligt planbeskrivningen finns olika lösningar för brandvatten som behöver beaktas. Exploatören ska därför föra dialog med VA-huvudmannen och räddningstjänsten i samband med projektering av dricksvattenledningar och vid servisanmälan. Om räddningstjänsten kräver andra anordningar är det Exploatörens ansvar att säkerställa att dessa anläggs.

4. UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Enligt Detaljplanen ska allmän plats ha enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte kommer ansvara för utbyggnad eller drift av allmän plats inom Området. Detaljplanen omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet för varken dricks-, spill-, eller dagvatten. Kommunen kommer därför inte ansvara för utbyggnad av dricks-, spill-, eller dagvatten.

Drift och underhåll av anläggningar inom Detaljplanen kommer ske med enskilt huvudmannaskap i form av gemensamhetsanläggningar.

4.1 Enskilda VA ledningar och anslutning till kommunalt VA-nät

Exploatören förbinder sig att anlägga och bekosta erforderliga dricks-, spill-, och dagvattenanläggningar inom Området.

Området ligger utanför verksamhetsområdet för dricks-, spill -, och dagvatten. kommunen har ändå möjlighet att ansluta Området till det kommunala VA-nätet för dricks- och spillvatten. Kommunen kommer att förmedla förbindelsepunkt med ungefärlig placering enligt kartsnitt 1 nedan.



Kartskiss 1, förbindelsepunkt kan förmedlas i ett ungefärligt läge enligt röd markering

4.1.2 Dricks- och spillvatten

Exploatören förbinder sig att bygga ut de erforderliga ledningar och anordningar som Området kräver för dricksvatten och spillvatten från förbindelsepunktens förmedlade läge.

Exploatören förbinder sig att ansvara för att gemensamhetsanläggningar bildas för ledningarnas framtida drift och underhåll.

4.2 Vägar

Exploatören förbinder sig att bygga ut och bekosta erforderliga vägar inom både allmän plats och på sådan kvartersmark som ska vara för bostadsfastigheternas gemensamma behov.

4.2.1 Breddning av allmän plats GATA inom befintlig Hok GA:9

Detaljplanen medger breddning av GATA inom Hok ga:9. Exploatören ska bekosta och anlägga den breddning av allmän plats GATA inom Hok ga:9, som krävs för detaljplanens genomförande. Utförandet ska vara i ett sådant skick som krävs för gemensamhetsanläggningens användning. Hur vägen ska anläggas beslutas i framtida anläggningsförrättning.

Exploatören ska ha dialog med Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening innan arbetet påbörjas och ge Samfällighetsföreningen möjlighet att slutbesiktiga utbyggnationen innan överlämning sker. Anläggningen ska överlämnas utan ersättning till Hok ga:9.

4.3 Allmän plats NATUR

Naturområdets funktion är enligt Detaljplanen fördröjning av dagvatten, utgöra en skyddszon mot golfbanan och innehålla gångstigar. Framför allt är gångstigar och buffertzonen delvis till för golfbanans behov.

Exploatören ansvarar för att säkerställa att allmän plats NATUR upprätthålls för ändamålet som skyddszon mellan bostäder och golfbana. Exploatören ska anlägga och bekosta sådant skydd som i plankartan beskrivs som skydd₁. Skydd₁ ska vara färdigställt innan ansökan om bygglov för bostadsbyggnation söks för att säkerställa att startbesked kan lämnas enligt villkor a₂ i plankartan.

4.3.1 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att bygga ut och bekosta erforderliga dagvattenanläggningar inom allmän plats NATUR.

Exploatören förbinder sig att utföra och bekosta dessa dagvattenlösningar med beaktande av det som föreslås i Planbeskrivningens avsnitt 5.6.2 "dagvatten".

4.3.2 Gångstigar

Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta utbyggnad och flytt av de gångstigar som behövs inom allmän plats NATUR.

5. VILLKOR UNDER BYGGTIDEN / GENOMFÖRANDE

5.1 Allmän platsmark

Exploatören förbinder sig att säkerställa att träd och annan vegetation inom allmän plats NATUR inte skadas under den tid som exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt.

5.2 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Området ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt informera om trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar allmän plats och i god tid ha dialog med Hässle-Hooks Herrgård-Skoga Samfällighetsförening. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser m m under byggtiden. Vid behov ska Exploatören ansvara för och bekosta upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställa att dessa görs i god tid innan avstängning av vägar.

5.3 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Exploatören ansvarar för att återställa skador på andra parterers egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av Exploatören själv reparera skadan.

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

5.4 Påverkan på tredje parts befintliga ledningar

Det åligger Exploatören att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom. Exploatören ska ansvara för att befintliga ledningars funktion säkerställs under utbyggnadstiden och bekosta eventuell flyttning av ledningar till följd av ny bebyggelse inom Området.

5.5 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas inom Området i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarar Exploatören för anmälan till Länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

6. ÖVRIGT

6.1 Tillstånd, lov, godkännanden

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

6.2 Bygglovsavgift

Exploatören eller annan som söker bygglov inom Detaljplanen, ska i samband med bygglov, erlägga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Då Exploatören har bekostat detaljplaneläggning av Området ska ingen planavgift utgå vid bygglovsansökan.

7. ÖVERLÅTELSE MM

7.1 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Detta avtal får inte vare sig helt eller delvis överlätas på annan utan godkännande av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun.

7.2 Överlåtelse av fastighet

Om Exploatören helt eller delvis säljer sin fastighet ska köparen informeras om detta avtal och förbehåll ska göras i köpekontraktet att Avtalet ska gälla även mot köparen. Köparen ska förbinda sig att göra motsvarande förbehåll vid eventuell vidare försäljning av fastigheten om så sker innan Detaljplanens genomförandetid upphör.

8. TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

9. AVTALETS GILTIGHET

Förutsättningarna för detta Avtals giltighet är att villkoren nedan är uppfyllda.

- Vaggeryds kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som därefter vinner laga kraft
- Vaggeryds kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan genom beslut som därefter 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 egna kostnader.

* * * * *

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

Vaggeryd 2025-__-__

För Vaggeryds kommun

Gert Jonsson

Kommunstyrelsens ordförande

Vaggeryd 2025-__-__

För Vaggeryds kommun

Annika Hedvall
Kommundirektör

Vaggeryd 2025-__-__

För Aktiebolaget Manor HOOKs Herrgård

Namnförtydligande

Vaggeryd 2025-__-__

För Aktiebolaget Manor HOOKs Herrgård

Namnförtydligande

Bilaga:

Bilaga A, Plankarta med bestämmelser.