

Exploateringsavtal

avseende exploatering inom detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera,
Vaggeryds tätort i Vaggeryds kommun, Jönköpings län

PARTER

Vaggeryds kommun (org.nr. 21200-0522), nedan kallad **Kommunen**

Box 43

568 21 Skillingaryd

Ägare till Fastigheten Götastrand 1:1,

KlaraBo Vaggeryd AB (org.nr. 559261-4456), nedan kallad **Exploatören**

Hyllie Vattenparksgata 11A

215 32 Malmö

Ägare av fastigheterna Ålen 1, 2 och 4.

Torsbo s:3 ägs av de delägande fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 som i sin tur ägs av

KlaraBo Vaggeryd AB

BAKGRUND

Exploatören inkom med ansökan om planbesked i december 2021. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 20 april 2022 § 78 om att bevilja positivt planbesked och gav kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning inom kvarteret Ålen med nya bostäder genom utökad bygggrätt på befintlig bebyggelse genom att höja byggnadshöjden inom befintlig bygggrätt. Dessutom möjliggör den nya planen utökad bygggrätt för nybyggnation av bostäder på mark som tidigare var planlagd som prickmark och användes som parkering. I och med att bygggrätten utökas på mark som tidigare var använts som parkering, behöver parkeringsmöjligheten kompenseras på annat sätt och därför medger den nya detaljplanen plats för bland annat parkeringsdäck.

Detaljplanen syftar också till att förbättra gång- och cykelvägnätet mellan målpunkter inom tätorten samt kopplingen till övriga orter och områden norr om Vaggeryd. Detta genom att möjliggöra för nybyggnad av gång- och cykelväg utmed Jönköpingsvägen.

Detaljplans namn är ”Detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera, Vaggeryds tätort” och benämns nedan som **Detaljplanen**.



§ 1 Avtalets förutsättningar

§ 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde

Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för fastigheten Ålen 1 med flera, se antagandehandlingar för plankarta med bestämmelser, se bilaga 1.

Parterna är dock överens om att den plankarta som antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och därefter vinner laga kraft ska utgöra bilaga 1 i detta avtal.

Till avtalet hör följande bilagor:

Bilaga 1 Plankarta för detaljplanen, med Exploateringsområdet markerat

Berörda fastigheter:

- Ålen 1, 2 och 4 ägs av KlaraBo Vaggeryd AB.
- Torsbo s:3 ägs av de delägande fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 som i sin tur ägs av KlaraBo Vaggeryd AB.
- Götastrand 1:1 ägs av Vaggeryds kommun.

Exploatören avser att låta uppföra nya flerbostadshus i upp till fyra våningar samt med möjlighet att bygga på en våning på befintliga flerbostadshus vilka i nuläget är uppförda i tre våningar. Detaljplanen bedöms möjliggöra för cirka 125 nya lägenheter exklusive redan befintliga 108 lägenheter inom det område som nedan kallas **Exploateringsområdet**. Exploateringsområdet är markerat med heldragen begränsningslinje på plankartan, se bilaga 1.

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.

I de fall både Kommunen och Exploatören berörs, benämns dessa nedan som Parterna.

§ 1.2 Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2022-07-04 respektive 2022-07-28.

§ 1.3 Planavgift

När plankostnader enligt detta avtal är erlagda behöver Exploatören inte betala planavgift i samband med bygglov inom detaljplanen.

§ 1.4 Kvalitetsprogram och andra program eller riktlinjer

Exploatören åtar sig att genomföra plantering av träd inom innergårdarna, enligt Bestämmelse n1 i detaljplanen. Åtagandet relaterar till åtgärd nummer 60 i Grönstrukturplan för Vaggeryds kommun, *Återplantering på fastigheten Ålen jämte Netto*. Åtgärden syftar till att uppföra klimatreglerande grönstruktur öster om



VAGGERYDS KOMMUN

befintliga flerbostadshus, företrädesvis inom innergårdarna mellan befintliga och nya flerbostadshus. Exploateringsområdet är i grönstrukturplanen utpekade som riskområde för värme varmed temperaturreglerande grönstruktur behöver uppföras för att bidra till svalare lokalklimat.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBIKDNING

§ 2.1 Fastighetsbildning inom Allmän plats

Exploatören överlåter mark för allmänna platser till Kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Torsbo s:3 som i detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen. Fastighetsreglering syftar till att överföra mark för att säkra tillgång till allmän gång- och cykelväg, gatumark och naturmark.

Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering och Exploatören ska betala de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att överlåta mark avsedd som allmän platsmark enligt detaljplan. Parterna är överens om att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med detta avtal som grund i ett annat avtal efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 2.2 Fastighetsbildning inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder som krävs inom den egna kvartersmarken. Exploatören ska inlämna en ansökan om fastighetsreglering eller sammanläggning för att slå ihop fastigheterna Ålen 1, 2 och 4 till en enhetlig fastighet. Efter att Lantmäteriet hanterat denna åtgärd kommer samfälligheten Torsbo s:3 att upplösas.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som berör kvartersmark.

§ 2.3 Ledningsrätt kommunala VA-ledningar

Exploatören medger ledningsrätt för u-områden inom kvartersmark utan ersättning för kommunala vatten och avloppsledningar och dagvattenledningar till förmån för Kommunen. I det fall ledningsrätt behöver skapas över exploatörens kvartersmark utanför område betecknat med u på plankartan, ska exploatören skriftligt godkänna ledningsrättens sträckning och upplåta utrymmet utan ersättning. Kommunen har skyldighet att återställa marken till tidigare befintligt skick.

Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.

Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala ledningar inom kvartersmark betecknat med u.



VAGGERYDS KOMMUN

Kommunen bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som berör ledningsrätter. Parterna är överens om att teckna överenskommelse om ledningsrätt med detta avtal som grund i ett annat avtal efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 2.4 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning/ar om behov av sådana uppkommer i och med områdets exploatering. Kostnader för fastighetsbildningen åvilar Exploatören.

§ 2.5 Servitut för ledningar m m

U-område avsätts i detaljplanen för att säkra tillgången till underjordiska ledningar. Tillgång till ledningar som finns eller förläggs inom u-områden ska säkras med servitut eller ledningsrätt. Exploatören ska medverka till att avtal upprättas för fjärrvärme och fiber med berörda ledningsägare.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ansvarar och bekostar för upphandling, projektering och anläggande av allmän plats.

Kommunen ansvarar och bekostar för drift och underhåll av allmän plats.

§ 3.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- spill och dagvatten. Som VA-huvudman ansvarar Kommunen för utbyggnad av det kommunala VA-nätet till Exploateringsområdet fram till förbindelsepunkterna. Exploatören i sin tur ansvarar för enskilda servisledningar inom Exploateringsområdet fram till förbindelsepunkterna.

För att VA-huvudmannen ska upprätta förbindelsepunkter krävs servisanmälan till kommunen. VA- huvudmannen förmedlar förbindelsepunkt för anslutning i fastighetens direkta närhet, förutsatt det inte finns skäl för en annan placering. Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för dricks- spill och dagvatten enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten när förbindelsepunkten förmedlas. Efter betald anläggningsavgift och godkänd servisansökan har Exploatören rätt att koppla in sig på det kommunala VA-nätet.



§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

§ 4.2 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att bygga ut och bekosta erforderliga dagvattenanläggningar inom kvartersmark som ska vara för bostadsfastigheternas allmänna behov.

Exploatören förbinder sig att ansvara för all drift och underhåll av dessa anläggningar inom kvartersmarken.

Kommunen förbinder sig att bygga ut och bekosta erforderliga dagvattenanläggningar inom allmän plats. Kommunen förbinder sig att ansvara för all drift och underhåll av dessa anläggningar inom allmän plats.

Det finns ett gemensamt intresse mellan kommun och exploatör att finna hållbara lösningar för dagvattenhanteringen för att möjliggöra önskad exploatering. Öppen dagvattenhantering med fördröjning inom kvartersmark är utgångspunkten. Fördröjning av dagvatten ska göras så att flöden som uppkommer inom kvartersmark från motsvarande 20-årsregn ska fördröjas och infiltreras inom kvartersmark.

Upprättad dagvattenutredning tillhörande detaljplanen visar på behov av att fördröja 170 l/s vilket kräver en anläggning på 255 m³. Djupet måste vara minst 0,3 m för att möjliggöra kontakt med det underliggande jordlagret vilket har högre genomsläpplighetsförmåga. Skapas en anläggning med denna storlek bedöms inte befintligt dagvattennät belastas vid dimensionerande 20-årsregn då omhändertagandet sker lokalt. Dränering rekommenderas dock för att säkerställa att ytan torrläggas emellan regn.

Anläggningen för fördröjning och infiltration ska placeras inom Exploateringsområdet sydvästra del, enligt dagvattenutredningen. Detta för att få bästa uppsamlingsförmåga och reningseffekt.

För att minska riskerna för skador vid översvämning är det av vikt att utforma Fastigheten så att inga instängda områden skapas, samt att lågpunkter kring befintliga flerbostadshus åtgärdas. Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmaste gata eller annan typ av yta, som agerar som flödesväg vid skyfall. För att få



VAGGERYDS KOMMUN

tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.

I övrigt ska dagvattenhantering utgöras enligt dagvattenutredningen tillhörande detaljplanen.

§ 4.3 Avfallshantering / SÅM

Exploatören ska tillse att avfallshantering inom Exploateringsområdet under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till avfallshanteringskrav enligt kommunalförbundet Samverkan Återvinning Miljö (SÅM).

Det åligger Exploatören att i samband med bygglovsprövning redovisa hur avfallshanteringskraven har uppfyllts innan slutbesked för projektet kan beslutas.

§ 4.4 Parkering

All parkering för bostäder inom Detaljplanen ska lösas inom kvartersmark. Parkeringsdäcket är en förutsättning för att lösa parkeringstal på 1,1 parkering per lägenhet. Detta behöver särskilt beaktas i anläggande av parkeringsplatser. Ingen parkering får lösas utanför kvartersmark.

Parkeringsstal på 1,1 per lägenhet ska tillämpas och iordningställas innan inflyttning av tillkommande bostäder inom Exploateringsområdet.

§ 4.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningssägare under byggtiden.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Exploatören och Kommunen ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för genomförandet av Detaljplanen. Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.



VAGGERYDS KOMMUN

§ 5.2 Samordning

Exploatören ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen samordnas mellan ledningsägarna inom kvartersmark.

Kommunen ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen samordnas mellan Parterna inom allmän plats. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

§ 5.3 Markföroreningar

Exploatören ansvarar inom kvartersmark för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen.

Kommunen ansvarar inom allmän plats för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen.

§ 5.4 Fornlämningar

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

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till Länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras Kommunen.

§ 5.5 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Parterna ska för sina åtaganden redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden.

Parterna ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

Parterna förbinder sig att kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.



VAGGERYDS KOMMUN

§ 5.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Parterna ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom och tredje parts 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 överenskomma 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.

Parterna avser att minimera påverkan inom berörda fastigheter vid utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark.

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

§ 6 ÖVRIGT

§ 6.1 Tillstånd, lov, godkännanden

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

Kommunen ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs inom allmän platsmark.

§ 6.2 Bygglovsavgift

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

§ 6.3 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal får inte, vare sig helt eller delvis, överlåtas på annan utan godkännande av Kommunstyrelsen i Vaggeryds kommun.

Om Exploatören helt eller delvis säljer sin fastighet ska köparen informeras om detta avtal, och ett 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.

§ 6.4 Tvist

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



VAGGERYDS KOMMUN

§ 6.5 Giltighet

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

dels *kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige* antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels *kommunstyrelsen* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

Undertecknandesida följer

Signaturer

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

Ort och datum _____

För Vaggeryds kommun
genom dess kommunstyrelse

För KlaraBo Vaggeryd AB

Kenth Williamsson

Andreas Morfiadakis, VD

Annika Hedvall