

2018-01-07

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan **Hörby kommun**, genom dess kommunstyrelse org.nr 212000-1108, nedan kallad Kommunen, å ena sidan, och **C4 Hus AB**, org nr 556802-4706, Björkhemsvägen 17, 291 54 Kristianstad, nedan kallad Exploatören, samt Crustacea AB, org nr 556271-1142, Frejagatan 22, 242 35 Hörby, nedan kallad Fastighetsägaren, å andra sidan, har under § 2 nedan angivna förutsättningar träffat följande avtal om exploatering inom det område som framgår av bilagd karta, bilaga 1, nedan kallad Exploateringsområdet, i samband med genomförande av förslag till detaljplan för *Detaljplan för Häggenäs 3:7, 3:88, samt del av 2:8 m.fl., Hörby kommun*.

§1. Bakgrund

Planområdet berörs av fyra fastigheter: del av fastigheten Häggenäs 2:8 som ägs av Fastighetsägaren, fastigheten Häggenäs 3:10 som ägs av Kommunen, fastigheterna Häggenäs 3:7 och Häggenäs 3:88 som ägs av Exploatören.

Ägaren till fastigheten Häggenäs 2:8, Fastighetsägaren, överlåter den del av Häggenäs 2:8 som ingår i Exploateringsområdet till Exploatören. Ett köpekontrakt är tecknat gällande överlåtelsen och ansökan om fastighetsreglering har lämnats till lantmäteriet.

Detta exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse, detaljplanens genomförande och kostnader som följer därav.

§2. Giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet:

- att Hörby kommuns kommunstyrelse senast den 31 december 2019 beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet senare vinner laga kraft
- att detaljplanen för *Häggenäs 3:7, 3:88, samt del av 2:8 m.fl., Hörby kommun*, vinner laga kraft

Om så inte sker är avtalet utan verkan, varvid parterna skall bära sina kostnader.

Parterna kan skriftligen komma överens om att förlänga tidsfristen för avtalets giltighet vid behov.

§3. Fastighetsreglering och ersättning

Genom fastighetsreglering ska all mark som är utlagd som allmän plats i ovan nämnda förslag till detaljplan överföras från fastigheterna Häggenäs 2:8, 3:7 samt 3:88 till den av Kommunen ägda fastigheten Häggenäs 3:32 utan ersättning, se bilaga 2.

Genom fastighetsreglering ska den mark som är utlagd som allmän plats i ovan nämnda förslag till detaljplan överföras från fastigheterna Häggenäs 3:34 och 3:50 till den av Kommunen ägda fastigheten Häggenäs 3:32, se bilaga 2. Kostnader för inlösen av dessa markområden betalas av Exploatören.

Genom fastighetsreglering ska all mark som är utlagd som allmän plats i ovan nämnda förslag till detaljplan överföras från marksamfälligheten Häggenäs s:15 till den av Kommunen ägda fastigheten Häggenäs 3:32, se bilaga 2. Vid fastighetsbildning enligt detta stycke kan skyldighet till ersättning gentemot delägande fastigheter i Häggenäs s:15 krävas, denna ersättning erläggs av Exploatören. Den gemensamhetsanläggning, Hörby Häggenäs GA:1, som ansvarar för befintlig väg på Häggenäs s:15 måste ombildas i enlighet med ovan nämnda förslag till detaljplan. Exploatören bekostar den lantmäteriförrättning som krävs för ombildandet av Hörby Häggenäs GA:1.

Genom fastighetsreglering ska mark som är utlagd som E₁ (Transformatorstation) i ovan nämnda förslag till detaljplan överföras från fastigheten Häggenäs 2:8 till den av Kommunen ägda fastigheten Häggenäs 3:32 utan ersättning, se bilaga 2.

Genom fastighetsreglering ska mark som är utlagd för PARK och gc-väg på fastigheten Häggenäs 3:10 i ovan nämnda förslag till detaljplan överföras till den av Kommunen ägda fastigheten Häggenäs 3:32, se bilaga 2. Ingen ersättning erläggs i samband med reglering enligt detta stycke.

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning enligt åtgärder i denna paragraf. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen och biträder härmed ansökan genom undertecknande av detta avtal.

Tillträde till respektive markområdet ska ske när fastighetsregleringarna i enlighet med denna paragraf vunnit laga kraft.

§4. Ledningsrätt

Ledningarna inom u-område i detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt och upplåtelseerna ska ske utan ersättning.

Kommunen ska ansöka om ledningsrätt för dagvatten, dricksvatten och avlopp samt elkablar inom u-områden. Ledningsrättshavaren bekostar lantmäteriförrättningen och Exploatören biträder härmed ansökan genom undertecknande av detta avtal.

För övriga ledningar inom u-området ska respektive ledningshavare ansöka om ledningsrätt. Exploatören medverkar till ansökan om ledningsrätt.

Allmänna ledningar som förläggs inom kvartersmark och som ej omfattas av u-område ska också säkras genom ledningsrätt om de inte utgör ett hinder för byggrätt inom Exploateringsområdet.

§5. Utbyggnad av allmän platsmark och samordning med kvartersmarken

Kommunen svarar för utbyggnad av anläggningar som i detaljplan utgörs av allmän platsmark. Projektering och utbyggnad kan påbörjas så snart som villkoren i §2 ovan är uppfyllda och nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder enligt §3 ovan är genomförda. Kostnader för samtliga åtgärder enligt denna paragraf 5 regleras i enlighet med § 7 nedan.

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev. åtgärder. Sanering ska ske i enlighet med de krav som myndigheter ställer för genomförandet av aktuell detaljplan.

Kommunen ansvarar för genomförandet och bestämmer standard och material för de allmänna anläggningarna. För att möjliggöra Kommunens utbyggnad och arbeten på allmän

platsmark, kan Kommunen behöva utföra åtgärder så som massbalansering, ledningsflyttar eller andra åtgärder inom delar av Exploatörens kvartersmark. Avstämning kring behov och omfattning av sådana arbeten skall göras med Exploatören innan entreprenadarbetena utföres. Arbeten som Kommunen utför på kvartersmarken ska utföras enligt branschstandard och besiktningsprotokoll ska överlämnas efter det att arbeten på kvartersmarken har färdigställts.

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas vad gäller etappindelning, tid, antal VA-avsättningar etc. Det slutliga färdigställandet av den allmänna platsmarken ska samordnas med färdigställandet av bostadsbebyggelsen. Exploatörens förslag till etappindelning ska vara vägledande tillsammans med de tekniska förutsättningar som framkommer vid projektering av den allmänna platsen.

Kommunen ansvarar för genomförandet av återställning av allmänna anläggningar till följd av slitage och skador som genereras från Exploatörens byggtrafik eller övriga arbeten från exploateringen.

§6. Exploatering av kvartersmark

Utförande och kostnader

Inom kvartersmarken för bostadsändamål ska Exploatören svara för och bekosta samtliga mark- och byggnadsarbeten och tillse att området efter genomförd byggnation blir ett väl fungerande bostadsområde. Åtgärder som är nödvändiga att utföra i samband med utbyggnaden av den allmänna platsmarken utföres av Kommunen och regleras i §5 ovan och bekostas av Exploatören.

Tider och samordning

Exploatörens och Kommunens arbeten ska samordnas tidsmässigt. Exploatörens entreprenadarbeten inom kvartersmarken kan tidigast påbörjas efter det att Kommunen färdigställt och besiktigat Kommunens arbeten inom planområdet till s.k. "bygg-gator" med ag-beläggning inom detaljplaneområdet, detta gäller dock inte arbeten med massbalansering som Exploatören kan påbörja redan i samband med utbyggnaden av allmän plats.

Detaljplan

Exploatören förbinder sig att följa de regler och intentioner som framgår av detaljplanen.

Tillstånd

Exploatören svarar för att ansöka om eventuella erforderliga tillstånd för den exploatering som Exploatören utför.

Transformatorstation

Möjlighet till anläggande av transformatorstation är utpekad på kvartersmark inom exploateringsområdet. Kommunen, eller den aktör som tillsätts av Kommunen, svarar för anläggandet av transformatorstationen och står för anläggningskostnaden.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas inom planområdet.

§7. Exploateringskostnader

Exploatören ska betala samtliga kostnaderna för iordningsställande av den allmänna platsmarken inom detaljplanområdet, se åtgärder i §5, med undantag för taxefinansierade allmänna vatten- och avloppsledningar och elledningar. Taxefinansierade ledningar debiteras enligt §9 nedan. I begreppet iordningsställande ingår Kommunens markkostnader, projektering, upphandling, projektstyrning, entreprenadarbeten, overheadkostnader, administration, nödvändiga utredningar, hantering av eventuella förorenade massor etc. Kommunen kommer inte att anlägga allmän plats utöver normal standard för motsvarande bostadsområden i kommunen, inte heller kommer Exploatören drabbas av kostnader för konstnärlig utsmyckning.

Vid anläggande av den gång- och cykelväg som enligt planen ska löpa längs planens norra kant bidrar Kommunen med halva anläggningskostnaden.

Kostnaderna faktureras Exploatören efter hand som de uppkommer. Slutfakturerings ska ske när samtlig allmän platsmark inom detaljplaneområdet färdigställts och slutbesiktigats, dock senast tio (10) år efter lagkraftvunnen detaljplan. Erlägger inte Exploatören betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta procentenheter överstiger Sveriges Riksbank vid varje tid gällande referensränta.

§8. Planavgift

Exploatörens betalningsskyldighet för ovan nämnda detaljplan är sedan tidigare reglerad i planavtal.

Kommunen förbinder sig att inte ta ut någon separat planavgift i samband med bygglovsprövningen om betalning har skett enligt planavtal.

§9. Utbyggnad av vatten- och avlopp, förbindelsepunkter och avgifter

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsnät fram till och inom Exploateringsområdet. I samband med att området projekteras ska Exploatören och Kommunen bestämma antal serviser till Exploatörens fastigheter. Om antalet därefter förändras eller om Exploatören senare väljer att inte ansluta sig till utbyggda förbindelsepunkter, svarar Exploatören till fullo för de merkostnader som detta orsakar.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el etc. ska erläggas i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa. Kommunen har rätt att ta ut avgifter i enlighet med VA-taxan i förskott när ledningarna har förlagts i den allmänna platsmarken. Förskottsbetalningen baseras på de förutsättningar som kommunens projekterade handlingarna visar i avseende på placering av serviser m.m.

Kommunen kommer att jobba mot en lösning så att Exploatören sannolikt ej ska behöva bekosta LTA-system (lättryckavloppsvattensystem) med villapumpstation.

§10. Gatukostnader

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, befrias nuvarande och blivande ägare till Fastigheterna inom Exploateringsområdet från skyldighet att erlägga ytterligare gatukostnadsersättning jämlikt 6 kap 24-27§§ i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) enligt ovan angivet förslag till detaljplan.

§11. Servitut

I södra delen av Exploateringsområdet, där detaljplanen uppger Natur som markanvändning, ska dagvatten ledas sydöst för att rinna ner i en bäck utanför Exploateringsområdet på fastigheten Häggenäs 2:8, se bilaga 3. Det är Exploatörens ansvar att säkra avrinningen med ett servitut och stå för eventuell ersättning som servitutet kan innebära. I servitutet ska medgivande finnas att servitutet får användas som grund för ledningsrätt. Ledningen kommer vara en del av det kommunala ledningssystemet.

§12. Överlåtelse

Exploatören äger icke utan Kommunens skriftliga medgivande rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till annan part såsom annan fysisk eller juridisk person.

§13. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol enligt svensk rätt.

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

Hörby 2019 -

Hörby 2019-

Hörby kommun
genom kommunstyrelsen

För C4 Hus AB (Exploatören)

Kommunstyrelsens ordförande

Kommundirektör

Hörby 2019-
Fastighetsägare Hæggenäs 2:8

XXXX XXXXXXXXXXXX
Crustacea AB

Kommunens namnteckning bevittnas:

Exploatörens och fastighetsägarnas
namnteckning bevittnas:
