

Exploateringsavtal till detaljplan Sälven 1:41 m fl.

PARTER

Lekebergs kommun, 212000-2981, nedan kallad "Kommunen", ägare till fastigheten Sälven 1:41, och

Lanna Fastigheter AB, Org.nr: 559087-5893 är ägare till Sälven 1:39, Lanna Fastigheter AB ägs av 3 moderbolag, med 1/3 del vardera.

MDB & KP Invest AB: 559053-9242,

Üre Invest AB: 556930-9668,

Lahdo Invest AB: 559097-4456,

Bolagen har ett solidariskt betalningsansvar för exploateringsavtalet, nedan kallas dessa gemensamt för "Bolaget"

Bolaget och Kommunen, nedan kallade "Parterna", har träffat följande exploateringsavtal.

BAKGRUND

Bolaget har kontaktat kommunen för att de önskade detaljplanlägga fastigheten Sälven 1:39. Under resan har ägandet av Lanna Fastigheter ändrats.

Initialt fanns en annan exploatör även för fastigheten Sälven 1:41. Kommunen gav positivt planbesked och påbörjade detaljplanläggningen av fastigheterna Sälven 1:41 och 1:39. Under processen valde exploatören att sälja Sälven 1:41 till kommunen.

Samhällsbyggnad sydnärke(tidigare sydnärkes byggförvaltning), som är den del av Lekebergs kommun, arbetar med framtagandet av detaljplaner. Förvaltningen har upprättat ett planavtal med Bolaget och genomfört samråd och granskningar av detaljplanen.

Kommunen avser att i detaljplanen för "Fastighet Sälven 1:41 och 1:39 med diarienummer KS 14-166 möjliggöra för byggnation av bostäder i fristående enfamiljsvillor i två våningar, se detaljplanens antagandehandling bilaga 1.

Totalt bedöms området kunna skapa 28 villatomter.

Gator och allmän platsmark inom det detaljplanlagda området är inte utbyggd. Parterna skall i detta avtal klargöra sina respektive åtaganden för att möjliggöra byggnationen.

60 JL MOB
BU KR

§1 OMFATTNING, AVSIKT, MARKNADSFÖRING

Avtalet reglerar parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplan Sälven 1:39 och 1:41 med diarienummer KS 14-166 och därmed förenade åtgärder.

Kommunen har för avsikt att påbörja arbetet med iordningställande av allmän platsmark genom upphandling under sommaren 2022 och att byggnation kan påbörjas hösten 2022 med färdigställande fram till ag-lagret.

Bolaget är införstådd i att kommunen har för avsikt att göra toppningen av gatan tidigast efter att 75% av fastigheterna i detaljplaneområdet är bebyggda.

Parterna har fört en dialog om hur marknadsföringen av tomterna skall gå till. Bolaget har för avsikt att påbörja marknadsföringen och starta försäljningen så snart som detta avtal får full giltighet och detaljplanen har vunnit laga kraft. Bolaget har framfört önskan om att kommunen avvaktar med sin marknadsföring. Kommunen ser inget hinder i att gå bolaget tillmötes vad gäller avvaktande av sin egen marknadsföring av tomterna.

Kommunen skall avvakta med egen aktiv marknadsföring till 6 månader har gått från att detaljplanen har vunnit laga kraft.

§2 FÖRDELNING AV GEMENSAMMA KOSTNADER

Fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats grundar sig dels på antalet tomter som anses rimliga att åstadkomma och dels genom väglängden fram till respektive fastighet.

Bolaget skall stå för 57% av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Kommunen skall stå för 43% av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Se nedan om avtalets upphörande och reglering av kostnader efter att gatan har besiktigats innan toppningen.

§3 FASTIGHETSBLDNING, SERVITUT OCH SAMFÄLLIGHETER

Bolaget överlåter till Kommunen de markområden som är utlagda som allmän plats på detaljplanekartan i ärende KS 14-166(Detaljplanen kommer att få ett aktnummer när detaljplanen vinner laga kraft).

Bolaget överlåter även restfastigheten av Sälven 1:39 till kommunen.

Bolaget överlåter markområdena utan ersättning till Kommunen.

Tillträde sker när fastighetsregleringen registreras.

Kommunen och Bolaget accepterar mindre justeringar som lantmäterimyndigheten kan finna lämpliga.

Kommunen lämnar in ansökan om fastighetsbildning. Genom fastighetsbildningsåtgärderna avstyckning och fastighetsreglering är det tänkt att 28 fastigheter bildas för bostadsändamål inom detaljplaneområdet. Bolaget biträder ansökan genom undertecknande av detta avtal.

Handwritten initials:
JL MOB
BU KP

Genom detaljplaneområdet går en kommunal dagvattenledning. Ledningsrätt skall vara bildad sedan tidigare.

Förrättningskostnaderna delas lika mellan parterna.

Genom detaljplaneområdet går en samfällid väg. Gemensamhetsanläggning finns bildad och om det skulle anses nödvändigt att ompröva den om det anses att detaljplanen har förorsakat nödvändigheten så skall parterna dela kostnaderna lika mellan sig. Vill någon av parterna bilda gemensamhetsanläggning för egna tomter skall det inte belasta den andra parten.

Parterna enas om fastighetsindelning som ska gå med ansökan om fastighetsbildningen, se bilaga 2. Fastighetsindelningen skall sedan följas i möjligaste mån, både av parterna och av lantmäterimyndigheten. Detta är av vikt för att, gatans utformning med placering av elskåp, belysningsstolpar, v/a-anlutningar, skall placeras på lämplig plats. Frångås indelningen skall den part som önskar ändringen stå för eventuella kostnader som ändringen medför.

Det finns servitut på både bolagets och kommunens mark som måste hanteras i samband med fastighetsbildningen.

Eventuella mantalet och alla andelar i samfälligheter som finns på Sälven 1:39 skall föras över till kommunägd fastighet.

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna ska skickas till Bolaget. Lekebergs kommun kommer ta del av karta, beskrivning och protokoll vid beslut.

§4 BYGGNATION AV ALLMÄN PLATSMARK

Byggnation av allmän platsmark utförs av kommunen och sker enligt detaljplanens bestämmelser samt enligt de principer som redovisas i planbeskrivningen.

Bolaget skall erlägga 57% av kostnader för utbyggnaden av allmän platsmark för detaljplanens färdigställande.

Byggnationen av allmän platsmark omfattar följande,

utbyggnadsområden på kartbilaga:

- Asfalterad vägbana med 7 meters bredd med belysning samt vatten och avlopp enligt kommunal standard. Trottoar avses ej byggas.
- Busshållplats i detaljplaneområdets södra del.

Kostnadsuppskattningen för utbyggnaden av allmän platsmark är uppskattad till: 5.658.000 kronor exklusive moms. Bolaget är medveten om att kostnadsuppskattningen är preliminär, och att de faktiska kostnaderna sannolikt kommer att avvika från uppskattningen.

I kostnadsuppskattningen är inte utbyggnad för vatten, avlopp, dagvatten för tomterna, fiber, el eller liknande avgifter inräknade i kostnadsuppskattningen ovan, anslutningskostnaderna för det tillkommer. I och med att respektive tomköpare skall erlägga anslutningsavgifter så skall exploitören ej betala de faktiska kostnaderna för v/a.

GU JL NOB
RU HH

Kommunen samordnar arbetet för att t ex fiber och el skall byggas ut i området på bästa sätt, anslutningsavgifter för detta tillkommer och respektive part betalar för sin del.

Bolaget är medvetet om att arbetet med gata innebär att tomterna kan behöva tas i anspråk för uppläggning av material för kommunens anläggande av gata mm. Bolaget accepterar genom undertecknande av denna handling att tomtmarkerna nyttjas under utbyggnaden av allmän platsmark. Bolaget har inte rätt till någon ersättning för användandet.

På restfastighet kommer det inte att vara någon intensiv skötsel utan området kan komma att lämnas för fri utveckling eller arrenderas ut för brukande av jordbruksmarken för att hålla ytorna öppna.

Kostnaden för toppningen skall vara med som en egen post i upphandlingen för att möjliggöra att avtalet skall kunna upphöra efter att första "slutbesiktning" av gatan är gjord. Se även avtalspunkt nedan om avtalets upphörande. Kostnaden för toppningen skall ej indexeras.

§5 ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR

En samfällad väg skär genom detaljplaneområdet i nord sydlig riktning. Biltrafiken norr om detaljplaneområdet skall framgent använda den nya vägen. En bom/skylt eller liknande bör sättas upp söder om vägen den befintliga vägen för att hindra biltrafik. Kostnaden för detta delas på samma sätt som kostnaderna för allmän platsmark.

För fastigheter/nya tomter som är belägna vid allmän gata upprättar kommunen anslutningspunkt för VA vid tomtgräns och tar ut anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Berörda fastighetsägare inlämnar servisanmälan till kommunen innan VA-anslutning kan ske.

Kommunen har beräknat att 14 anslutningsavgifter skall utgå för Bolagets tomter. Om Bolaget vill ändra antalet anslutningspunkter eller dess placering skall Bolaget betala ersättning för merkostnaderna och för förlorad intäkt som detta innebär. Risken för att kostnaderna för utbyggnad av vatten, avlopp och tomternas dagvatten överstiger anslutningskostnaderna för de totalt 28 uppskattade tomterna (14 för Bolaget och 14 för Kommunen) tas ej av Bolaget. Om kostnaderna för utbyggnad av vatten, avlopp och tomternas dagvatten understiger anslutningskostnaderna för de 28 tomterna erhåller inte bolaget/eller köpare av bolaget tomter ngn minskning av anslutningsavgiften.

Önskas ändringar av vare sig det rör fastighetsgränser, belysningsstolpar, v/a mm som är direkt hänförliga och specifika önskemål från blivande fastighetsägare så skall kommunen underrättas skyndsamt om det berör Bolagets tomter. Sker ändringar som är för att tillmötesgå särskilda önskemål från exploatör eller från kund så skall respektive part ta den kostnaden.

Övriga anslutningskostnader för anläggningar som kommunen inte ansvarar för såsom fiber och el tillkommer.

ho JL HAS
BU KP

§6 MARKBESKAFFENHET, GRUNDUNDERSÖKNING

Viss markfyllning kan komma att ske på Bolagets mark. Fyllning skall endast göras för att byggnation av väg kan medföra överskottsmassor.

Geotekniska undersökningar har genomförts och Bolaget har tagit del av informationen. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

§7 BANKGARANTI, FÖRSKOTTSBETALNING, BETALNING, AVTALETS UPPHÖRANDE

Bolaget har inlämnat bankgaranti i form av en s. k "on demand garanti" på belopp om 3.225.000 kr motsvarande 100% av Bolagets uppskattade kostnader för allmän plats.

När upphandling har gjorts erlägger bolaget sin del (57%) av den totala kontraktssumman som förskottsbetalning. När pengarna finns på kommunen konto skall bankgarantin lämnas åter.

Ändring och tillägsarbeten(ÄTOR) som kommer i exploateringen skall fortlöpande kunna faktureras bolaget.

När slutbesiktning genomförts av gata(ej toppning) skall bolaget kunna slutbetala för den kvarvarande kostnaden för arbeten som behöver utföras i samband med exploateringen. Den kvarvarande kostnaden, som är tänkt att endast vara toppningen, skall ej indexeras fram till aktuellt år men multipliceras med en riskfaktor om 30% (riskfaktorn skall endast avse de 57% som åligger företaget att bekosta, och inte hela anbudsbeloppet för toppningen) som skall täcka framtida ÄTOR och förväntad kostnadsökning fram tills toppning kan ske och området är klart för att driftas. Observera att Bolaget erlagt kostnaden för toppningen genom erläggande av förskottsbetalningen, det är alltså endast riskfaktorn för ätor som skall ersättas.

När Bolaget fullgjort sina åtaganden skall bilaga 3, "Kvitto på att exploateringsavtal i ärende KS14-166 har fullgjorts" undertecknas av behöriga parter på kommunen och bolaget.

§ 8 TILLTRÄDE

Kommunen har rätt att disponera bolagets mark för anläggande av allmän platsmark. Bolaget skall avvakta gatans utbyggnad tills kommunen meddelar att tomterna kan nås från allmän plats.

§9 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke.

Vid en eventuell försäljning av Bolaget eller fastigheten skall exploateringsavtalet fortsätta att gälla med ny ägare.

§10 TVIST

Twist rörande tolkning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

Handwritten initials and signatures: JL, BV, MOB, HP.

§ 11 MEDDELANDEN OCH OMBUD

Kommunen och Bolaget skall hålla varandra underrättade i det fortsatta arbetet. Bolaget har önskemål om att ta del av upphandlingsunderlag och de inkomna anbuden. Bolaget har önskemål om att information och dokumentation om utbyggnaden förs i dagboksform och med tydlighet om vad nästkommande steg i utbyggnaden är. Kommunen skall i möjligaste mån tillmötesgå denna önskan, med LOU och övrig lag i beaktande. Det ligger på båda parter ansvar att tillse att informationsutbyte sker. Kommunen förordar att eventuella synpunkter i samband med utbyggnaden av allmänplats framförs vid byggmöten.

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta avtal ska lämnas skriftligen till följande ombud hos parterna:

Kommunen:

Matilda Ericsson, samhällsbyggnadsstrateg, mail: matilda.ericsson@lekeberg.se tel: 0585-48234,

Bolaget:

Murat De Basso, mail: murat@titanbygg.se, tel: 073-6478474

Vid byte av ombud ska detta meddelas den andra parten snarast möjligt.

§ 12 ÖVRIGT

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett lämnas till lantmäterimyndigheten i samband med att ansökan om fastighetsbildning görs.

Detta avtal är tecknat i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning paragraf 56.

Lekeberg 2021-05-12

Lekeberg 2021-05-05

För Lekeberg Kommun

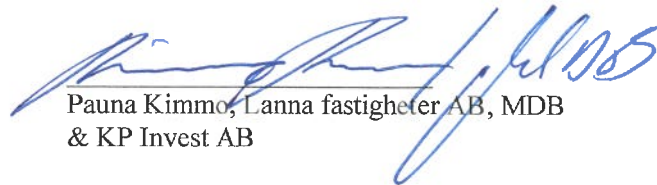
För Bolaget



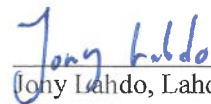
Gustav Olofsson, kommundirektör



Billy Üre, Lanna fastigheter AB,
Üre Invest AB



Pauna Kimmo, Lanna fastigheter AB, MDB
& KP Invest AB



Jony Lahdo, Lahdo Invest AB

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns
- - + - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- GATA₁ Lokalgata
- GATA₂ Bussangöring
- NATUR Naturområde

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet är 30 %, 4 kap 11 § 1
- e₂ Högst en huvudbyggnad per fastighet, 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § 1
- 00-00 Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap 11 § 1

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, 4 kap 18 §

Placering

- p₁ Huvud- och komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2,5 meter från fastighetsgräns mot angränsade fastighet. Garage eller den del av huvudbyggnaden som innehåller ett garage skall ligga 6 meter ifrån gata, 4 kap 16 § 1

Utformning

- f₁ Endast frilligande enbostadshus, 4 kap 16 § 1

Utförande

- b₁ Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande, 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart

- 0 0 0 0 Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 9 §

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, 4 kap 18 §

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Traktnamn
- Registerbeteckning
- Servitut, rättighet
- Servitut, rättighet
- GA-Anläggning
- GA-Anläggning
- Väggkant
- Dikeskant med dikeskant
- Höjktorna säkerhetsåker
- Lecloning ovan mark
- Bostadshus taklinje
- Litrus taklinje
- Övrig byggnad, trafo/byggnad
- Koordinatkräns
- Koordinatangivelse
- Underjordiska ledningar redovisas ej i kartan

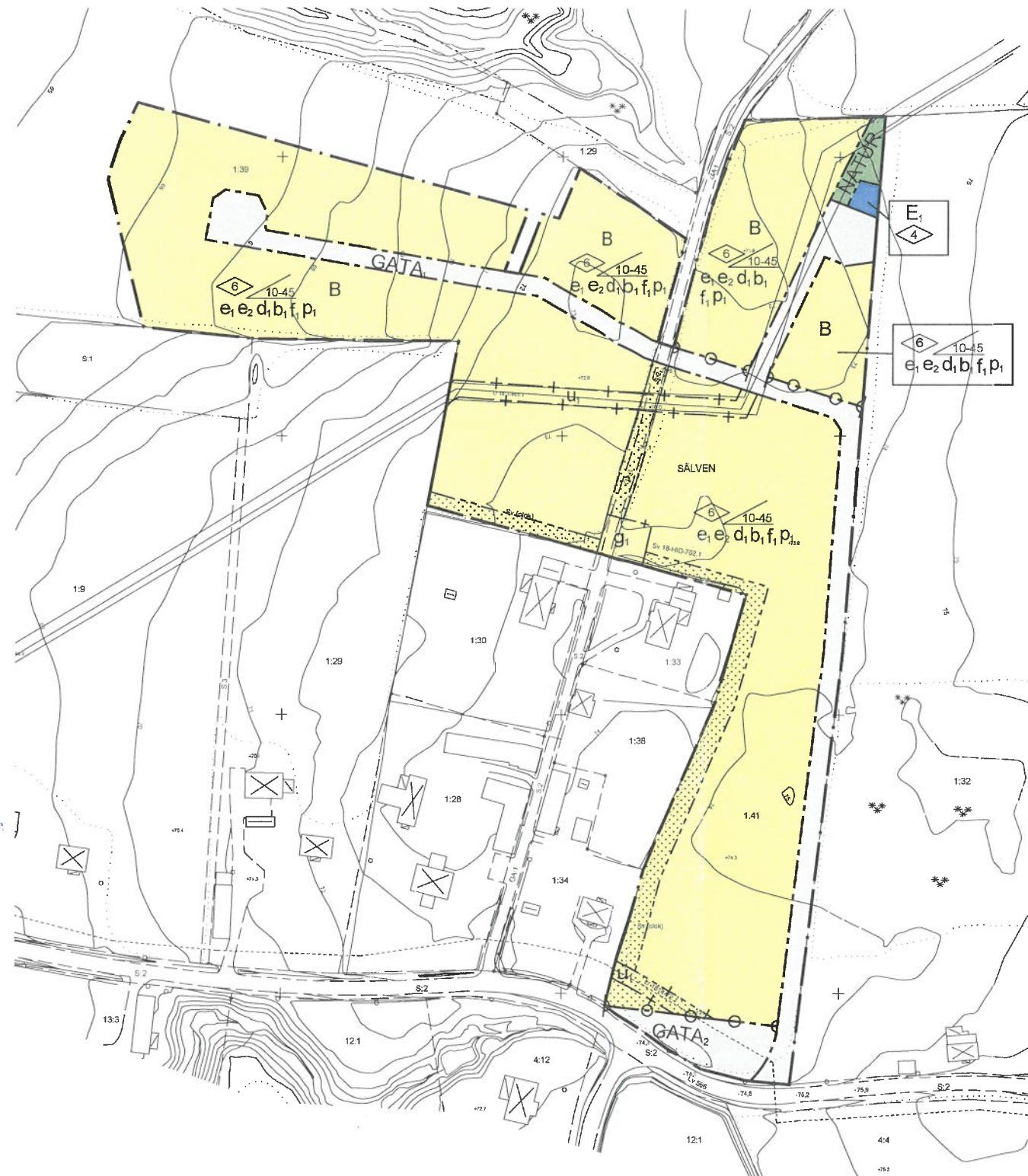
GRUNDKARTA

Kartbeteckningar enligt HMK-kartografi Skala 1:1000

Grundkartan upprättad av Metia Hellsberg i januari 2019, rev 2021-01-14
Koordinat- och projektionssystem: SWEREF 99 15 00
Höjdsystem RH 00

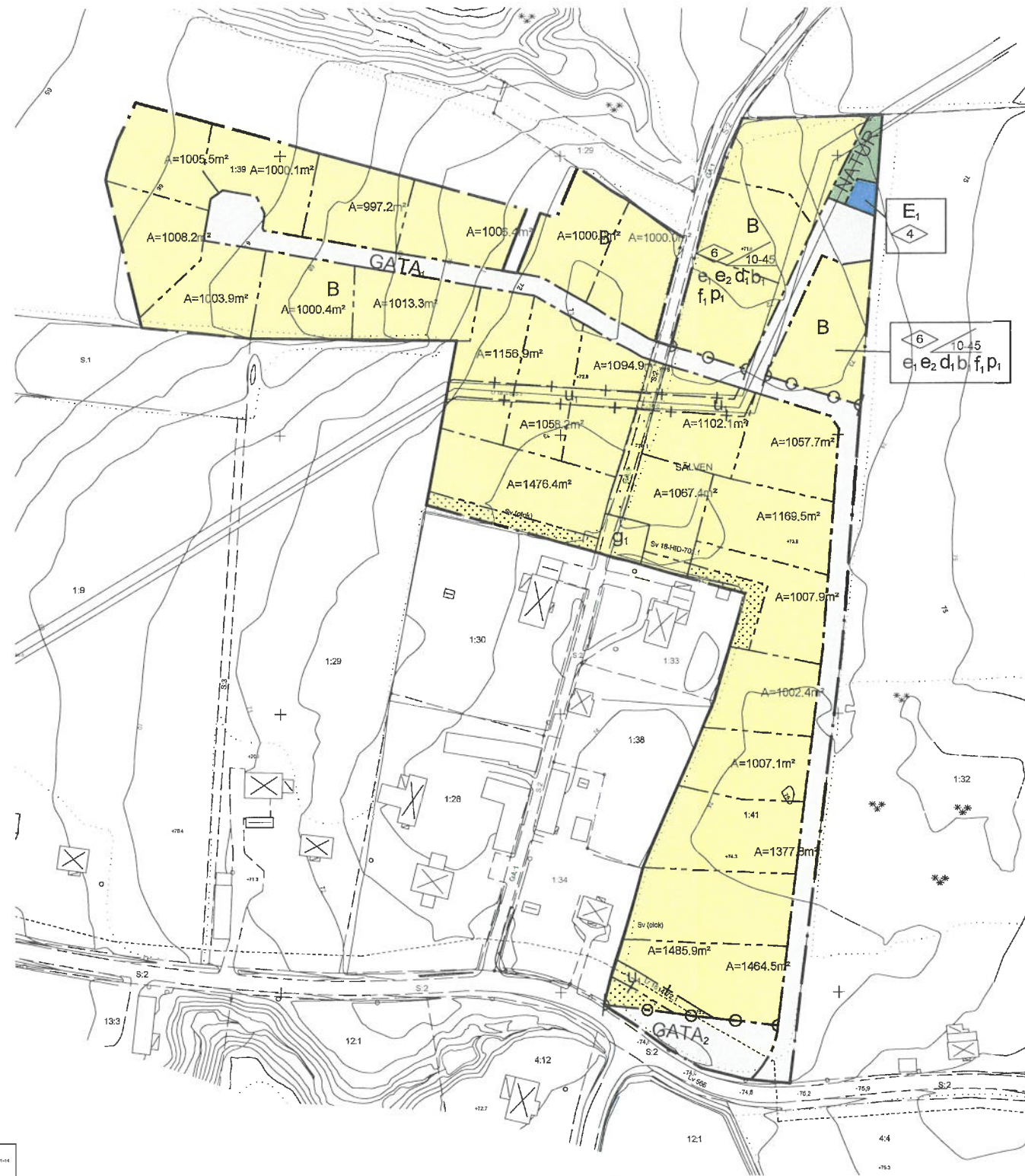
Aktuellt:
Fastighetsindelning 2021-01-06
Datainformation 2020-12-19
Kartans innehåll enligt HMK-Ka 2.2.6.1

Per-Åke Jurek
Landsmåttare



	LEKEBERGS KOMMUN	Planhandlingar <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Undersökning om betydande miljöpåverkan <input checked="" type="checkbox"/> Granskingsutlåtande
	ANTAGANDEHANDLING Detaljplan för Fastighet Sälven 1:41 m.fl.	Beslutsdatum Antagande Laga kraft Diarienummer
Lekebergs kommun, Örebro län. Upprättad av Samhällsbyggnad Sydärke februari 2021 Patrik Igelström Planarkitekt		Fredrik Idevall Samhällsbyggnadschef

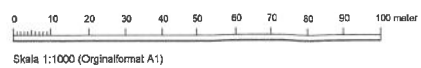
Handwritten notes: 10, JL, BK, MDS



BETECKNINGAR GRUNDKARTA

Tullgräns	—+—+—+—
Fastighetsgräns	—+—+—+—
Tullgräns	—+—+—+—
Reguleringsskiltning	—+—+—+—
Serviceväg	—+—+—+—
Serviceväg	—+—+—+—
GA-utdelning	—+—+—+—
GA-utdelning	—+—+—+—
Vägnät	—+—+—+—
Översikt över området	—+—+—+—
Höjningsförändring	—+—+—+—
Levande mark	—+—+—+—
Bestämda utrymnen	—+—+—+—
Utrymnen	—+—+—+—
Övrig byggnad, teknisk utrustning	—+—+—+—
Koordinatnät	—+—+—+—
Koordinatnät	—+—+—+—
Undergrunda ledningar, tekniska och fysiska	—+—+—+—

GRUNDKARTA
 Kartdatum: 2019-01-14
 Skala: 1:1000
 Grundkartan upprättad av: Lekebergs kommun, 2019-01-14
 Kartdatum: 2019-01-14
 Skala: 1:1000
 Kartdatum: 2019-01-14
 Skala: 1:1000
 Kartdatum: 2019-01-14
 Skala: 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

—+—+—+—	Planområdesgräns
—+—+—+—	Användningsgräns
—+—+—+—	Egenskapsgräns
—+—+—+—	Administrativ gräns
—+—+—+—	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

GATA ₁	Lokalgata
GATA ₂	Bussangöring
NATUR	Naturområde
B	Bostäder
E ₁	Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea inom användningsområdet är 30 %, 4 kap 11 § 1
e ₂	Högst en huvudbyggnad per fastighet, 4 kap 11 § 1
⋯	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
0,0	Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § 1
00-00	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap 11 § 1

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, 4 kap 18 §
----------------	---

Placering

p ₁	Huvud- och komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst 2,5 meter från fastighetsgräns mot angränsade fastighet. Garage eller den del av huvudbyggnaden som innehåller ett garage skall ligga 6 meter ifrån gata, 4 kap 16 § 1
----------------	--

Utformning

f ₁	Endast frilligande enbostadshus, 4 kap 16 § 1
----------------	---

Utförande

b ₁	Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande, 4 kap 16 § 1
----------------	--

Stängsel och utfart

⊔ ⊙ ⊙ ⊔	Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §
---------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §
----------------	---

Gemensamhetsanläggning

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, 4 kap 18 §
----------------	--

	Planhandlingar <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Gränskringa-utlåtande <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförening <input checked="" type="checkbox"/> Undersökning om betydande miljöpåverkan
ANTAGANDEHANDLING	
Detaljplan för Fastighet Sälven 1:41 m.fl.	
Lekebergs kommun, Örebro län.	
Upprättad av Synärkes Byggförvaltning september 2020	
Patrik Igelström Planarkitekt	Fredrik Idevall Samhällsbyggnadschef
Beslutsdatum	Antagande
Laga kraft	Diariumnummer

Handwritten notes: 22/10, BU, MOB

**Kvitto på att exploateringsavtal i ärende KS14-166 är fullgjort
för:**

Exploateringsavtal till detaljplan Sälven 1:41 m fl.

PARTER

Lekebergs kommun, 212000-2981, nedan kallad "Kommunen", ägare till fastigheten Sälven 1:41, och

Lanna Fastigheter AB, Org.nr: 559087-5893 är ägare till Sälven 1:39, Lanna Fastigheter AB ägs av 3 moderbolag, med 1/3 del vardera.

MDB & KP Invest AB: 559053-9242,

Üre Invest AB: 556930-9668,

Lahdo Invest AB: 559097-4456,

Genom undertecknande av denna handling godtar båda parterna att de överenskommelser som parterna har ingått i "Exploateringsavtal till detaljplan Sälven 1:41 m fl." härmed är att anse som fullgjorda.

Lekeberg datum

ort

datum

För Lekeberg Kommun

För Bolaget
