BOLLEBYGDS KOMMUN

Datum: 2026-10-27

Dnr: **KS2024/189**

Exploateringsavtal
Detaljplan Bollebygd Låddekärrsbu - nordost om Grönkullenmotet

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Webbplats	E-post
517 83 Bollebygd	Ballebovägen 2	033–231300	033-231428	www.bollebygd.se	
	kommunen@bollebygd.se				

Innehållsförteckning

1. Parter

Exploateringsavtal *1*

Detaljplan Bollebygd Låddekärrsbu - nordost om Grönkullenmotet *1*

2. Bakgrund och syfte **3**

3. Detaljplan och tidigare avtal **3**

3.1 Detaljplan/Exploateringsområde *3*

3.2 Tidigare avtal *4*

4. Utförande och bekostande av kommnala anläggningar **4**

4.1 Kommunala anläggningar *4*

4.2 Anmälan av vattenverksamhet *4*

4.3 Uppstart av projekt och samordning *4*

4.4 Projektering och byggnation *4*

4.5 Övertagande av anläggningar – slutbesiktning och garantiåtagande *4*

4.6 Allmänna, kommunala VA-anläggningar fram till planområdet *5*

5. Utförande och bekostande av övriga anläggningar **5**

5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark *5*

5.3 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark *5*

5.4 Dagvatten och skyfall *5*

5.5 Släckvatten *5*

5.6. Avfallshantering *6*

5.7 Parkering *6*

5.8 Ledningar för el och telekommunikationer *6*

5.9 Trafikverket *6*

6. Kostnader för exploatören **6**

7. Exploateringsbidrag **6**

8. Gatukostnadsersättning **6**

9. Anslutningsavgifter för dricksvatten och spillvatten **6**

10. Geoteknik **7**

11. Överlåtelse av arbetsmiljöansvar **7**

12. Överlåtelse av miljöansvar **7**

13. Villkor under byggtiden/genomförande **7**

13.1 Tidplan *7*

13.2 Byggplatsåtgärder 7

13.3 Markföroreningar *8*

13.4 Fornlämningar *8*

13.5 Byggtrafik och störningar *8*

13.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden *8*

14. Säkerhet **8**

15. Övrigt **9**

15.1 Tillstånd, lov, godkännande *9*

15.2 Överlåtelse av detta avtal *9*

15.3 Tvist *9*

15.4 Giltighet *9*

16. Signaturer **10**

Bilagor **11**

1. Parter

Bollebygds kommun
Kommunstyrelsen
517 83 Bollebygd
Org. Nr. 212000 – 2973
Fastighetsägare till Flässjum 1:16

Exploatör
Infrahubs Fastighet 14 AB
Södra Långgatan 2
392 32 Kalmar
Org.nr. 559326–5183
Fastighetsägare till Flässjum 1:187

2. Bakgrund och syfte

Detta avtal reglerar exploateringen av det område som omfattas av detaljplan Bollebygd Låddekärrsbu - nordost om Grönkullenmotet, nedan kallad detaljplanen. Avtalsområdet har markerats med röd begränsningslinje på bilagd karta, se bilaga 1. Avtalsområdet kallas hädanefter exploateringsområdet.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett verksamhetsområde med tillhörande komplementbyggnader och tekniska anläggningar som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas på platsen. Området är idag obebyggt, bortsett från en telemast samt en luftledning för el och tele. Detaljplanen möjliggör även ny gatustruktur och lösningar för hantering av dagvatten och skyfall.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet och ansvarar för samt bekostar utbyggnad av denna mark. Marken inom exploateringsområdet är privatägt antingen privat eller genom helägt bolag.

Genom detta avtal regleras exploatörens ansvar och skyldigheter under genomförandet av detaljplanen samt utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom exploateringsområdet. Parterna upprättar parallellt med detta avtal en separat överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen, se ÖK1.

3. Detaljplan och tidigare avtal

3.1 Detaljplan/Exploateringsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Exploatören avser att låta uppföra verksamhetsmark inom det område som nedan kallas Exploateringsområdet. Verksamhetsmarken är på plankartan betecknad som Z, se Bilaga 1.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta avtal, nedan kallat Exploateringsavtalet.

Exploatören förbinder genom detta avtal att utföra utbyggnaden av de kommunala anläggningarna inom exploateringsområdet.

3.2 Tidigare avtal
Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören 2022-08-22.

4. Utförande och bekostande av kommnala anläggningar

4.1 Kommunala anläggningar
Naturanläggning

- Gallring och röjning av naturmark
- Flytt av vattendrag inom naturmark

Naturanläggningarnas omfattning, markerat med NATUR i bifogad bilaga 1.

4.2 Anmälan av vattenverksamhet
Enligt Länsstyrelsens beslut (Dnr 28935-2024) kan omgrävning av vattendrag genomföras i enlighet med beslutet. Åtgärderna enligt beslutet ska följas och genomföras av exploatören, se bifogad bilaga 2.

4.3 Uppstart av projekt och samordning
Exploatören ska kalla kommunen och övriga berörda parter till ett startmöte, där presentation och genomgång ska ske inför projektering startar. Exploatören sköter vidare samordning med kommunen och övriga berörda parter avseende projektering och utförande av de kommunala anläggningarna.

Exploatören har rätt att anlita underentreprenörer för hela eller delar av uppdraget. Vid anlitande av underentreprenörer svarar exploatören för dessa som för sitt eget arbete.

Exploatören ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan parterna. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för parterna under projektering och genomförande. Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av kommunen i samråd med exploatören.

4.4 Projektering och byggnation
Projektering, upphandling och utbyggnation av de kommunala anläggningarna, enligt punkt 4.1, utförs av exploatören. Kommunens bevakande projektledare ska kallas till samtliga projekterings- respektive byggmöten.

Natur-anläggningar
Befintligt vattendrag ska flyttas till naturmark för att kunna nyttja detaljplanens kvartersmark. I samband med flytten av vattendraget utförs även gallring och röjning i naturmarken. Exploatören ansvarar för åtgärder av naturanläggningar på allmän platsmark enligt kommunens anvisningar, nämnd i punkt 4.1 och punkt 4.2.

4.5 Övertagande av anläggningar – slutbesiktning och garantiåtagande
Inför slutbesiktning av entreprenaden ska exploatören kalla kommunen till syn av de kommunala anläggningarna. Synen ska beakta kommunens synpunkter inför exploatörens slutbesiktning med utförande entreprenör.

Efter exploatörens slutbesiktning av respektive anläggning ska exploatören kalla kommunen till övertagandebesiktning. Två veckor före övertagandebesiktningen ska relationshandlingar överlämnas till kommunen digitalt. Vid övertagandebesiktningen ska de slutbesiktade anläggningarna med tillhörande relationshandlingar godkännas av kommunen. Anläggningarna övergår därefter utan ersättning i kommunens ägo varefter kommunen övertar drift och underhåll av dessa.

Innan godkänd övertagandebesiktning har exploatören det fulla ansvaret för de kommunala anläggningarna.

Garantiåtagandet för de kommunala anläggningarna kvarstår hos exploatören under garantitiden som är 5 år räknat från den dag som anges i utlåtandet över övertagandebesiktningen. Före garantitidens utgång ska exploatören kalla till garantibesiktning. Fel och brister vid denna besiktning ska omedelbart åtgärdas av exploatören på dennes bekostnad.

Exploatören ansvarar för skador som exploatören förorsakar på anläggningarna, som övertagits av kommunen, under tiden husbyggnads och anläggningsarbetena pågår inom exploateringsområdet. När dessa arbeten avslutas ska exploatören kalla kommunen till kontrollbesiktning där eventuella påpekade skador ska åtgärdas av exploatören på dennes bekostnad.

4.6 Allmänna, kommunala VA-anläggningar fram till planområdet

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet, ansvarar för att ledningar byggs fram till exploateringsområdet. När ledningarna ska vara i drift får fastställas under projektering.

5. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på allmän platsmark som en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten.

5.2 Vattendrag utanför planområdet

Befintligt vattendrag inom planområdet ska flyttas till följd av detaljplanens genomförande. Kräver det även åtgärder för vattendrag utanför planområdet ska exploatören ansvara och bekosta dessa åtgärder, enligt kommunens anvisningar.

5.3 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark

Exploatören ska ansöka och bekosta inrättande av gemensamhetsanläggning som i plankartan betecknas som g_1. Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder inom g_1 till följd av detaljplanens genomförande.

5.4 Dagvatten och skyfall

Avrinning av dagvatten ska fördröjas och reduceras inom kvartersmark.

Systemet ska dimensioneras för att utjämna flödet från ett 10 års regn. Dagvatten ska även kunna hanteras vid skyfall motsvarande ett regn med återkomsttid på 100 år, då sker avrinningen ytledes och ska säkerställa att inte tredje part eller egendom skadas.

5.5 Släckvatten

Exploatören ansvarar för att inom kvartersmark säkerställa tillgång till erforderligt brandvatten för den bebyggelse och verksamhet som exploateringen medger, i enlighet med detaljplanen, planbeskrivningen samt de krav som ställs av berörda myndigheter. Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten uppkomma. Eftersom området ligger i anslutning till Sörån ska exploatören säkerställa att förorenat släckvatten inte når vattendraget eller på annat sätt orsakar skada på omgivande mark, vattenområde eller anläggningar. Åtgärder för omhändertagande av släckvatten ska utformas inom ramen för projektering. Detta kan exempelvis ske genom att dagvattensystemet förses med avstängningsmöjlighet eller annan likvärdig funktion som hindrar spridning av släckvatten vid brand. Dagvatten från hårdgjorda ytor där förhöjd risk för oljeutsläpp föreligger ska vid behov avledas via oljeavskiljare eller annan likvärdig reningsfunktion.

5.6. Avfallshantering
Exploatören ska följa kommunens föreskrifter om avfallshantering.

5.7 Parkering
Exploatören skall följa kommunens gällande parkeringsnorm.

5.8 Ledningar för el och telekommunikationer
Exploatören ska i samråd med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de ledningsflyttar, särskilt uppmärksammas befintlig luftledning, som krävs för exploateringens genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

5.9 Trafikverket
Exploatören ansvarar för och bekostar projektering, erforderliga tillstånd samt utförande av anslutning till ny in- och utfart mot Bollebygdsvägen. Åtgärderna ska projekteras och utföras i samråd med kommunen och Trafikverket samt efter erforderliga godkännanden från Trafikverket.

6. Kostnader för exploatören
Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad utföra projektering och iordningsställande av naturanläggning nämnda i punkt 4.1 och som framgår av bilaga 1.

7. Exploateringsbidrag
Exploatören ska bekosta faktisk kostnad för administration och teknisk granskning samt byggkontroll, möten m.m. Kommunen fakturerar kostnader i takt med genomförandet.

8. Gatukostnadsersättning
Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser i enlighet med detta avtal, ska exploatören och blivande ägare till exploatörens del av avtalsområdet anses ha erlagt full gatukostnadsersättning för de berörda fastigheternas andel i gata och annan allmän plats i enlighet med detaljplanen.

9. Anslutningsavgifter för dricksvatten och spillvatten
Exploatören ska erlägga anslutningsavgifter för dricksvatten och spillvatten enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt/er. Någon kommunal dagvattenanslutning finns inte för exploateringsområdet.

10. Geoteknik

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar inför byggnation utförs. Inför eventuella sprängningsarbeten ska riskanalys upprättas.

Exploatören utför och bekostar nödvändiga stabiliserings/förstärkningsåtgärder. Byggnation som påverkar områden utanför exploateringsområdet som kräver stabiliserings/förstärkningsåtgärder skall dimensioneras, utföras och bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för erforderliga tillstånd för sådana åtgärder.

11. Överlåtelse av arbetsmiljöansvar

Arbetsmiljöansvaret överlåts i enlighet med 3 kap. 7c arbetsmiljölagen härmed till uppdragstagaren, nedan benämnd exploatören, avseende de uppgifter som avses i 3 kap. 6 § arbetsmiljölagen och i de anslutande föreskrifterna rörande ovan angiven utbyggnad i punkt 4.1.

Överlåtelsen innebär att exploatören inom ramen för detta avtal ansvarar självständigt för arbetsmiljön avseende planering och projektering (BAS-P) och utförande (BAS-U). Exploatören garanteras ha den självständighet som förutsätts för övertagandet av arbetsmiljöansvaret.

Exploatören garanterar att besitta erforderlig kompetens för att överta arbetsmiljöansvaret.

12. Överlåtelse av miljöansvar

Exploatören är i miljöhänseende såsom verksamhetsutövare ansvarig för sin anläggningsdel i projektet, samt de kommuntekniska anläggningarna beskrivna under punkt 4.1.

Under entreprenadens genomförande är exploatören att betrakta som verksamhetsutövare enligt miljöbalken i förhållande till de åtaganden som följer av Exploateringsavtalet. Exploatören ska i denna egenskap bära även eventuella kostnadskrav hänförliga till miljöbalken som riktas mot kommunen.

13. Villkor under byggtiden/genomförande

13.1 Tidplan

Exploatören ska, i samråd med kommunen, upprätta en huvudtidplan för exploateringen (se Bilaga 3) Om avvikelse sker/riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

13.2 Byggplatsåtgärder

Exploatören ansvarar för att informera allmänheten i närområdet genom att exempelvis sätta upp skyltar med information om vad som byggs, av vem och när arbetena beräknas vara klara. Detta gäller både för arbeten inom kvartersmark och allmän platsmark. Vidare ansvarar exploatören för information och samråd med ägare till intilliggande fastigheter.

Exploatören har inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför avtalsområdet för upplag, arbetsvägar, uppställning eller annat ändamål. Exploatören har inte heller rätt att utan tillstånd ta bort eller förändra kommunala anordningar, annat än vad som följer av punkt 4. Exploatören ska ta särskild hänsyn till omgivande naturmark så att inte träd eller annan vegetation skadas under byggtiden.

Om exploatören önskar nyttja kommunens mark utanför avtalsområdet för angivna ändamål och om tillstånd till detta kan medges ska avtal upprättas. För nyttjandet utgår avgift.

13.3 Markföroreningar
Exploatören ansvarar, på egen bekostnad, för all sanering av förorenad mark inom exploateringsområdet och får alla kostnader förknippade med detta. Skulle det visa sig att förorening inom exploateringsområdet medfört att även angränsade mark har förorenats ska exploatören ombesörja och bekosta även saneringen av denna.

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 läggs till kostnaden för allmän plats enligt punkt 4.1.

13.4 Fornlämningar
Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet och bekostar de åtgärder som tillsynsmyndigheten kan kräva.

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt punkt 4.1.

13.5 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 nyttjande av allmän plats. Exploatören ansvarar att söka de tillstånd som behövs vid nyttjande av offentlig plats. 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.

13.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden
Exploatören ansvarar för återställande av skador som tillkommer på de kommunala anläggningarna, beskrivna i punkt 4.1, under byggtiden. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från kommunen. Kommunen har rätt att på bekostnad av exploatören själv reparera skadan.

Innan byggstart ska exploatören och kommunen gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid exploateringsområdet. Exploatören kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

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

14. Säkerhet
För det rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska exploatören, till förmån för kommunen, ställa säkerhet till ett värde av FEMHUNDRATUSEN (500 000) kronor. Exploatören ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av bankgaranti eller försäkringsgaranti enligt vilken banken eller försäkringsbolaget oåterkalleligen förbinder sig att vid första skriftliga anmodan utge nyss nämnda belopp (s.k. on demand garanti). Säkerheten ska överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

Exploatören kan i takt med arbetenas bedrivande återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med betalning av kommunen fakturerade belopp för utförda arbete. Om säkerheten nedsätts ska kvarvarande belopp enligt kommunens bedömande utgöra en betryggande säkerhet för exploatörens återstående skyldigheter.

15. Övrigt

15.1 Tillstånd, lov, godkännande

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

15.2 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Exploatören ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för exploatören enligt detta avtal. Vid eventuell överlåtelse av sin mark inom avtalsområdet är exploatören skyldig att skriftligen meddela kommunen om vem som förvärvar marken och dennes tillträdesdag.

15.3 Tvist

Tvist mellan kommunen och exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på kommunens hemort.

15.4 Giltighet

Om något av nedanstående villkor inte uppfylls är detta exploateringsavtal i sin helhet förfallet varvid parternas prestationer omgående ska gå åter utan rätt till ersättning för någon av parterna:

- *Kommunstyrelsen / Kommunfullmäktige* antar detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft
- *Kommunstyrelsen / Kommunfullmäktige* godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

16. Signaturer

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

För Bollebygds kommun

Ort och datum	Ort och datum
Monica Holmgren Kommundirektör Bollebygds kommun	Ulf Rapp Kommunstyrelsens ordförande Bollebygds kommun

För Infrahubs Fastighet 14 AB

Ort och datum	Ort och datum
Namnförtydligande Titel Infrahubs Fastighet 14 AB	Namnförtydligande Titel Infrahubs Fastighet 14 AB

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

Bilaga 1: Plankarta för detaljplanen, med Exploateringsområdet markerat.
Bilaga 2: Länsstyrelsens beslut (Dnr 28935-2024) avseende omgrävning av vattendrag
Bilaga 3: Tidplan för byggtid/genomförande.