

# Exploateringsavtal

för detaljplan över del av Gåsen 11 m fl i Veberöd i Lunds kommun

mellan

**Lunds kommun**, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "**Kommunen**"

och

**Riksbyggen Ekonomisk Förening**, org.nr. 702001-7781, 106 18 Stockholm nedan kallad "**Exploatören**"

## 1. Bakgrund och omfattning

Fastigheterna Gåsen 4, 7 och 11, nedan "**Fastigheterna**" ägs av Exploatören. Exploatören inkom 2018 med en begäran om planbesked för att pröva möjligheten till att bebygga Fastigheterna med flerbostadshus. Det nu liggande planförslaget medger byggnation av tre flerbostadshus mellan 2-3 våningar. Som grund för detta exploateringsavtal, nedan kallat "**Avtalet**" gäller förslag till detaljplan för del av Gåsen 11 m fl i Veberöd, Lunds kommun, (PÅ 14/2019a) nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen är under framtagande och granskningshandling är upprättad och daterad 2021-05-03, Bilaga 1.

Avtalet reglerar genomförande och exploatering inom Detaljplanen samt eventuella kostnader härför. Området benämns nedan för "**Exploateringsområdet**", markerat med röd streckad linje på karta i Bilaga 1.

## 2. Giltighet

Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte samtliga förutsättningar nedan är uppfyllda:

- dels att tekniska nämnden godkänner detta Avtal genom beslut som senare vinner laga kraft
- dels att byggnadsnämnden antar Detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft, i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget enligt Bilaga 1.

## 3. Målsättning för byggnation

Exploatören har för avsikt att påbörja projektering mm för sin byggnation inom Exploateringsområdet så snart Detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören avser uppföra tre flerbostadshus med inriktning på seniorboende som innehåller cirka 30 lägenheter. Mot Sjöbovägen föreslås en byggnad i två och tre våningar där del med två våningar vänder sig mot Sjöbovägen. Mot Ängavägen och mot befintlig bebyggelse föreslås två byggnader i två och tre våningar. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Gåsen 7 ska bevaras och har i planförslaget belagts med bevarandekrav och rivningsförbud. Byggnationen ska i huvudsak

ske i överensstämmelse med Detaljplanen och Exploatören ska i övrigt tillse att Exploateringsområdet blir ett väl fungerande bostadskvarter.

#### 4. Generellt om kostnader

Exploatören bekostar de arbeten som erfordras för exploateringsens genomförande såvida ej annat föreskrives i Avtalet.

Inom kvartersmark ska Exploatören svara för och bekosta samtliga mark- och byggnadsarbeten och övriga arbeten som behövs för Detaljplanens genomförande.

#### 5. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

Eventuella åtgärder på allmän platsmark i anslutning till Exploateringsområdet bekostas och utförs av Exploatören. Innan Exploatören utför åtgärder på allmän platsmark ska avstämning ske med tekniska förvaltningen som ska godkänna åtgärderna.

Exploatören ska i god tid, senast 6 månader före planerade åtgärder, kontakta tekniska förvaltningen och översända förslag på åtgärder för godkännande.

Åtgärderna kan exempelvis röra sig om anpassningar till kommande utfarter, återställning av markytor i samband med anläggande av VA-serviser etc. Åtgärderna ska vara nödvändiga för planens genomförande.

Exploatören ansvarar även för att genomföra och bekosta alla erforderliga anpassningar i Exploateringsområdets gräns för funktionell anslutning till befintlig allmän platsmark. Placering och utformning av ut- och infarter ska stämmas av med tekniska förvaltningen innan anläggandet.

#### 6. Fastighetsbildning

Del av Gåsen 7 medges utgöra en egen fastighet för bostadsändamål. Resterande del av Gåsen 7 samt Gåsen 4 och 11 läggs förslagsvis samman till en fastighet genom fastighetsreglering. Om nuvarande fastighetsindelning bibehålls behöver gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering, sophantering etc.. Utfart för fastigheten Gåsen 11 löses genom servitutsrätt.

Exploatören ansöker och bekostar samtliga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder enligt ovan för att få ett väl fungerande bostadskvarter och som krävs för genomförandet av detaljplanen. Om så krävs är det kommunens ansvar att lösa in mark i privat ägo som är planlagd som allmänplatsmark i angränsande område norr om Exploateringsområdet.

#### 7. Markens beskaffenhet

##### 7.1. Undersökningar

Det ankommer på Exploatören att genomföra och bekosta geotekniska och övriga utredningar/undersökningar som bedöms erforderliga för Detaljplanens genomförande.

Exploatören är ensam ansvarig för kostnader som kan uppkomma med anledning av rådande grundförhållanden i samband med byggnation.

## 7.2. Föroreningskada

En markmiljöundersökning visar på att det förekommer enstaka föroreningar inom Exploateringsområdet med halter som överskrider MKM. Ett område om 550 kvm med ett djup om 0,5 meter är berört. Avhjälpande av föroreningskadan ska genomföras innan startbesked kommer att beviljas.

Exploatören ansvarar för att genomföra utredningar och avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. Exploatören ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Exploatören står för samtliga kostnader för utredningar och åtgärder enligt ovan.

## 8. Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten inom Exploateringsområdet ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår på grund av att fornlämningar påträffas inom Exploateringsområdet.

## 9. Parkering

Lunds kommuns parkeringsnorm ska tillämpas inom Exploateringsområdet.

## 10. Tillståndsprövning och dispenser

Exploatören ansvarar för att ansöka om samtliga eventuella tillstånd mm för att möjliggöra genomförandet av Detaljplanen.

## 11. Dagvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Kapacitet finns i befintligt dagvattennät. Dock bör dagvatten tas omhand lokalt så långt det är möjligt för att minska klimatförändringars påverkan i tätbebyggt område.

Inom Detaljplanen föreslås ett dagvattensystem med diken och nedsänkta översvämningssytor. Nära källan är det fördelaktigt att ha tröga dagvattensystem, såsom permeabla ytor, gröna tak och makadamdiken. Minst 30 % av markytan ska vara genomsläpplig för infiltration och får inte hårdgöras. Utsläppsflödet till befintligt ledningsnät får inte överstiga 20 l/s ha vilket innebär ett totalt flöde på 10 l/s från Fastigheterna.

## 12. Ledningar

### 12.1. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Exploateringsområdet ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning.

### 12.2. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för el, uppvärmningssystem, fiber, telefoni med mera enligt gällande taxor hos respektive ledningsdragande verk.

### 12.3. Ledningsomläggning

Ledningar som behöver flyttas med anledning av Detaljplanens genomförande, vilka inte bekostas av ledningsdragande verk genom taxa, ska bekostas av Exploatören.

## 13. Ändringar och tillägg

För tillägg eller ändringar i Avtalet krävs beslut i tekniska nämnden i Lund.

## 14. Överlåtelse av avtal

Om Exploatören överlåter Fastigheterna eller del av Fastigheterna, och samtliga förpliktelser enligt Avtalet ännu inte genomförts, kvarstår ansvaret för samtliga rättigheter och skyldigheter på Exploatören. Detta gäller samtliga överlåtelser som leder till att Fastigheterna eller någon del därav byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag eller liknande. Om Exploatören överlåter Fastigheterna eller del av Fastigheterna till annan svarar Exploatören för samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet, såvida inte Kommunen medger att Avtalet överlåts. Begäran om medgivande ska skriftligen skickas till mark- och exploateringsavdelningen.

## 15. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol med Lunds tingsrätt som första instans.

\*\*\*\*\*

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Lund /

Lund /

Lunds kommun genom dess

Riksbyggen Ekonomisk Förening

Tekniska nämnd

.....

.....

.....

.....