

Mellan Hylte kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "**Kommunen**", och Stora Enso Paper AB, 29 580, Nymölla, org.nr. 556070-4446, nedan kallad "**Exploatören**", träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR VÄSTRA ÅKRALT 1:6 M FL HYLTEBRUK

Nedan benämnt "**Avtalet**".

§1 BAKGRUND OCH DETALJPLAN

- 1.1 Som grund för Avtalet ska antagandehandling för detaljplan för västra Åkralt 1:6 m.fl. Hyltebruk, nedan benämnd "**Detaljplanen**", gälla. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för industriverksamhet i Hyltebruk genom att möta upp en ökad efterfrågan på verksamhetsmark inom befintligt industriområde. Parterna avser att genom framtagande av Detaljplanen säkerställa markens lämplighet för att möjliggöra uppförandet av en ny anläggning för tillverkning av formed fiber-produkter. Båda parter förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft.
- 1.2 Den yta som, i Detaljplanens plankarta, omges av planområdesgräns utgör och kallas nedan för "**Exploateringsområdet**", se Bilaga 1 Plankarta.
- 1.3 Avtalet reglerar Exploatörens och Kommunens åtagande för genomförande av Detaljplanen inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Vidare reglerar Avtalet kostnader och marköverlåtelse parterna emellan.
- 1.4 Till undvikande av missförstånd ska Avtalet inte medföra någon skyldighet för Exploatören att genomföra Detaljplanen. Punkterna 3-5 ska följaktligen endast utgöra bindande åtaganden för Exploatören om Exploatören väljer att genomföra exploateringen i enlighet med Detaljplanen.

Om Exploatören väljer att genomföra exploateringen i enlighet med ovan stycke ska dock exploateringen vara färdigställd inom 5 år från det att den påbörjades. Exploateringen ska anses påbörjad när Exploatören lämnat skriftligt meddelande till Kommunen om att exploateringen inletts.

§2. Ansökan om fastighetsbildning

- 2.1 Marköverlåtelse mellan Kommunen och Exploatören

- 2.1.1 Fastighetsreglering

Kommunen överlåter till Exploatören de på Bilaga 2 blåmarkerade markområdena, nedan kallade "**Markområdena**". Det innebär att Kommunen, till Exploatörens fastighet Västra Åkralt 1:80, överlåter följande: fastigheten Västra Åkralt 1:43 (om 1589 kvm), 2345 kvm av fastigheten Västra Åkralt 1:63 samt 4074 kvm av fastigheten Västra Åkralt 1:89. Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering. Exploatören bekostar samtliga förrättningskostnader förenade därmed. Parterna

godtar de eventuella smärre ändringar av areal, gränser mm som förrättningslantmätaren anser nödvändiga. Kommunen biträder ansökan genom underskrift av detta avtal. Parterna yrkar gemensamt hos Lantmäteriet att utmärkning av gränser genomförs efter förrättnings avslutande (teknisk fullföljdsåtgärd) med anledning av anläggande av allmän platsmark.

2.1.2 Ersättning

Den vid lantmåteriförrättningen slutligt fastställda arealen ska gälla vid beräkning av ersättning. Som ersättning för överförd mark erlägger Exploatören **25 kr/m²** till Kommunen.

2.1.3 Tillträde

Överlåtelse och formellt tillträde sker när fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Exploatören får börja nyttja Markområdena för att vidta förberedande åtgärder för genomförandet av Detaljplanen när ersättningen enligt 2.1.2 är erlagd. Exploatören får endast vidta permanenta åtgärder, som inte går att återställa, endast efter Kommunens skriftliga godkännande. Kommunen ska lämna besked i fråga om sådant godkännande inom 10 dagar från den dag begäran om godkännande inkommit till Kommunen.

Exploatören är medveten om att alla åtgärder som Exploatören utför inom Markområdena, innan formellt tillträde skett, kan föranleda krav på återställning ifall lantmåteriförrättning ej vinner laga kraft. Samtliga kostnader förenade med återställande av Markområdena till godtagbart skick, ska bekostas av Exploatören.

2.1.4 Skick

Markområdena överlåtes i befintligt skick. Kommunen friskriver sig härmed från allt ansvar för fel eller brister i berörda fastigheter. Exploatören är medveten om att Markområdena kan vara behäftade med föroreningskada, allvarlig miljöskada eller annan miljöförorening. Kommunen friskriver sig härmed från allt ansvar för avhjälpan av sådana skador enligt miljöbalken (1998:808) eller anslutande lagstiftning. Exploatören har inte rätt till ersättning eller annan kompensation från Kommunen för fel eller brister i Markområdena oavsett felens eller bristernas art och omfattning.

Markområdena är fria från penninginteckningar. Kommunen garanterar även, såvitt Kommunen känner till, att Markområdena inte besväras av några upplåtna, oinskrivna rättigheter.

Kommunen åtar sig att verka för att det befintliga servitutsavtal, där tjänande fastigheten Västra Åkralt 1:43 upplåter mark för transformatorstation till E.on Sverige AB genom härskande fastigheten Nittebo 1:26, upphävs.

2.2 Kompletterande fastighetsreglering

2.2.1 I samband med fastighetsreglering enligt 2.1.1 ovan ska även följande fastighetsreglering ske inom samma ägares hand:

Fastigheten Västra Åkralt 1:6 ska överföras till fastigheten Västra Åkralt 1:80.

Fastigheten Västra Åkralt 1:38 ska överföras till fastigheten Västra Åkralt 1:80.

3.1 Exploatören ansvarar för projektering, upphandling, anläggande och bekostande av Vändplan i enlighet med Detaljplanen på den del av fastigheten Västra Åkralt 1:89 som förblir i Kommunens ägo. Vändplanen utformas i enlighet med utformningsalternativ 4 som beskrivs i Trafikverkets yttrande från samrådsskedet, se Bilaga 3 Trafikverkets yttrande samråd.

Slutbesked för vändplan ska vara givet och lagakraftvunnet innan del av Kambovägen får stängas av för allmän trafik mellan Nissanstigen och g:a Nissanstigen.

3.2 Kostnader för oförutsedda åtgärder på g:a Nissanstigen inom allmän plats GATA, se Bilaga 1, till följd av exploatering enligt Detaljplanen betalas av Exploatören.

3.3 Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av allmänna anläggningar.

§4. ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

4.1 Exploatören förbinder sig att genomföra och iordningställa kvartersmark inom Exploateringsområdet i enlighet med:

- (i) Exploateringsavtalet
- (ii) Detaljplanen
- (iii) Myndigheters anvisningar och beslut

4.2 Exploatören ska inom Exploateringsområdet planera för samt anlägga en koppling som möjliggör för gående att ta sig från planerad vändplan till befintlig gångbana längs g:a Nissanstigen.

Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av ovan nämnd koppling mellan vändplan och befintlig gångbana längs g:a Nissanstigen.

4.3 VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga Va-anläggningar till följd av exploatering i enlighet med Avtalet.

Kommunen är efter utbyggnad huvudman för drift och skötsel av samtliga Va-anläggningar inom allmän plats enligt Detaljplanen.

4.3.1 Fördröjning av dagvatten

Dagvattenutredningen som ingår i Detaljplanen föreslår bland annat fördröjning i befintliga våtmarker söder om planområdet, på fastigheten Hylte Västra Åkralt 1:63 (2). Fastigheten är reglerad som allmän plats, park eller plantering i gällande byggnadsplan för Hyltebruks stationssamhälle från 1957 och ägs av kommunen. Detaljplanens genomförande förutsätter att våtmarkerna finns kvar. Kommunen förbinder sig genom detta Avtal att om kommunen beslutar att förändra förutsättningarna eller avverka våtmarkerna, ska kommunen först hitta ny lämplig yta för fördröjning av dagvatten enligt punkt 4.3.1 i detta Avtal. Ny yta ska motsvara befintliga våtmarkernas kapacitet och reningseffekt.

4.4 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnader och bidrag till allmänna anläggningar för Detaljplanen.

§5. VILLKOR UNDER BYGGTIDEN

5.1 Upplagsplats, etablering och vegetation

Exploatörens, eller av denne anlita d ä n t r e n n ö r s, etablering ska ske inom exploateringsområdet.

5.2 Byggtrafik

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner för exploatörens åtagande enligt Avtalet samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

5.3 Skador under byggtiden

Om skador uppkommer på befintliga eller uppförda allmänna anläggningar inom eller i anslutning till Exploateringsområdet, till följd av Exploatörens genomförande av åtagande enligt detta Avtal, har Kommunen rätt att återställa dessa på Exploatörens bekostnad.

§6. ÖVRIGT

6.1 Tillstånd, lov och godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och dylikt för arbeten söks och erhålls innan arbetena påbörjas.

6.2 Överlåtelse av detta Avtal

Exploatören har rätt att överlåta detta Avtal, samt alla rättigheter och skyldigheter som följer härav, till Stora Enso AB efter skriftlig underrättelse till Kommunen.

Exploatören har rätt att efter skriftligt godkännande från Kommunen överlåta detta Avtal, samt alla rättigheter och skyldigheter som följer härav, till annat bolag inom samma koncern som Stora Enso Paper AB. Kommunen ska inte oskäligen vägra sådant godkännande och ska lämna besked i fråga om sådant godkännande inom 10 dagar från den dag begäran om godkännande inkommit till Kommunen.

Detta Avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal får inte utan motparts skriftliga medgivande överlåtas till annan part än ovan medgivet.

§7. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§8. TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och med Halmstad tingsrätt som första instans.

§9. VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta Avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte Detaljplanen senast 2023-08-30 antas genom beslut av Samhällsbyggnadsnämnden i Hylte kommun som sedan vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut om att anta Detaljplanen.

§10. AVTALSTID

Avtalet är gällande från den dag undertecknas av båda parter och till dess

- i) Detaljplanen är genomförd, eller
- ii) 10 år förflutit från den dag då Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte genomförandet i enlighet med Detaljplanen har påbörjats innan dess.

Har en fastighetsreglering vunnit laga kraft avseende överenskommelsen i punkt 2 i detta Avtal ska punkt 2 ovan äga fortsatt giltighet.

Avtalet har upprättats i två (2) likatydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort och datum:

Hylte Kommun

Ort och datum:

Stora Enso Paper AB

Malin Thydén-Kärrman,

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande

Ulrik Johansson

Katarina Paulsson, Samhällsbyggnadschef

Kommunens behöriga företrädares egenhändiga namnteckning bevittnas:

Namn:

Namn:

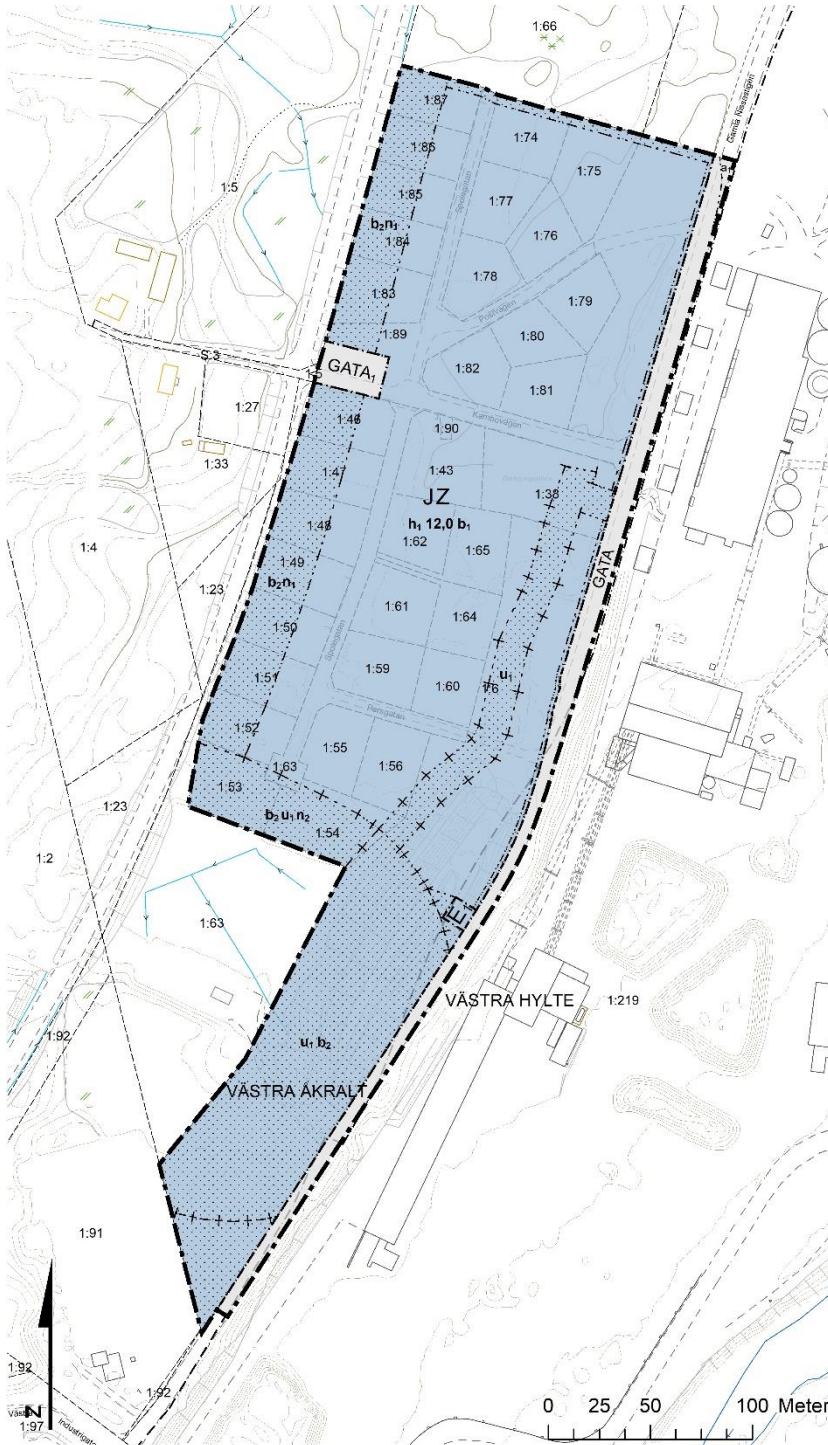
BILAGOR

Bilaga 1 Plankarta

Bilaga 2 Marköverlåtelse

Bilaga 3 Trafikverkets yttrande samråd

BILAGA 1 Plankarta



- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- + Sekundär egenskapsgräns
- +--+ Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata
- GATA₁** Vändplan

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- JZ** Industri, Verksamheter
- E₁** Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

b₂ Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 12,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Träd får endast fallas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller för framdragande av allmännyttiga ledningar.

n₂ Yta för fördrojning av dagvatten (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Utförande

b₁ Om byggnad placeras närmare än 50 meter från Rv 26 vägkant gäller följande:
 - Entréer och friskluftsintag placeras på lämpligt sätt så att inte vetter mot Rv 26.
 - Utrymning från byggnad ska kunna ske bort från Rv 26.
 - Fasad ska utföras i obrännbart material

b₂ Marken ska vara genomsläpplig.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

1:2 000 (A:3)

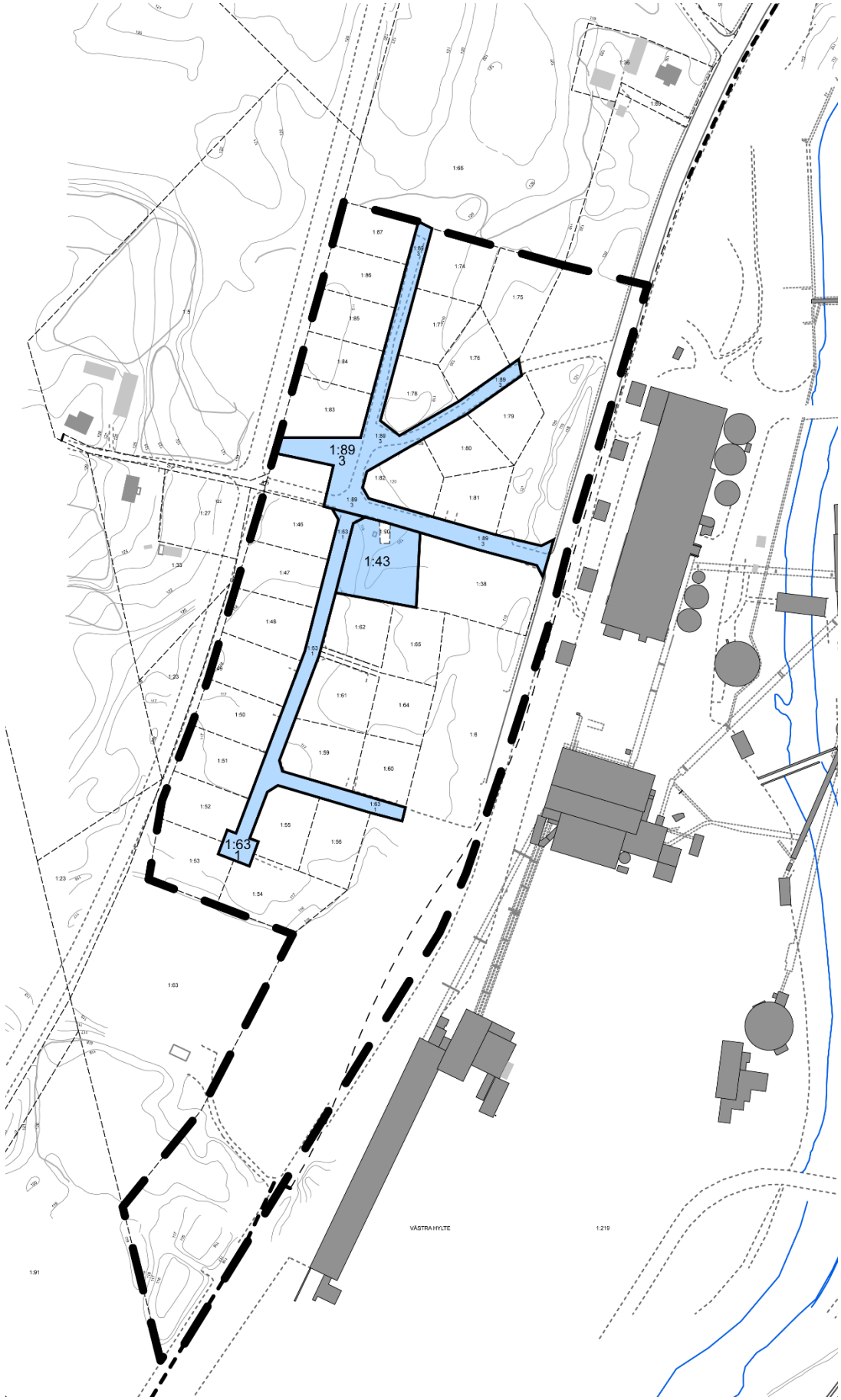
Teckenförklaring grundkarta

- Industri
- Verksamhet
- Ekonomibyggnad
- Komplementbyggnad
- Övrig byggnad
- Vatten
- Körbana utan kantsten
- Slänt
- Skogsmark
- Öppen mark
- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- 0 m höjdkurva
- 0.5 m höjdkurva
- 1 m höjdkurva
- 5 m höjdkurva
- 10 m höjdkurva

Grundkarta upprättad: 2023-05-29,
 Koordinatsystem: Sweref99_13_30,
 Höjdsystem: RH 2000
 Grundkarta för berört område bestyckes,
 Lars Svensson, kart- och mättingenjör.

Detaljplan för Västra Åkralt 1:6 m.fl., Hyltebruk Hylte kommun, Hallands län ANTAGANDEHANDLING Upprättad 2023-06-01		HYLTE Antagen av: _____ Laga kraft datum: _____ Planens beteckning: _____
Samhällsbyggnadskontoret Anna Samuelsson Pigg- och möbilstof Alexander Celebioglu, Amanda Bengtsson Backman Planarkitekt		

BILAGA 2 Marköverlåtelse



BILAGA 3 Trafikverkets yttrande samråd



1 (2)

Trafikverkets ärendenummer
TRV 2022/104528

YTTRANDE
2022-09-26

Hylte kommun
sbk@hylte.se

[Kopia till]

Länsstyrelsen i Halland
halland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande gällande detaljplan för Västra Åkralt 1:6 m.fl. i Hyltebruk, Hylte kommun

Ärende

Syftet med detaljplanen är att möta upp en ökad efterfrågan på verksamhetsmark inom befintligt industriområde. Stora Enso avser att genom framtagandet av detaljplan säkerställa markens lämplighet för att förlägga en ny anläggning för tillverkning av formed fiber-produkter, vilket denna detaljplan kan möjliggöra för.

Infrastruktur

Detaljplanen berör väg 26 för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 26 är en nationell väg av riksintresse enligt §3:8 Miljöbalken. Vägen har även nationell betydelse för funktionerna godstrafik, turism, långväga resande och dagliga resor. Betydelsen som funktionellt prioriterat vägnät för kollektivtrafik är stor, om än inte på hela sträckan. Väg 26 utgör även primär väg för farligt gods. Flödet på väg 26 förbi aktuell sträcka är enligt trafikmätningar från 2018 ca 5340 fordon/dygn.

Trafikverkets synpunkter

Trafikalstring

Trafikverket saknar uppgifter om trafikalstring från området. Trafikverket önskar att planhandlingarna kompletteras med denna uppgift inför granskningsskedet. I planhandlingarna skrivs följande;

”Planområdet nås via befintligt vägnät från G:a Nissastigen, som är en huvudled mellan Hyltebruk och Nissaryd. Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg har G:a Nissastigen jämte planområdet en årsdygnstrafik kring 250 fordon, varav den tunga trafiken beräknas till mindre än 10%.”

Trafikverket ställer sig lite fundersamma till denna information då Trafikalstringsverktyget är ett verktyg utformat för att underlätta skattning av trafikalstring i samband med planering av nya eller befintliga områden och inte ett mätverktyg. Då G:a Nissastigen är en lokalgata saknar Trafikverket uppgifter om årsmedelsdygnstrafiken samt eventuella behov av åtgärder i korsningspunkten med väg 26 till följd av planerad exploatering.

Oskyddade trafikanter

Föreslagen exploatering försvårar för oskyddade trafikanter att ta sig från området väster om väg 26 vidare till centrum och vice versa. Trafikverket anser att frågan skall beaktas och hanteras i den fortsatta planprocessen. Att hänvisa oskyddade trafikanter till att färdas på väg 26 då Kambovägen stängs av är inget lämpligt alternativ ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

TMALL 0422 Brev 3.0

Trafikverket Region Väst
Linjegatan 7
302 50 Halmstad

Telefon: 0771- 921 921
trafikverket@trafikverket.se
www.trafikverket.se

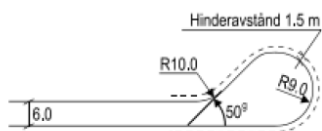
Helena Ekengren
Samhällsplanering
Helena.ekengren@trafikverket.se

Vändplan

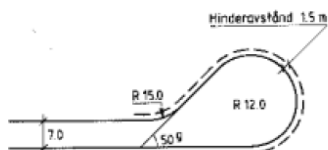
I detaljplanen föreslås att del av Kambovägen som idag fungerar som koppling mellan väg 26 och G:a Nissastigen försvinner i och med planens genomförande. Detaljplanen möjliggör i stället för en vändplan där Kambovägen tas ur bruk då det inte är tillåtet att göra en vänstersväng på väg 26.

Trafikverket förespråkar i första hand att vändplanen utformas enligt utformningsalternativ typ 5 nedan (utklipp från VGU, Vägars och gators utformning). Detta för att underlätta för eventuell tungtrafik som annars kommer att behöva backa för att ta sig runt vändplanen. Vid platsbrist kan dock Trafikverket godta **utformningsalternativ typ 4.**

Typ 4 Backvändning för typfordon LBN



Typ 5 Typfordon LBN vänder utan backning



Observera att Trafikverket ej kommer att ansvara för drift och skötsel av varken väg eller vändplan.

Trafikverket anser även att övrig gräns mot allmän väg bör regleras med utfartsförbud.

Dagvatten

Kommunen måste säkerställa att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar Trafikverkets dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar generellt inte emot vatten från andra verksamheter.

Farligt gods

Trafikverket förutsätter att Länsstyrelsens framtagna riktlinje vad gäller skyddsavstånd kommer att följas samt att räddningstjänstens synpunkter kommer att inhämtas och beaktas.

Med vänlig hälsning

Helena Ekengren

Samhällsplanerare