

2003-05-06

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

Mellan Gotlands kommun, nedan kallad kommunen, och Gotlands Kalk och Stenfabrik AB (556111-1948) med adress Hamnvägen 28, 620 10 BURGSVIK nedan kallad exploatören, träffas härmed följande avtal.

§ 1 Handlingar

Till grund för avtalet ligger antagen detaljplan, innehållande planbestämmelser, genomförandebeskrivning och detaljplane-karta, för del av Öja Botarve 1:11 m fl laga kraftvunnet 2003-02-27. Exploateringsområdet motsvarar i huvudsak detaljplaneområdet i enlighet med plan-kartan.

Planförslaget upprättas med utgångspunkt från att kommunen ska vara huvudman för allmän plats/gatuområdet dock inte för gemensam va-anläggning eller naturområdet inom exploateringsområdet. Planarbetet har bedrivits i samråd med kommunen. Exploatören har åtagit sig att på egen bekostnad upprätta planförslag, grundkarta o dyl.

§ 2 Avtalets giltighet



Detta avtal gäller under förutsättning **att** kommunfullmäktige alternativt tekniska nämnden godkänner detta avtal, **att** detaljplanen för exploateringsområdet, i huvudsaklig överensstämmelse med planförslaget, blir antagen av kommunfullmäktige alternativt byggnadsnämnden samt **att** beslutet om detaljplanen vinner laga kraft. Om dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om inte annat har överenskommits.

§ 3 Målsättning

Området ska exploateras för bostadsbebyggelse inklusive därtill hörande anläggningar (vatten- och avlopp, gator, grönområde m m) i enlighet med upprättat planförslag. Genom exploatörens försorg ska exploateringsområdet omvandlas till ett väl fungerande bostadsområde. Exploatören är i den mån detta avtal inte anger annat ensam ansvarig för utförandet och därtill hörande kostnader för samtliga arbeten som erfordras för att nå detta mål.

§ 4 Undersökningar

Exploatören utför och bekostar geoteknisk undersökning, för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inom planområdet, arkeologisk undersökning liksom andra undersökningar nödvändiga för exploaterings genomförande.



§ 5 Anläggningsarbeten

Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggande av ny gata o dyl liksom eventuell bräddning av befintlig gata inom exploateringsområdet fram till befintlig gata i anslutning till planområdet Gatorna skall dimensioneras enligt gällande normer i Mark-AMA med sektioner enligt detaljplanen och i övrigt enligt de krav som Gotlands kommun ställer. Utgångspunkten är att gatuområdet ska ha en minsta bredd om 7,0 meter med en minsta körbanebredd om 5,5 meter. Därtill ska gatubelysning anordnas och avvattningslösas genom anläggande av dagvattenledning i gatorna.

Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggande av pumpstation och av gemensamma VA-ledningar till samtliga nya tomter från anvisad förbindelsepunkt för ren- och spillvatten i södra delen av planområdet. VA-ledningarna skall dimensioneras enligt gällande regler i VAV P28 och P83. Särskild vattenmätarbrunn ska anläggas i anslutning till förbindelsepunkten.

Exploatören svarar för att med en godkänd lösning omhänderta dag- och dräneringsvattnet så att området och bebyggelsen blir tillfredsställande avvattnat eftersom ingen anslutning till kommunalt dagvattenledningsnät kan ske.

Exploatören iordningställer grönyterna som inte utgör tomtmark inom exploateringsområdet.

Före projektering o dyl av anläggningsarbetena ska parterna stämma av de krav och normer som ska gälla för anläggandet av va-anläggning, gator mm.

§ 6 Programhandlingar

De handlingar som avser anläggningar eller åtgärder som enligt §§ 4-5 åligger exploatören att ombesörja, skall upprättas av exploatören. Ett exemplar av motsvarande handlingar ska exploatören skicka till Gotlands kommun, Tekniska förvaltning, för granskning så snart de är slutgiltigt upprättade. Detta sker regelmässigt i samband med exploatering utan att ansvaret avseende exploateringen och genomförandet förändras.

Under projekteringsarbetet skall samråd ske med kommunens Tekniska förvaltning. Projektering och anläggande bör ske efter den standard som kommunen förordar.

Det åligger exploatören att samråda med Gotlands Energiverk AB angående framdragande av erforderliga elektriska ledningar inom exploateringsområdet. Exploatören skall vidare ha erforderligt samråd med Telia angående Telias arbete inom exploateringsområdet.

h
g

§ 7 Kontroll och besiktning

Vad som avtalas i denna paragraf gäller anläggningar som exploatören skall utföra enligt § 5.

Kommunen äger rätt att gentemot exploatören utöva motsvarande kontroll över anläggningsarbetena som enligt Byggandets Kontraktskommittés allmänna bestämmelser tillkommer beställaren. Kommunen ska kallas till de tillfällen då provtryckning av ren- och spillvattenledningar ska ske.

Sedan anläggningen färdigställt i sådan omfattning att den kan godkännas som besiktningsobjekt skall den av exploatören anmälas för slutbesiktning. Kommunen ska kallas till sådan slutbesiktning liksom samfällighetsföreningen, dvs om sådan är bildad. Slutbesiktning ska utföras av en av exploatören utsedd besiktningsman.

De brister och fel som tagits upp i utlåtande i samband med slut- och garantibesiktning eller som uppkommer under garantitiden ska exploatören utan dröjsmål avhjälpa. För garantibesiktning ska gälla motsvarande bestämmelser som för slutbesiktning.

§ 8 Garanti

Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel skall avhjälpas av exploatören utan dröjsmål.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i Byggandets Kontraktskommittés allmänna bestämmelser (AB 92) för byggnads-, anläggnings- samt installationsentreprenader.

§ 9 Gemensamhetsanläggning/marksamfällighet

Ren- och spillvattenanläggningen samt grönområde skall inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar eller marksamfällighet med motsvarande funktion. Exploatören förbinder sig att ansöka om detta genom förrättning enligt anläggningslagen/fastighetsbildningslagen. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna.

Exploateringsavtalets bestämmelser ska i tillämpliga delar anses utgöra överenskommelse som ska läggas till grund för kommande anläggnings- och fastighetsbildningsförrättningar. Exploatören förbinder sig att se till att detta exploateringsavtal får denna funktion vid förrättningarna. Kommunen har rätt att närvara vid förrättningen och exploatören svarar för att kommunen får kallelse i god tid.



§ 10 Samfällighetsförening

Exploatören skall ansöka om bildande av samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Exploatören skall svara för samtliga förrättningskostnader för bildandet av föreningen, samt för framtagande av erforderliga handlingar.

För det fall att gemensamhetsanläggning bildas förbinder sig exploatören att vid försäljning av nybildad fastighet informera om att denna har andel i en eller flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening.

§ 11 Överlåtelse av mark och anläggningar

Om det inte bildas en marksamfällighet skall exploatören bilda en ny fastighet av de delar Öja Botarve 1:11, som ska utgöra ett gemensamt område som exploatören enligt § 5 skall utföra, vilken ska överlåtas utan ersättning den till den blivande samfällighetsföreningen. Gatuområdet ska utan ersättning överlåtas till kommunen, vilket överförs genom fastighetsreglering.

I sådant fall ska exploatören se till att särskild överlåtelsehandling tecknas med samfällighetsföreningen och kommunen snarast möjligt. Överlåtelsehandlingar ska innehålla åtagande från exploatören att ombesörja och bekosta all fastighetsbildning, lagfart och att områdena befrias från stamfastigheternas inteckningar samt inskrivningar.

Exploatören skall även överlåta utan ersättning de anläggningar i övrigt, som exploatören enligt § 5 skall utföra, dels till kommunen dels till samfällighetsföreningen. Anläggningarna övertas av samfällighetsföreningen så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och anläggningarna godkänts vid slutbesiktning. Om anläggningssamfällighet och samfällighetsförening ännu inte har fått en styrelse skjuts övertagandet upp tills dessa händelser inträffat. Intill dess överlåtelse skett av anläggningarna till samfällighetsföreningen ansvarar exploatören för drift, underhåll och skötsel därav.

I samband med överlåtelser av anläggningarna är exploatören skyldig att överlämna drift- och underhållsinstruktioner med tillhörande relationsritningar och andra handlingar som har betydelse för den framtida driften av anläggningarna.

Exploatören skall utan ersättning upplåta utrymme för nedläggande, bibehållande och förnyande av vatten- och avloppsledningar o dyl, elektricitet och tele. Rätten ska säkerställas genom servitut som får skrivas in alternativt bildas i samband med fastighetsbildning/anläggningsförrättning.



§ 12 Bebyggelse på kvartersmark

Inom exploateringsområdet avses 13 bostadsfastigheter nybildas. Exploatören försäljer färdigbildade fastigheter inkluderande färdig infrastruktur för området till enskilda personer. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna för de nybildade fastigheterna. Bygglov kommer inte att beviljas förrän anläggningarna är utförda så att de kan betjäna den nya bebyggelsen.

§ 13 Ersättningar

Anläggningsavgift för vatten och avlopp skall erläggas enligt följande. Initialt ska exploatören till kommunen erlagga ett belopp motsvarande en grundavgift och en tilläggsavgift i samband med att förbindelsepunkt är upprättad (se VA-taxan vad beträffar beloppen). Därefter erlägger exploatören övriga tilläggsavgifter (12 st) i samband med bygglovansökan.

Brukningsavgifter utgår i enlighet med VA-taxan. Förbrukningen avläses från en mätare placerad vid förbindelsepunkten för området.

§ 14 Förförlslagen

Genom detta avtal avstår kommunen från utövande av förföfrrätt enligt förföfrrslagen i samband med exploatörens förföfrring av fastigheter inom exploateringsområdet.

§ 15 Ingrepp i naturen

Avverkning av skog liksom andra ingrepp i naturen får endast utföras på ett sätt så att det inte menligt inverkar på områdets avsedda användning eller att dess kust- och strandnära karaktär påverkas.

§ 16 Tidsplan

Exploatörens anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen i området. På begäran från kommunen ska exploatören upprätta en tidsplan för arbetenas be- drivande.

§ 17 Säkerhet

För rätta fullgörandet av sina åtaganden enligt detta avtal skall exploatören senast vid avtalets undertecknande hos kommunen ställa säkerhet som kommunen kan godkänna till ett värde av 100 000 kronor.

Av denna säkerhet skall kommunen, i den mån exploatören utför anläggningarna enligt detta avtal och kommunen godkänner desamma, återlämna en så stor del att den resterande säkerheten, enligt kommunens bedömning, är betryggande för rätta fullgörandet av exploatörens eventuellt återstående skyldigheter.

§ 18 Genomförandet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) har fastighetsägaren en garanterad bygg rätt under genomförandetiden i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighets-

ägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Kommunen kan, i enlighet med PBL, efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning. Med anledning av att exploateringsavtalet är kopplat till ifrågavarande laga kraftvunna detaljplan upphör avtalet att gälla i de delar som omfattas av en ändring eller ett upphävande. Ersättning utgår då inte i sådana fall för t ex utebliven bygg rätt eller projekteringskostnader o dyl eller i övrigt nedlagda kostnader för de delar som ännu inte har exploaterats.

§ 19 Överlåtelse

Detta avtal får av exploatören inte överlåtas på annan exploatör utan kommunens godkännande. Om så ändå sker har kommunen rätt att utkräva de merkostnader som kommunen åsamkas vid ett genomförande av detaljplanen.

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

Visby den 21/5 2003
För Gotlands Kalk och Stenfabrik AB



Visby den / 2003
För Gotlands kommun:

