

# EXPLOATERINGSAVTAL

## rörande Östergarn Gutenviks 2:33

### Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad regionen

### och

Fredrik Pettersson (per.nr. 19731029-3217), Jacob Häggs Väg 14, 623 69 Katthammarsvik

Charlotte Wistrand (per.nr. 19660826-3205), Delägargatan 5, 120 47 Enskede Gård

Gunilla Engström (per.nr. 19590919-3202), Långs Väg 5, 621 50 Visby,

Som tillsammans kallas exploatören har följande exploateringsavtal träffats idag.

### Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Östergarn Gutenviks 2:33. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande, som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2024. Planen syftar till att komplettera befintlig bebyggelse vid Haralds Hage med 6 fastigheter för bostadsändamål inom fastigheten Östergarn Gutenviks 2:33, del av skifte 1. Etableringen föreslås att inplaceras varsamt med hänsyn till naturliga gränser mellan öppna och slutna landskapsrum och utkristalliserade naturvärden på fastigheten. Inom planområdet föreslås friliggande bostadshus. Planområdet omfattas idag av en byggnadsplan 09-ÖST-256, där aktuellt område utgör parkmark. Byggnadsplanen kommer att fortsätta att gälla runt om aktuellt planområde efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Syftet med tecknade av detta exploateringsavtal är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för området och för fullföljandet av åtaganden har parterna träffat detta avtal, nedan kallat "exploateringsavtalet" eller "detta avtal".

### Definitioner

Detaljplaneområde	Det område detaljplanen omfattar, planen redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm, vattenområden samt gränserna för indelningen och planområdet.
Exploateringsområde	Det markområde som omfattas av exploateringsavtalet.
Exploateringsavtal	Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet inom en detaljplan kan vara kommunalt, enskilt eller delat. Den som är huvudman är skyldig att bygga ut samt utföra drift och underhåll av allmänna anläggningar.

### Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Kontaktperson: Mark- och exploateringsingenjör Pierre Niklasson	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 90 00 mark@gotland.se
Charlotte Wistrand Delägargatan 5 120 47 Enskede Gård	Kontaktperson: Charlotte Wistrand	Kontaktuppgifter: Telefon 070 55 43 807 charlotte.wistrand@gmail.com

CW GEF

### **Avtalshandlingar**

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Detaljplaneförslag plankarta
- Bilaga 2 Detaljplaneförslag planbeskrivning
- Bilaga 3 Skötselbeskrivning naturmark
- Bilaga 4 Dagvattenutredning
- Bilaga 5 Angöring sophämtning

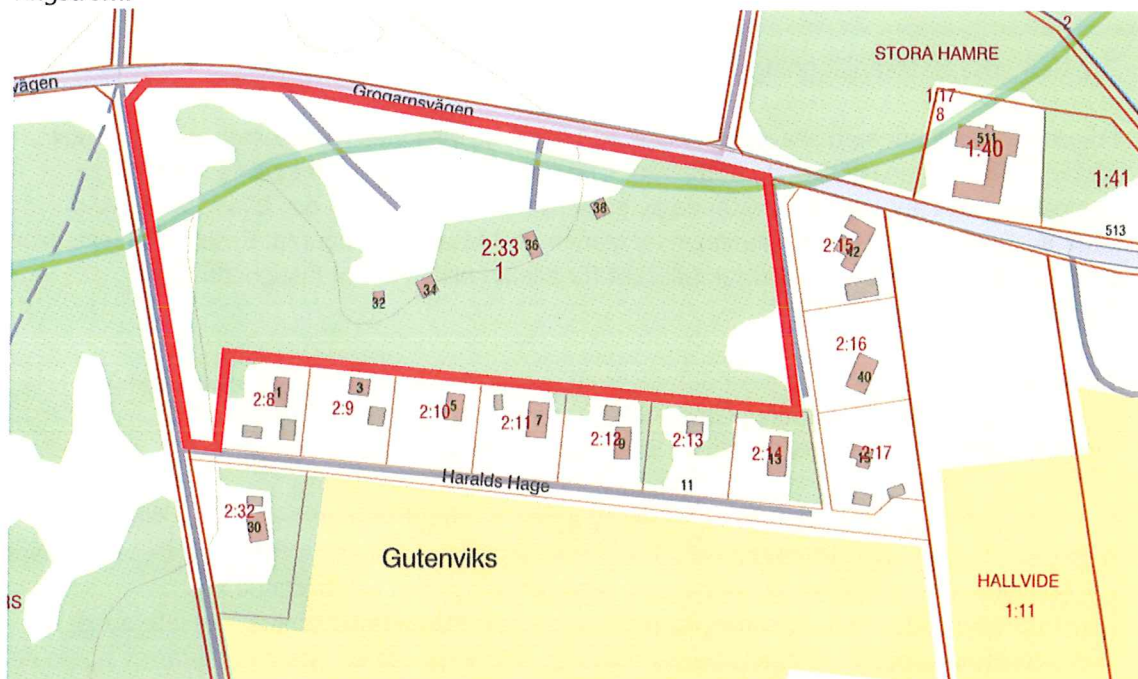
Region Gotlands Miljöprogram, Dagvattenhandbok och Parkeringsstrategi återfinns på Region Gotlands hemsida.

EW 997

## 1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

### 1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar rödmarkerat område enligt kartan nedan. Berörd fastighet är Östergarn Gutenviks 2:33, som ägs av Fredrik Pettersson, Charlotte Wistrand och Gunilla Engström.



### 1.2 Detaljplanekostnader

Parterna har träffat avtal om kostnader för framtagande av detaljplanen. I och med att exploatören svarar för plankostnaderna ska ingen planavgift betalas vid kommande bygglovsansökan.

### 1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör exploatören följa anvisningarna i regionens Dagvattenhandbok. Avloppsanläggningar (dagvatten och spillvatten) omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Alla avloppsanläggningar som anläggs ska anmälas. Anmälan ska göras senast sex veckor innan anläggningen börjar byggas. Det är verksamhetsutövaren som ska göra anmälan.

Exploatören åtar sig att följa anvisningarna i Regionens parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av områdets parkeringar. Krav och uppföljning regleras i bygglovshanteringen.

Regionen välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestandahöjande system hos exploatören vid all byggnation.

PW GEF



## 2. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelser

### 2.1 Överlåtelse av mark för allmän plats

Del av exploatörens fastighet Gotland Östergarn Gutenviks 2:33 skifte 1 planeras utgöra allmän plats i detaljplanen. Området, ca 17 250 kvm se bilagor 1 och 2, ska överlåtas till deläggande fastigheter utan ersättning.

### 2.2 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

För de anläggningar som ska anläggas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov såsom gator, vatten och avlopp mm inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Exploatören ska även ansöka om bildande av en marksamfällighet för allmän plats i vilken fastigheter inom planområdet ska ha andel i.

Det åligger exploatören att senast 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning. Om så inte sker utgår vite, se 6.2. Ansökan om lantmäteriförrättning ska ske i enlighet med planbeskrivning.

Om någon av de berörda fastigheterna får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts och gemensamhetsanläggning har bildats, är det exploatörens skyldighet att upplysa den nye ägaren om att det är denne som ansvarar för och bekostar utbyggnad och bildande av gemensamhetsanläggning tillsammans med övriga berörda fastighetsägare, om inte annat överenskommes mellan ny ägare och exploatören. Om exploatören inte informerar ny ägare om exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan exploatören och ny ägare.

## 3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

### 3.1 Iordningställande av grönområde med enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att utföra och iordningställa grönområdet enligt detaljplanens intentioner. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning och ska följa skötselplanen, bilaga 3.

### 3.2 Utbyggnad gator med enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att utföra och iordningställa gator inom exploateringsområdet. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Exploatören ansvarar för att gator håller sådan standard att framkomligheten garanteras för sophämtning, räddningstjänst o dyl. Exploatören har tagit del av kriterierna för tillfartsväg för regional sophämtning och slamtömning, bilaga 5. Exploatören ansvarar för att dagvattenhantering av gatan tillgodoses.

### 3.3 Utbyggnad VA med enskilt huvudmannaskap

Exploatören förbinder sig att bekosta och anlägga vatten- och avloppsanläggning. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning. Anläggningen kommer att bestå av ledningar från de planerade bostadsfastigheterna fram till gemensam anslutningspunkt till Nyhagen vatten och avlopp AB. Alternativt att exploatören avtalar med ledningsägaren om att anlägga ledningar fram till fastighetsgräns på de planerade bostadsfastigheterna.

PW 927

Exploatören ombesörjer att området är väl dränerat och att det finns en godkänd dagvattenlösning. Dagvattenanläggningar omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Exploatören förbinder sig att, som underlag vid bildande av gemensamhetsanläggning, redovisa lösningen för omhändertagande av dagvatten för gemensamma ytor. Anläggningen ska utföras i enlighet med framtagna dagvattenutredningen, bilaga 4.

För den utbyggda VA-anläggningen ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas, se avsnitt 2.3.

### 3.4 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningssägare under byggtiden.

### 3.5 Exploatörens ansvar vid överlåtelse av fastighet

Om någon av de berörda fastigheterna inom exploateringsområdet får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts är det exploatörens skyldighet att upplysa den nye ägaren om att det är denne som ansvarar för och bekostar utbyggnad enligt 3.1-4, om inte annat överenskommes mellan ny ägare och exploatören. Om exploatören inte informerar ny ägare om exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan exploatören och ny ägare.

## 4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

### 4.1 Anläggningsarbeten inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

## 5. Villkor under byggtiden

### 5.1 Huvudtidplan

Exploatören har upprättat och redovisat en huvudtidplan för exploateringen. Om avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

Angivna tider nedan avser tider efter laga kraft vunnen detaljplan;

Åtgärd	Tid
Gator	Utbyggt inom 5 år
El och fiber	Utbyggt inom 5 år
Dagvattenanläggning	Utbyggt inom 5 år
Vatten och spillvatten	Utbyggt inom 5 år
Fastighetsbildning	Ansökan utförd inom 3 år

69 CW7



## 5.2 Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten i media alternativt med skyltar på plats om pågående byggprojekt.

## 5.3 Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns. Exploatören bekostar och ansvarar för att markmiljöutredningar sker samt har kostnadsansvar och genomförandeansvar för sanering av eventuella markföroreningar vid genomförande av detaljplanen.

## 5.4 Fornlämningar

Vid framtagandet av detaljplanen har konstaterats att inga kända fornlämningar finns inom exploateringsområdet. Finns behov av ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

## 5.5 Tillstånd, lov och godkännanden

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

# 6. Administrativa kostnader, viten, säkerhet

## 6.1 Viten

Utbyggnad av allmänna anläggningar och lantmäteriförrättningar enligt ovan är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen och ska ske enligt detta avtal.

Utbyggnaden av VA-anläggningen (inklusive dagvattenlösningen) ska vara genomförd senast 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft, om så inte sker utgår ett vite på 1 390 000kr . Viteskravet avskrivs när besiktningsprotokoll från godkänd besiktning av entreprenad som omfattar den aktuella anläggningen, utfört av oberoende besiktningsman, har inkommit till Region Gotland.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning för VA, gator och grönområden samt bildande av marksamfällighet för allmän platsmark ska ske senast 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Om så inte sker utgår vite på 200 000 kronor. Viteskravet avskrivs när av Lantmäteriet ankomststämplad kopia av ansökan om nyss nämnda åtgärder har inkommit till Region Gotland.

Det totala vitesbeloppet är 1 590 000kr för de två olika delarna tillsammans, dock är det inte solidariskt betalningsansvar på summan utan exploatörerna är skyldiga till att betala sin tredjedel av vitet om det tas ut.

Vitesbeloppen kan ej användas av regionen för plangenomförandet då regionen inte är huvudman för allmän plats.

## 6.2 Säkerhet

För att åstadkomma ett genomförande av exploateringen ska exploatören ställa säkerhet för vitesbeloppen enligt 6.1 i form av en bankgaranti. Exploatören ska senast vid undertecknandet av

EW 927

detta avtal lämna en säkerhet om totalt 1 590 000 kronor till regionen. Bankgarantin ska vara en on demand-garanti.

Av denna säkerhet äger exploatören, i den mån exploatören utför anläggningarna enligt detta avtal och regionen godkänner detsamma, rätt att växla ställd säkerhet mot ny i den takt som genomförandet sker. Resterande säkerhet ska alltid vara av så betryggande omfattning att den täcker kostnaderna för fullgörandet av exploatörens återstående skyldigheter. Omfattningen bestäms av regionen.

För att bankgarantin i sin helhet återlämnas fordras att åtagande enligt detta avtal till fullo är uppfyllda.

## **7. Övriga villkor**

### **7.1 Övriga avtal**

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av området i enlighet med detaljplanen med annan part avseende vatten och avlopp, avfall, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

### **7.2 Avbrutet detaljplanearbete**

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Regionen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft. Exploatören äger inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader om planarbetet avbryts.

### **7.3 Ikraftträdande, giltighet, giltighetstid och tidigare avtal**

Detta exploateringsavtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för varje part om inte beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Parterna är medvetna om att exploateringsavtalets giltighet förutsätter såväl beslut om godkännande av detta exploateringsavtal samt beslut om antagande av detaljplan av ansvarigt politiskt organ inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplanen och att länsstyrelsen har rätt att överpröva antagen detaljplan och upphäva densamma.

När åtagande enligt detta avtal till fullo är uppfyllda och bankgarantin är återlämnad upphör detta avtal att gälla.

### **7.4 Ändring och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av Regionstyrelsen.

### **7.5 Överlåtelse**

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av exploatören utan regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till exploatören.

Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av exploateringsområdet till annan part tillse att regionen godkännt överlåtelsen och att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt punkt 6.2 ovan. Regionen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

99 CW

### 7.6 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på regionens hemort.

### 7.7 Köpekontrakt


Exploatörens åtagande gentemot köpare av småhustomt gällande utbyggnaden av infrastruktur (exempelvis gata och VA) regleras i köpekontrakt mellan exploatör och köpare.


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

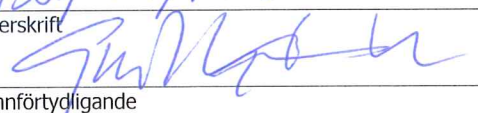
### För Region Gotland

Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Meit Fohlin, Regionstyrelsens ordförande	Namnförtydligande Stefan Hollmark, Regiondirektör

### För exploatör

Ort och datum Visby 24/4 2025	
Underskrift 	
Namnförtydligande Fredrik Pettersson	

Ort och datum Enskede gård 16/3 2025	
Underskrift 	
Namnförtydligande Charlotte Wistrand	

Ort och datum Visby 24/4-25	
Underskrift 	
Namnförtydligande Gunilla Engström	