

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Lummelunda Överstekvarn 1:67 mfl

Mellan

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

Jacqueline Raymond AB (org.nr. 556795-9035), Lummelunda Överstekvarn 355, 621 71 Visby

Bonna terra AB (org.nr. 556389-0770), Lummelunda Överstekvarn 355, 621 71 VISBY

Jacqueline Raymond (per.nr. 19700429-3200), Lummelunda Överstekvarn 355, 621 71 VISBY

Tillsammans nedan kallade exploatören har följande exploateringsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:67. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2025. Inom planområdet finns befintliga villor, området är delvis redan detaljplanlagt i detaljplan 09-PLN-90.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i anslutning till fabriken i Lummelunda, möjliggöra ytterligare 22 bostadsfastigheter i området samt en utveckling av pågående uthyrningsverksamhet med utgångspunkt i att ta tillvara landskapsbilden och de naturvärden som finns representerade i området. Husen ska integreras varsamt i naturlandskapet och snarare anpassas efter naturen och topografin än att ersätta eller förändra denna. De tillkommande fastigheterna är därför mindre än normalt och inplacerade glest för att låta naturen råda mellan dessa.

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 |
| Jacqueline Raymond AB | Kontaktperson: Jacqueline Raymond | Kontaktuppgifter: Telefon 0704 924 899 jacqueline@salthamn.se |

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Förslag på detaljplanekarta för antagande över området
- Bilaga 2 Detaljplaneförslag för antagande över området
- Bilaga 3 Registreringsbevis för Bonna Terra AB
- Bilaga 4 Registreringsbevis för Jacqueline Raymond AB
- Bilaga 5 Beskrivning tillfartsväg för sophämtning och slamtömning
- Bilaga 6 Skötselplan naturmark
- Bilaga 7 Geoteknisk utredning

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



1.1 Exploateringsområde



1.2 Detaljplaneekostnader

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. Dagvattenanläggningar omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälningsplikten är kopplad till det dagvatten som enligt MB klassas som avloppsvatten. Alla dagvattenanläggningar 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 miljöprestanda-höjande system hos exploatören vid all byggnation.

Detta avtal är upprättat i enlighet med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse

2.1 Överlåtelse av mark för allmän plats

Del av exploatörens fastighet Väskinde Stora Klintegårde 7:1, Väskinde Stora Klintegårde 6:1, Väskinde Nors 3:1, Lummelunda Överstekvarn 1:65 och Lummelunda Överstekvarn 1:67 planeras utgöra allmän plats i detaljplanen. Området, ca 102 200 kvm se bilaga 2, ska överlåtas till delägande fastigheter utan ersättning.

2.3 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

För de anläggningar som ska byggas/anläggas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov såsom gator med belysning, vatten och avlopp, parkering 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 grönområde enligt detaljplanens intentioner. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning och ska följa skötselplanen, bilaga 6.

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 Geoteknisk åtgärd

För att säkerställa allmänhetens säkerhet längs med den tänkta lokalgatan i detaljplanen behöver en brant säkras upp, se geoteknisk utredning bilaga 7. En möjlig lösning enligt utredningen är att bygga en så kallad gabionmur, med lokal sten. De områdena som är aktuella är JS3A JS3B i den geotekniska utredningen.

3.4 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 Salthamn Vatten och Avlopp AV (SVB) . Alternativt att exploatören avtalar med ledningsägaren om att anlägga ledningar fram till fastighetsgräns på de planerade bostadsfastigheterna, då bildas ingen gemensamhetsanläggning för ledningarna utan bolaget får skriva en nyttjanderätt med exploatören för sina ledningar inom planområdet.

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.

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

3.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningsägare 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 ledningsägare under byggtiden.

3.6 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 3.1-5, 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 avvikelser sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

Angivna tider nedan avser tider efter laga kraft vunnit 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 |

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

Innan detaljplanen för exploateringsområdet antas ska markmiljöutredning gjorts, sanering av eventuella markföroreningar ska senast ske innan byggnation startar. Exploatören bekostar och ansvarar för att markmiljöutredningar sker samt har kostnadsansvar och genomförandansvar för sanering av 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 lantmäteriförrättning enligt ovan är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen och ska ske enligt detta avtal.

Utbyggnaden av VA-anläggningen ska vara genomförd senast 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft, om så inte sker utgår ett vite på 3 750 000kr . Viteskravet avskrivs när besiktningsprotokoll från godkänd besiktning av entreprenad som omfattar den aktuella anläggningen, utfört av oberoende besiktningsman, har inkommit till Region Gotland.

Åtgärderna i den geotekniska utredningen Bilaga 7 ska vara genomförd senast 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft, om så inte sker utgår ett vite på 235 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 300 000 kronor. Viteskravet avskrivs när av Lantmäteriet ankomststämplad kopia av ansökan om nyss nämnda åtgärder har inkommit till Region Gotland.

Det totala vitesbeloppet är 4 285 000 kronor för de tre olika delarna tillsammans

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 detta avtal lämna en säkerhet om totalt 4 285 000 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 åtaganden 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 bolag.

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 6.3 ovan. Regionen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

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

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 Bonna Terra AB

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Ort och datum Visby 16/5-2025 | |
| Underskrift Jacqueline Raymond | Underskrift |
| Namnförtydligande Jacqueline Raymond | Namnförtydligande |

För Jacqueline Raymond AB

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Ort och datum Visby 16/5 - 2025 | |
| Underskrift Jacqueline Raymond | Underskrift |
| Namnförtydligande Jacqueline Raymond | Namnförtydligande |

För Jacqueline Raymond

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Ort och datum Visby 16/5 - 2025 | |
| Underskrift Jacqueline Raymond | Underskrift |
| Namnförtydligande Jacqueline Raymond | Namnförtydligande |