

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Gotland Tofta Rangstäde 3:24 och Gotland Tofta Krokstäde 1:56

Mellan

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

och

Båtahage AB (org.nr. 559382-5135), Box 1149, 600 41 Norrköping, nedan kallad exploatören

har följande exploateringsavtal träffats.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för del av fastigheterna Gotland Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta Krokstäde 1:56. Planförslaget har varit på granskning och har justerats inför antagande vilket kan ske när detta avtal godkänts av regionstyrelsen. Planen syftar till att möjliggöra 19 nya fastigheter för bostadsbebyggelse. Inom planområdet föreslås småhus, parhus och flerbostadshus med sammanlagt ca 48 nya bostadsenheter.

Syftet med exploateringsavtalet är att så långt som möjligt säkerställa att detaljplanen kan antas och genomföras på ett sådant sätt att krav på ett väl fungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. I exploateringsavtalet regleras Region Gotland och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelning för kostnader inklusive genomförandet av detaljplanen. 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 exploatör 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: Markingenjör Per Seigerlund	Kontaktuppgifter: per.seigerlund@gotland.se
Båtahage AB	Kontaktperson: Bo Gustafsson	Kontaktuppgifter: Telefon 072-7069992 bosse@gotlandevent.se

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Registreringsbevis för Båtahage AB
- Bilaga 2 Tillägg till bytesavtal berörande Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta Krokstäde 1:56
- Bilaga 3 Beskrivning tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

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

Signering..... 

2.2 Överlåtelse av mark inom detaljplaneområdet

Detaljplanen förutsätter överlåtelse av mark. Fastigheten Tofta Krokstade 1:56 ska avstå ca 11 500 kvm till befintlig eller nybildad marksamfällighet alternativt till Tofta Rangstade 3:24. Frågor om ersättning m.m. behandlas inom ramen för kommande lantmäteriförrättning.

Om ej annat avtalats ska exploatören ansöka om och bekosta fastighetsbildningen.

2.3 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Exploatören ansvarar för att det bildas gemensamhetsanläggning för gata inklusive eventuell belysning, alternativt att den ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen Tofta GA:8. Exploatören ansvarar även för att det bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar för dagvattenanläggningar, naturmark, eventuella parkeringsytor mm.

Exploatör ska ansöka om bildande av en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen/arna. Exploatören ska även ansöka om bildande av en marksamfällighet för allmän plats i vilken fastigheterna inom planområdet ska ha andel i.

Exploatören förbinder sig att vid försäljning av nybildad fastighet informera köparen om att fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning och att förvaltningen ombesörjes av samfällighetsförening.

Om någon av de berörda fastigheterna får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts och gemensamhetsanläggning har bildats, är det exploatörs 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 exploatör. Om exploatör inte informerar ny ägare om exploatörs skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan exploatör och ny ägare.

Det åligger exploatören att senast tre år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning i enlighet med planbeskrivning. Om så inte sker utgår vite, se punkt 6.1.

2.4 Servitut

Exploatören medger att servitut alternativt ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala VA-ledningar med tillhörande anläggningar till förmån för regionens fastighet Gotland Klinte Robbjäns 1:64. Särskilt avtal ska upprättas rörande detta.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Anslutning till allmän VA-anläggning inom verksamhetsområde

Regionen är huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet. Regionen bygger ut det allmänna vatten- och spillvattennätet inom området under förutsättning att ledning kan förläggas i allmän platsmark eller att markreservat för ledningar finns inom kvartersmark. En förbindelsepunkt ska upprättas för varje fastighet. Utbygganden sker i ett sammanhang, tidpunkten för utbyggnaden bestäms i samråd med exploatör. Innan regionen påbörjar utbyggnaden ska fastighetsgränser vara markerade och lokalgatan röjd.

Exploatören erläggs en anläggningsavgift för dricksvatten och spillvatten per ingående fastighet. Exploatören debiteras anläggningsavgifter för samtliga fastigheter när förbindelsepunkterna är upprättade enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkter.

Flytt av befintliga VA-ledningar bekostas av exploatören.

Den enskilda fastighetsägaren har ansvar för projektering och utbyggnad av ledningar inom respektive fastighet.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är ej tillåtet.

3.2 Iordningställande av grönområde med enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att utföra och iordningställa grönområde/lekplats enligt detaljplanens intentioner. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

3.3 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. Exploatör har tagit del av kriterierna för tillfartsväg för regional sophämtning och slamtömning, bilaga 3. Exploatören ansvarar för att dagvattenhantering av gatan tillgodoses.

3.4 Utbyggnad av dagvattenhantering, enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att området är väl dränerat och att det finns en godkänd mark/dräneringsvattenlösning för omhändertagande av markvatten. Anläggningarna inom allmän platsmark (väg- och dagvattenåtgärder) ska utföras i enlighet med framtagna dagvattenutredning (Dagvattenutredning för Tofta Rangstade 3:24, Rejlers 2022-10-04, rev. 2024-10-29). Vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör exploatören följa anvisningarna i regionens dagvattenhandbok, se 1.3.

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 görs hos Region Gotland, Miljö- och Byggnämnden, (<https://etjanst.gotland.se/oversikt/overview/1080>) och ska göras senast sex veckor innan anläggningen börjar byggas. Det är verksamhetsutövaren som ska göra anmälan.

Exploatören förbinder sig att, som underlag vid bildande av gemensamhetsanläggning, redovisa lösningen för omhändertagande av dagvatten för gemensamma ytor. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

3.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

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

3.6 Samordnad utbyggnad

För att samordna utbyggnaden av VA-ledningsnätet med utbyggnaden av gata och dagvattenanläggningarna ska samråd ske mellan Region Gotlands VA-avdelning och exploatören innan utbyggnaderna påbörjas.

Signering.....

3.7 Överlämnande av gemensamma anläggningar

Exploatören ska utan vederlag överlämna anläggningar för dagvattenhantering liksom gatan med eventuell belysning till en för ändamålet bildad samfällighetsförening. I samband med överlämnandet ska exploatören överlämna handlingar som utvisar att de allmänna anläggningarna har godkänts vid slutbesiktning samt överlämna tillhörande relationsritningar och andra handlingar som har betydelse för den framtida driften. Intill dess överlämning skett ansvarar exploatören för drift, underhåll och skötsel av anläggningen.

3.8 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 punkt 3.2-3.6, 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 Exploatörens anläggningsarbeten utanför exploateringsområdet

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av exploatörs bygg- och anläggningsarbeten.

Om inte annat överenskommits så är det exploatören som ansvarar för och bekostar alla för exploateringen eventuella nödvändiga åtgärder på intilliggande fastigheter. För åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering, genomförande och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

5. Villkor under byggtiden

5.1 Huvudtidplan

Exploatör 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 lagakraftvunnen detaljplan;

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

5.2 Markföroreningar

Exploatör bekostar och ansvarar för att markmiljöutredningar sker samt har kostnadsansvar och genomförandeansvar för sanering av markföroreningar vid genomförande av detaljplanen.

5.4 Fornlämningar

En arkeologisk utredning är utförd i samband med framtagandet av detaljplanen. Finns behov av ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det exploatörs ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

5.5 Tillstånd, lov och godkännanden

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

6. Administrativa kostnader, viten, säkerhet

6.1 Viten

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

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning, 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 400 000 kronor.

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 exploatör ställa säkerhet för vitesbeloppen enligt 6.2 i form av en bankgaranti. Exploatör ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna en säkerhet om totalt 400 000 kronor till regionen. Bankgarantin ska vara en on demand-garanti.

Av denna säkerhet äger exploatör, i den mån exploatör utför anläggningarna enligt detta avtal och regionen godkänner desamma, 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 exploatörs 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

Exploatör 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. Exploatör 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

Signering.....



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 exploatör utan Regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till Båtahage AB.

Exploatör 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.

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


Exploatörs åtagande gällande utbyggnaden av infrastruktur (gata, dagvattenanläggning mm) regleras i köpekontrakt mellan exploatör och köpare av fastighet.

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 Båtahage AB

Ort och datum VISBY 2025-11-06	
Underskrift 	Underskrift
Namnförtydligande Bo GUSTAFSSON	Namnförtydligande



K11 M Sundevall
0771 670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

1 (2)

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
559382-5135	
Objektets registreringsdatum	Företagets registreringsdatum
2022-05-25	2022-05-25
Dokumentet redladdat	Dokumentet visar senaste registreringen
2025-11-02	2022-12-22

Org.nummer: 559382-5135

Företagsnamn: Båtahage AB

Adress:

Box 1149
600 41 NORRKÖPING

Säte: Gotlands län, Gotland kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

Bildat datum

2022-05-14

Sammanställning av aktiekapital

Aktiekapital: 25.000 SEK
Lägst.....: 25.000 SEK
Högst.....: 100.000 SEK

Antal aktier: 1.000
Lägst.....: 1.000
Högst.....: 4.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

710909-0071 Gustafsson, Bo Bertil, Hyvelgatan 8, 621 41 VISBY

STYRELSELEDAMOT, VICE VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR, ORDFÖRANDE

580414-1959 Furuheim, Per Henrik, Lövsstad Lillie, 605 97 NORRKÖPING

STYRELSESUPPLEANTER

610322-1914 Arrelid, Anders Ingemar, Dragsgatan 1 Lgh 1002,
602 19 NORRKÖPING

640531-6982 Furuheim, Eva Elisabeth, Lövsstad Lillie, 605 97 NORRKÖPING
720806-1460 Norrby Gustafsson, Anna Karin, Hyvelgatan 8, 621 41 VISBY

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas var för sig av
ledamöterna

Signering.....



851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

2 (2)

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
559382-5135	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2022-05-25	2022-05-25
Dokumentet nedladdat	Dokumentet visar senaste registreringen
2025-11-02	2022-12-22

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med lägst 1 och högst 5 suppleanter.

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Bestämmelse att företaget inte behöver ha revisor

VERKSAMHET

Förvärva, äga, förvalta, exploatera och försälja fastigheter
för bostadsändamål i Sverige.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Kallelse

Kallelse sker genom e-post.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

Signering.....

2

Tilläggsavtal till bytesavtal daterat 2020-05-19

I detta avtal regleras bilaga 1 i bytesavtalet avseende Naturområdet, se reviderad ritning.

På samma ritning finns inritat ett mindre markområde ca. 800 Kvm som gränsar mot Rangstäde 3:24.

Detta område avstår Krokstället 1:56 (säljare) till förmån för Gotland Tofta Rangstäde 3:24.(köpare)

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt exemplar.

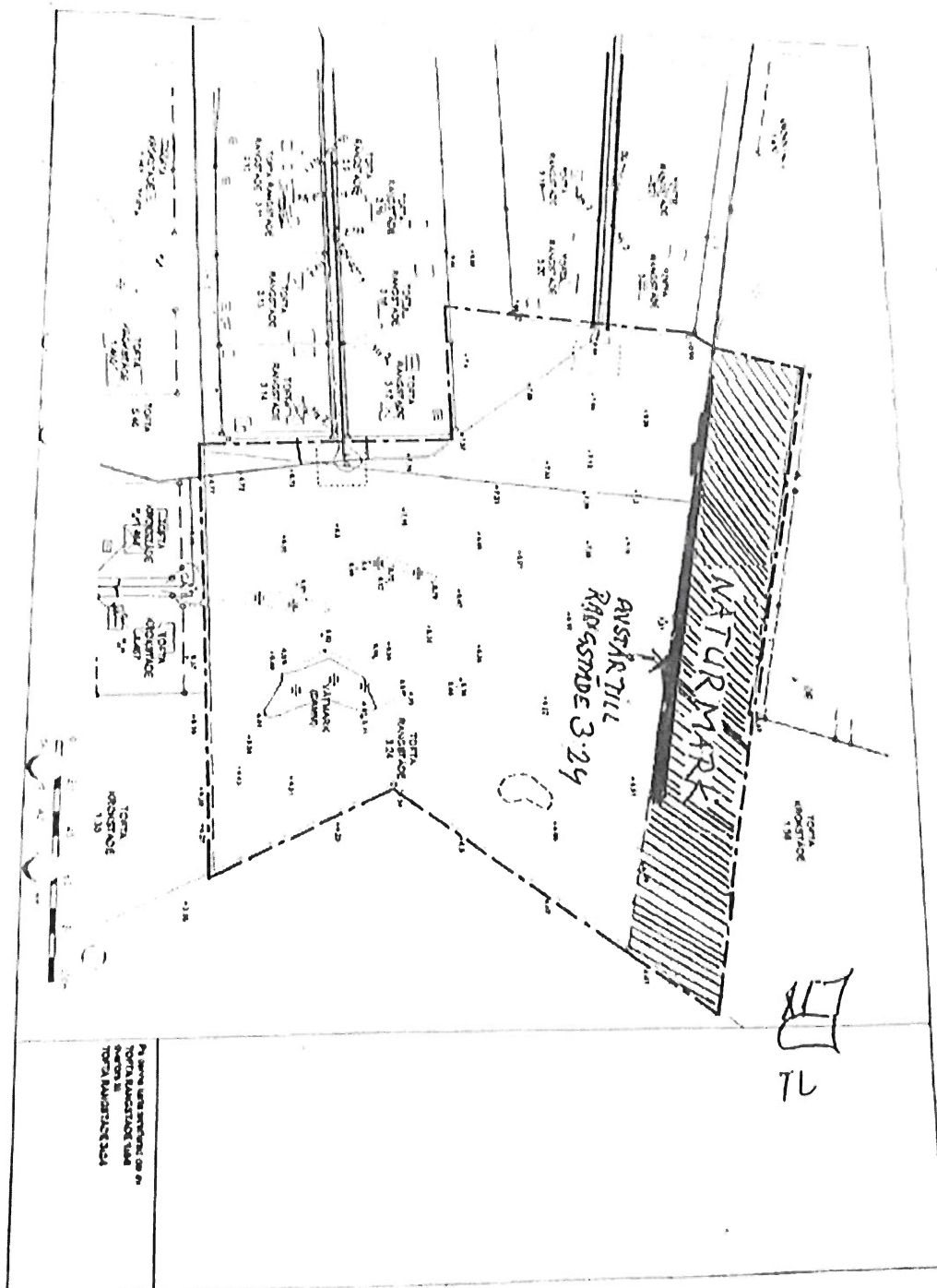
Tofta 2022-06-01

Säljare

Köpare

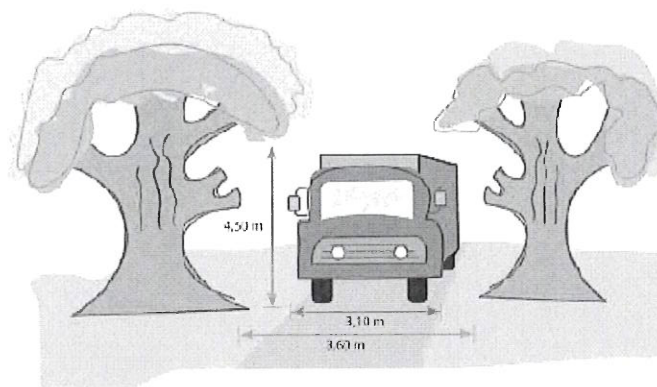
Tommy Larsson
Tommy Larsson

Nils Jakobsson Vindudd AB
Nils Jakobsson Vindudd AB



Signering..... *BG*

Teknikförvaltningen



Beskrivning av tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

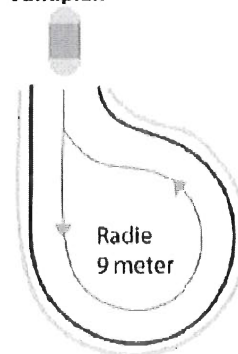
2016-06-21

Figuren ovan visar minsta mått som krävs för väg vid sophämtning och slamtömning.

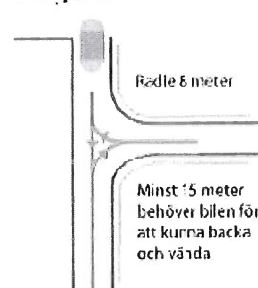
I följande skisser anges utrymmesbehovet för vändplan och vändplats vid vägbredd 3,10 meter körbana. Ökad vägbredd medger minskning av angivna mått.

- I tvära kurvor behöver vägbredden vara minst 4 meter.
- Tänk på att hålla samma vägbredd på snöplogad väg som vid barmark.
- Vägbanan ska hållas väl snöröjd och halkbekämpad.
- Uppstickande stenar och rötter inom vägbredden och strax intill ska tas bort eller fyllas över.
- Vägen ska ha bärighet året runt för tunga fordon (26 ton).
- För att slamtömning ska kunna utföras utan extra slangdragning ska avståndet mellan fordonets uppställningsplats och brunnens/tankens anslutningspunkt normalt vara högst tio meter (krav vid nyanläggning).

Vändplan



Vändplats



Teknikförvaltningen
Besöksadress Visborgsallén 19
Postadress SE-621 81 Visby
Telefon +46 (0)498 26 90 00 kundtjänst
E-post kundtjanst.teknikforvaltningen@gotland.se
Hemsida www.gotland.se/avfall

 Region
Gotland

Signering.....