

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Gotland Fårö Nors 1:12, del av skifte 4

Parter

Roll	Kommun	Byggherre	Markägare
Namn	Region Gotland	Göran Vahlgren	A: Annelie Persén B: Benny Persén
Organisationsnummer/ personnummer	212000-0803	451218-3839	A: 660527-3223 B: 631212-3216

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Fårö Nors 1:12, del av skifte 4. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under maj 2026. Planen syftar till att komplettera befintlig bebyggelse vid Bohakasandet med tre fastigheter för bostadsändamål. Huvudmannaskapet för allmän plats inom området är enskilt. Planområdet omfattas inte av tidigare planläggning.

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 byggherrens 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 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

Part	Kontaktperson	Kontaktuppgifter
Region Gotland	Anton Frick Mark- och exploateringsingenjör	Adress: Visborgsallén 19 Postnummer: 621 81 Visby Telefon: 0498 - 26 90 00 E-post: mark@gotland.se
Byggherre	Göran Vahlgren	Adress: Stenkumla Fågelsången 108A, Postnummer: 621 95 Visby Telefon: 070 - 752 23 02 E-post: goranvahlgren@outlook.com
Markägare B	Benny Persén	Adress: Follingbo Klinte 302 Postnummer: 621 91 Visby Telefon: 070 - 209 55 20 E-post: bennypersen@hotmail.com
Markägare A	Annelie Persén	Adress: Follingbo Klinte 304 Postnummer: 621 91 Visby Telefon: 070 - 560 33 78 E-post: annelie66@hotmail.com

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Exploateringsområde
- Bilaga 2 Detaljplanekarta för Fårö Nors 1:12
- Bilaga 3 Köpehandling för del av Fårö Nors 1:12
- Bilaga 4 Illustration tillfartsväg
- Bilaga 5 Beskrivning tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

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

1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar området markerat med röd färg enligt bilaga 1. Berörd fastighet är Fårö Nors 1:12, ägd av Anneli Persén och Karl Benny Persén, nedan gemensamt benämnda som "Markägarna".

1.2 Detaljplanekostnader

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

1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör byggherren 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.

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

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

2. Marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser

2.1 Överlåtelse av mark inom detaljplaneområdet

Detaljplanen förutsätter överlåtelse av mark. En ny fastighet ska bildas ur fastigheten Fårö Nors 1:12 (skifte 4) och överlåtas till byggherren. Fastigheten omfattar de områden som är reglerade till användningen "NATUR" och "B" enligt plankartan, motsvarande cirka 8917 kvadratmeter, se bilaga 2. Kopia på köpehandling, varigenom ersättning och tillträde till marken regleras, bifogas detta avtal, se bilaga 3.

2.2 Gemensamhetsanläggningar och samfällighet

Det åligger byggherren att senast 3 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning enligt avsnitten 2.2.1 – 2.2.6. Uppfyller byggherren inte denna skyldighet utgår vite, se avsnitt 6.2.

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

2.2.1 Lokalgata

Byggherren ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för det område som är utlagt som GATA ("lokalgatan") enligt Detaljplanen. Ansökan ska omfatta de fastigheter som ligger på kvartersmark inom planområdet. Det är Lantmäteriet som slutligen prövar vilka fastigheter som ska vara delägare i gemensamhetsanläggningen och dess omfattning.

Parterna är eniga om att förpliktelsen enligt första stycket också kan uppfyllas genom att lokalgatan ingår i samma ansökan om gemensamhetsanläggning som angöringsvägen enligt avsnitt 2.2.2.

2.2.2 Angöringsväg från planområdet

Byggherren ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för angöringsvägen som leder från Planområdet och ansluter till allmän väg vid Fårö Nors 1:95 i söder. Ansökan ska omfatta hela det befintliga vägområdet inklusive vägrenar, som leder från landsvägen (allmän väg) vid Fårö Nors 1:95 skifte 1, längs med fastigheten Fårö Nors 1:12 skifte 3 och genom fritidshusområdet vid Bohakasandet. Parterna är eniga om att anslutningen mot allmän väg i söder bör justeras i läge.

I anslutning till inrättandet av gemensamhetsanläggningen behöver förbättringsarbeten genomföras av angöringsvägen så att åtkomlighet för renhållningsfordon och räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsarbete. Vägen ska utföras enligt omgivande vägnäts standard. Utförandet föreslås i huvudsak följa upprättad illustration, se bilaga 4.

2.2.3 Naturmark

Byggherren ska ansöka om bildande av en marksamfällighet för det område som är utlagt som NATUR enligt Detaljplanen. Parterna är eniga om att fastigheterna inom planområdet bör ha andel i samfälligheten.

2.2.4 VA-anläggning

Byggherren ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för infiltrationsanläggning för avlopp med tillhörande ledningar. Parterna är eniga om att fastigheterna inom planområdet bör ha andel i gemensamhetsanläggningen.

2.2.5 Dricksvatten

Byggherren ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för dricksvattenanläggning (brunn) med tillhörande ledningar. Parterna är eniga om att fastigheterna inom planområdet bör ha andel i gemensamhetsanläggningen.

2.2.6 Lantmäteriets beslut och förrättningskostnader

Parterna är införstådda med att det är Lantmäteriet som prövar och beslutar om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning enligt avsnitten 2.2.1 – 2.2.5. Byggherrens skyldigheter enligt detta avtal är uppfyllda så länge ansökan sker i tid och inte drar tillbaka ansökan utan beaktansvärda skäl.

Byggherren ska i ansökan till Lantmäteriet åta sig att stå för förrättningskostnaderna som följer av avsnitten 2.2.1 och 2.2.3 – 2.2.5.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Iordningställande av grönområde med enskilt huvudmannaskap

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

3.2 Utbyggnad gator med enskilt huvudmannaskap

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

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

3.3 Utbyggnad VA med enskilt huvudmannaskap

Byggherren förbinder sig att bekosta och anlägga vatten- och avloppsanläggning. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Byggherren ska ordna så att området är väl dränerat och att det finns en godkänd mark/dräneringsvattenlösning för omhändertagande av markvatten. Dagvattenanläggningar omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Byggherren förbinder sig att, som underlag vid bildande av gemensamhetsanläggning, redovisa lösningen för omhändertagande av dagvatten för gemensamma ytor. För den utbyggda VA-anläggningen ska en gemensamhetsanläggning bildas, se avsnitten 2.4 – 2.5.

3.4 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

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

3.5 Byggherrens ansvar vid överlåtelse av fastighet

Om någon av de berörda fastigheterna inom exploateringsområdet får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts är det byggherrens 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 byggherren. Om byggherren inte informerar ny ägare om byggherrens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan byggherren och ny ägare.

3.6 Följder vid uteblivet genomförande

Om byggherren underlåter att genomföra Detaljplanen enligt detta avtal utgår vite enligt punkt 6.1. Region Gotland äger då rätt, men har ingen skyldighet, att genomföra Detaljplanen på byggherrens bekostnad. Genom signering av detta avtal medger Markägarna att Region Gotland får rådighet att genomföra Detaljplanens allmänna anläggningar enligt avsnitt 3.1 – 3.3.

4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

4.1 Anläggningsarbeten inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

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

5. Villkor under byggtiden

5.1 Huvudtidplan

Byggherren 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
Vatten och spillvatten	Utbyggt inom 5 år
Fastighetsbildning	Ansökan utförd inom 3 år

5.2 Markföreningar

Inom planområdet finns inga kända markföreningar. Påträffas markförening inom exploateringsområdet gäller vad som föreskrivs därom i Miljöbalkens tionde kapitel.

5.3 Fornlämningar

Vid framtagandet av Detaljplanen har konstaterats att inga kända fornlämningar finns inom exploateringsområdet. I övrigt gäller vad som föreskrivs om fornminnen i Kulturmiljölagen (1988:950).

5.4 Tillstånd, lov och godkännanden

Byggherren 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 ska vara genomförd senast 5 år efter att Detaljplanen vinner laga kraft. Om så inte sker utgår ett vite på 1 000 000 kr.

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 500 000 kronor.

7. Övriga villkor

7.1 Övriga avtal

Byggherren 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. Byggherren 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 byggherren utan regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till byggherren.

Byggherren 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 avsnitt 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

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

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

För Region Gotland

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

För byggherren

Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Göran Vahlgren	Namnförtydligande

För markägarna

Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Annelie Persén	Namnförtydligande Benny Persén