

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Väskinde Kaungs 1:10

Mellan

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

och

Krister Hultberg (personnummer 551001-3252), Väskinde Lövsstäde 517, 622 75 Visby, nedan kallad byggherren har följande exploateringsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Väskinde Kaungs 1:10. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under april 2026. Planen syftar till att komplettera befintlig bebyggelse med 11 nya bostadsfastigheter i Väskinde, strax under en mil norr om Visby. Inom planområdet föreslås fastigheterna behålla en skoglig karaktär, placerade längs med en ny gata som löper genom området där uppvuxna tallar ger upplevelsen av en skogsväg snarare än en väg kantad av tomter. Inom planområdet finns ingen tidigare detaljplan, och området är idag bevuxet med skogsmark.

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

Region Gotland 621 81 Visby	Kontaktperson: Mark- och exploateringsingenjör Evelina Egdahl	Kontaktuppgifter: Telefon 076-275 61 03 evelina.egdahl@gotland.se <i>alternativt</i> mark@gotland.se
Krister Hultberg Väskinde Lövsstäde 517 622 75 Visby		Kontaktuppgifter: Telefon 0708-203651 krister.hultberg@gotland.mail.telia.com

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Detaljplaneförslag för antagande över området
- Bilaga 2 Avsiktsförklaring, servitut
- Bilaga 3 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 markerat område enligt kartan nedan. Berörd fastighet är Väskinde Kaungs 1:10 skifte 2, som ägs av Krister Hultberg.



1.2 Detaljplanekostnader

Parterna har träffat avtal om kostnader för framtagande av detaljplanen. I och med att byggherren 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 ska 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. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelser

Detta avsnitt reglerar marköverlåtelse, fastighetsbildning samt upplåtelse av rättigheter inom detaljplaneområdet. Fastighetsrättsliga åtgärder beslutas av Lantmäterimyndigheten och samtliga kostnader för åtgärder enligt detta avsnitt bekostas av byggherren.

2.1 Överlåtelse av mark för allmän plats

Del av byggherrens fastighet Väskinde Kaungs 1:10 planeras utgöra allmän plats i detaljplanen. Allmän plats inom detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap. Mark som i detaljplanen redovisas som allmän plats ska därför kvarstå i enskild ägo och förvaltas av delägande

Sign

fastigheter. Byggherren ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning samt upplåtelse av rättigheter genomförs i enlighet med planbeskrivningen.

2.2 Överlåtelse av mark inom detaljplaneområdet

Byggherren ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning genomförs i enlighet med detaljplanen. Inom området möjliggörs för 11 bostadsfastigheter att avstyckas från stamfastigheten Väskinde Kaungs 1:10. Gemensamhetsanläggning ska bildas för gata och tekniska anläggningar inom allmän plats. För naturmark som i detaljplanen redovisas som allmän plats ska marksamfällighet bildas. Mindre avvikelser får ske om de är förenliga med detaljplanens syfte vilket beslutas av lantmäterimyndigheten.

2.3 Gemensamhetsanläggningar och samfällighet

För de anläggningar som ska anläggas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov såsom gator med belysning, vatten och avlopp och parkering inrättas gemensamhetsanläggningar. Byggherren ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Byggherren ska även ansöka om bildande av en marksamfällighet för naturmark i vilken fastigheter inom planområdet ska ha andel i.

Det åligger byggherren att senast 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning. Om så inte sker utgår vite, se 6.1. Ansökan om lantmäteriförrättning ska ske i enlighet med planbeskrivning och detta exploateringsavtal.

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.

2.4 Ledningsrätt och servitut

Nybildning av ledningsrätt

Området ska försörjas av en gemensam enskild avloppslösning dit samtliga 11 fastigheter inom planområdet ska anslutas. Samtliga berörda fastighetsägare längs tryckledningens dragning, från planområdet till avloppsanläggningen och vidare till infiltration och efterpolering, har undertecknat en avsiktsförklaring som medger att plats för anläggningen ska upplåtas genom servitut eller ledningsrätt. Ledningens sträckning framgår av planbeskrivning samt bilaga 2.

Befintliga servitut

Det finns servitut och nyttjanderätter inom och utom planområdet. Lantmäteriet är beslutande myndighet för bildande, omlokalisering och upphävande av servitut.

Befintliga nyttjanderätter

De oinskrivna nyttjanderätterna *NY 1* – GEAB:s el-ledning och *NY 2* – Skanovas fiberledning, löper i Kornettvägens dragning tillika planområdets nordöstra gräns. *NY 3* – Väskinde Fiber Ekonomisk förening har en befintlig fiberledning i den östra änden av planområdet. Byggherren ansvarar för att samordna flytt av dessa med ledningsägaren och kostnaden av detta.

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, bilaga 3. 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 ombesörjer 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 avsnitt 2.3.

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.

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 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

5.2 Information, marknadsföring

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

5.4 Fornlämningar

I planbeskrivningen redogörs för identifierade fornlämningar och hur dessa ska hanteras. Det råder tillståndsplikt enligt 2 kap. Kulturmiljölag (1988:950) (KML) för ingrepp i eller vid fornlämning i de fall berörd fastighet ligger nära fornlämning. Byggherren ansvarar för att kulturmiljölagen följs vid planens genomförande.

5.5 Tillstånd, lov och godkännanden

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

6. Administrativa kostnader

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 detaljplanen vunnit laga kraft, om så inte sker utgår ett vite på 2 500 000 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 200 000 kronor.

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

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.

Sign 

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.

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.

Byggherren ska i samband med överlåtelse av hela eller del av exploateringsområdet till annan part tillse att regionen godkänt överlåtelsen.

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

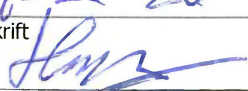
Byggherrens åtagande gällande utbyggnaden av infrastruktur (exempelvis gata och VA) regleras i köpekontrakt mellan byggherre och köpare av småhustomt.

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

För Region Gotland

Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Meit Fohlin Regionstyrelseordförande	Namnförtydligande Stefan Hollmark Regiondirektör

För byggherren

Ort och datum 19-2-20
Underskrift 
Namnförtydligande Hollmark

Sign 

UTFÄSTELSE

Inom fastigheterna Gotland Väskinde Kaungs 1:10 och Gotland Väskinde Ringvide 1:51 pågår arbete med upprättande av detaljplan. Planen syftar till att skapa byggrätt för sammanlagt 21 friliggande småhus. För omhändertagande av avloppsvattnet från den planerade bebyggelsen har utredning utförts och förslag upprättats av AB PentaCon 2023-03-02.

Så snart detaljplaneförslaget vunnit laga kraft förbinder sig undertecknade fastighetsägare att upplåta utrymme genom servitut alternativt ledningsrätt för reningsverk, avloppsledningar och infiltrationsanläggning med tillhörande anordningar i huvudsaklig överenskommelse med det av PentaCon upprättade förslaget. Upplåtelse ska ske till förmån för ovan angivna fastigheter och omfatta erforderligt utrymme för att nedlägga, bibehålla och underhålla alla i avloppsanläggningen ingående anordningar.

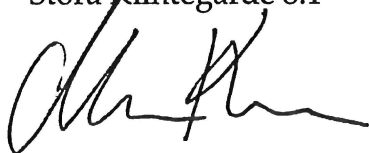
Väskinde den


Mathias Forslund

Stora Klintegårde 8:1


Sanne Forslund

Stora Klintegårde 8:1



Maria Kaungs
Klintegårde 1:97



Anders Kaungs
Klintegårde 1:97 och Lilla
Bläsniungs 1:10



Petter Löfström
Lilla Klintegårde 2:1



Olof Larsson
Lilla Bläsniungs 1:10



N 6401632
E 701773



LILLA BLÄSNUNGS

1:10
2

BYHÖGÅRDEN

1:31

1:37
1

8:1
8

48

STORA

KLINTEGÅRDE

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

STORA MICKELGÅRDS

1:6
3

STORA KLINTEGÅRDE

8:1
2

STORA

KLINTEGÅRDE

Suderskog

1:51
1

ROKUNDS

ROKUNDS

KAUNGS

VÅSKINDS

STORA

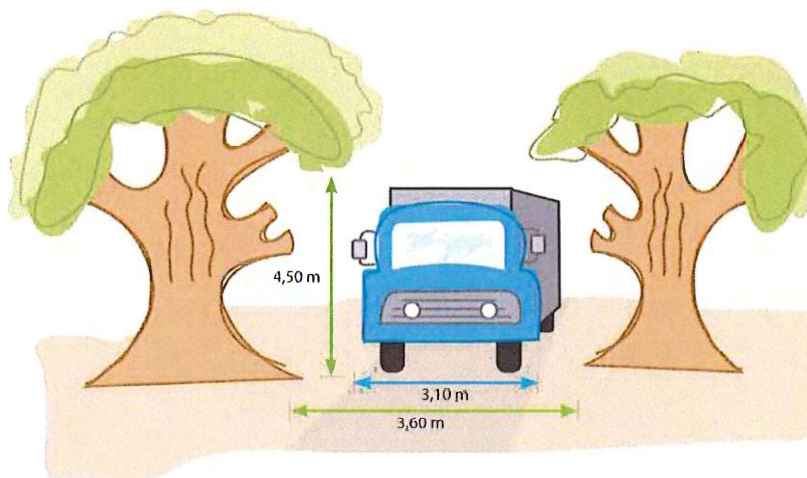
BLÄSNUNGS

LANTMÄTERIET



Scale 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

N 6401632
E 701773



Beskrivning av tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

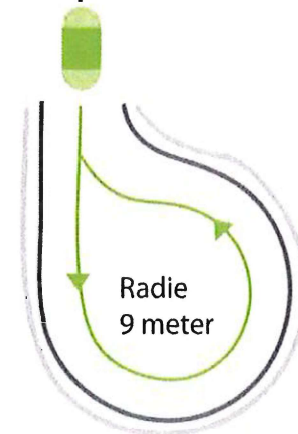
2016-06-21

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

