

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Region Gotland, nedan kallad **Regionen** (reg.nr 212000-0803), och Gungställningen AB (556837-5876) gm Mikael Norberg Hasseluddsvägen 174 C, 132 39 SALTSJÖ-BOO samt Projex AB (reg.nr 556727-1613), Högklint Rudenschöldsvägen 14 A, 622 61 VISBY, nedan benämnd **Exploatören**, har följande avtal träffats

§1

Bakgrund

Till grund för avtalet ligger detaljplan för del av Gotland Hall Västös 1:8 och del av Gotland Västös 1:9 och dess planbestämmelser, genomförandebeskrivning och detaljplanekarta. Exploateringsområdet motsvarar planområdet enligt detaljplanekartan.

§2

Avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att regionstyrelsen för Region Gotland godkänner detsamma liksom att detaljplanen vinner laga kraft samt att säkerhet ställts inom föreskriven tid (se §16). Om dessa förutsättningar inte uppfylls i alla delar är detta avtal förfallet, varvid vardera parten skall bära sina egna kostnader, om inte annat överenskommes. Om något av detta inträffar saknas förutsättningar för ett genomförande av detaljplanen.

§3

Målsättning

Området ska exploateras för bebyggelse för turism, hotell och uthyrningsstugor, inklusive därtill hörande anläggningar (vatten- och avlopp, kvartersgator m m) enligt planförslaget och dess intentioner. Genom Exploatörens försorg ska exploateringsområdet omvandlas till ett väl fungerande område för turism. Exploatören är i den mån detta avtal inte anger annat ensam ansvarig för utförandet och därtill hörande kostnader för samtliga arbeten som erfordras för att nå detta mål samt att alla för genomförandet nödvändiga tillstånd söks.

§4

Överlåtelse av mark och byggnader

Detaljplanen kommer att medge möjlighet att indela planområdet i 10 fastigheter. Vid försäljning av sådan fastighet förbinder sig Exploatören att i överlåtelsehandlingarna tydligt redovisa för ny ägare att, i enlighet med förutsättningarna i detaljplanen, byggnad som uppförs eller är uppförd endast för användas för turism/korttidsboende, d v s byggnad inte får användas för fritidshus- eller permanentbostadsändamål.

§5

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning/för rättningar som erfordras för att indelningen ska överensstämma med detaljplanen och dess målsättning, dvs såväl i fastigheter som bildande av gemensamhetsanläggning, servitut o dyl. Se nedan §§ 13-14 avseende gemensamhetsanläggning och servitut. Exploatören betalar förrättningskostnaderna för fastighetsbildning m m. Exploatören betalar samtliga inskrivnings- och lagfartskostnader som blir följden av fastighetsbildningen m m.

§6

Bebyggelse inom kvartersmark

Detaljplanen möjliggör byggande av uthyrningsstugor och hotell. Exploatören ska, i enlighet med antagen detaljplan och beslutat bygglov, svara för byggande av husen, anläggningar samt infrastrukturen inom planområdet och inom de fastigheter som bildas.

§7**Hållbarhet**

Dagvatten bör så tidigt, så snabbt och så långt som möjligt infiltreras genom ett lokalt omhändertagande. I andra hand bör det fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet för området. Särskild omsorg ska ägnas åt omhändertagande av vatten från tak och hårdgjorda ytor såsom parkeringsytor o dyl. Galvaniserat material, koppartak e likn. byggmateriel som kan orsaka förorenat dagvattnet får inte användas.

I enlighet med Regionens intentioner om hållbart byggande förbinder sig Exploatören att som lägst följa Boverkets byggregler när det gäller energiförbrukning. Regionen ser gärna att Exploatören frivilligt tillämpar miljömässigt byggande med utgångspunkt från miljöstandardhöjande system. Miljöstationernas placering inom området prioriteras för att minimera bilkörning (hämtning) inom området av miljö- och säkerhetsskäl.

§8**Undersökningar**

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta eventuella arkeologiska undersökningar och utgrävningar samt eventuella geotekniska undersökningar och markundersökningar. Exploatören svarar även för andra eventuella undersökningar nödvändiga för exploateringen genomförande och ansvarar även för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder p.g.a. exempelvis radonförekomst samt stabilitetsutredning för befintliga berggrum. Ansvaret för eventuell marksanering följer Miljöbalkens regler

§9**Anläggnings
arbeten**

Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggandet av gator/vägar inom exploateringsområdet, dvs inom planområdet men även anslutningen av planområdet till allmänt befaren väg, Länsväg 687. Anslutningen ska ske enligt väghållarens anvisningar. Särskilt avtal/tillstånd för anslutningen ska tecknas/ansökas hos väghållaren.

Gatorna inom planområdet skall dimensioneras enligt gällande normer i Mark-AMA med sektioner enligt detaljplanen och i övrigt enligt de krav som Regionen ställer för bl a renhållningen och för räddningstjänsten. Utgångspunkten är att gatorna ska ha en minsta körbanebredd om 4,5 meter. 3,5 meter körbanebredd kan accepteras under förutsättning av att mötesplatser anordnas med lämpliga intervaller. Därtill ska gatornas avvattning lösas särskilt.

Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggande av den gemensamma VA-lösningen (för såväl ren-, spill och dagvatten) för samtliga fastigheter som ska bildas. VA-ledningarna skall dimensioneras och utföras enligt gällande normer.

Exploatören svarar för att med en godkänd lösning omhänderta av dag- och dräneringsvattnet så att bebyggelsen blir tillfredsställande avvattnat. Exploatören iordningställer även ytan/området för de tekniska anläggningar som fordras för detaljplanens genomförande.

MR [signature]

Anläggandet av kvarters-/gårdsgator, el, VA-ledningar o dyl inom de blivande fastigheterna utförs och bekostas av Exploatören alternativt av ny ägare till fastighet. Anslutning av bildad fastighet till den gemensamma VA-anläggningen och till lokalgatan, el o dyl utförs och bekostas av exploatören alternativt av ny ägare till fastighet. Exploatören ska upprätta anslutningspunkter till VA-anläggningen, el m m för respektive fastighet.

§10

Programhandlingar De handlingar som avser anläggningar eller åtgärder som enligt § 9 åligger Exploatören att ombesörja, skall upprättas av denne. Under projekteringsarbetet skall nödvändiga samråd ske.

Ansökan om prövning och erhållande av tillstånd för anläggningen för ren- och spillvatten ska ske till Regionen och dess Samhällsbyggnadsförvaltning.

Det åligger Exploatören att även samråda med Gotlands Energi AB angående framdragande av erforderliga elektriska ledningar inom området liksom med ledningshavare för tele/fiber.

§11

Kontroll och besiktning och garanti

Vad som avtalas i denna paragraf gäller anläggningar som Exploatören skall utföra enligt § 9.

Regionen äger rätt att gentemot Exploatören utöva den kontroll över anläggningsarbetena avseende VA- och gatuanslutningen som enligt Byggandets Kontraktkommittés allmänna bestämmelser tillkommer beställaren.

Exploatören ska kalla Regionen till slutbesiktning för att delta om Regionen så önskar. Slutbesiktning ska utföras av en av Exploatören utsedd besiktningsman.

Exploatören ikläder sig garanti för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel skall avhjälpas av exploatören utan dröjsmål.

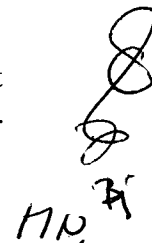
Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs därom i Byggandets Kontraktkommittés allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- samt installationsentreprenader.

§12

Utbyggnad

Exploateringen kan ske i etapper. Exploatören anlägger tomt/grönområde, kvarters-/gårdsgator och VA-anläggningar i den omfattning som krävs för att etappen och området skall kunna fungera självständigt. Garantitiden gäller därefter för varje etapp för sig.

Exploatörens anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen i området.



Bygglov kommer inte att beviljas förrän anläggningarna är utförda så att de kan betjäna den nya bebyggelsen.

§13

Gemensamhetsanläggning

För de gemensamma anläggningarna/infrastrukturen inom detaljplaneområdet i form av gator, vatten och avlopp inkl. dagvattenhantering, belysning, parkering o dyl ska bildas en gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening. Marken som kommer att omfattas av dessa gemensamma anläggningar indelas med fördel som en samfällighet i vilken de fastigheter som bildas ska ha andel.

§14

Servitut samt avtal

Avledning av såväl som vatten från ev. dagvattennät samt reningsverket sker till Östersjön. Eftersom detaljplaneområdet inte kommer att omfatta område där avledning kommer att ske ska rätten att ha ledningar inom område som inte ingår i detaljplaneområdet säkerställas med servitut.

Säkerställande av SGU behov avseende servitut för väg, ledningar o dyl till befintlig anläggning ska även ske. Därutöver ska Exploatören teckna ett avtal med SGU för att säkerställa kontroll av stabilitet samt långsiktiga efterbehandlingsåtgärder.

§15

Genomförande

Enligt plan- och bygglagen (PBL) har fastighetsägaren en garanterad byggrätt under genomförandetiden i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Regionen kan, i enlighet med PBL, efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning. Med anledning av att exploateringsavtalet är kopplat till ifrågavarande lagakraftvunna detaljplan upphör avtalet att gälla i de delar som omfattas av en ändring eller ett upphävande. Ersättning utgår då inte i sådana fall för t ex utebliven byggrätt eller projekteringskostnader o dyl eller i övrigt för nedlagda kostnader för de delar som då ännu inte har exploaterats.

§16

Säkerhet

För att kunna fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal för att omvandla detaljplaneplanområdet till ett väl fungerande område för turism skall Exploatören senast tre veckor efter beslut om godkännande av detta avtal i regionstyrelsen ställa och överlämna säkerhet som Regionen kan godkänna till ett värde av 3 000 000 kronor. Säkerheten ska ställas i form av en bankgaranti.

Av denna säkerhet skall kommunen, i den mån exploatören utför anläggningarna enligt detta avtal och kommunen godkänner dessamma, återlämna del av säkerheten i den takt som genomförandet sker. Resterande säkerhet ska vara av så betryggande omfattning att den täcker kostnaderna för fullgörandet av exploatörens eventuellt återstående skyldigheter. 5 % eller 150 000 kronor

HN O of

återbetalas först efter det att slutbesiktning av de allmänna och gemensamma anläggningarna/infrastrukturen har godkänts.

Om förutsättningarna för säkerhet ändras för Regionen genom beslut om ändrade riktlinjer för säkerhet ska de tillämpas även för detta avtal.

§17 Överlåtelse

Detta avtal får av exploatören inte överlåtas på annan utan regionens godkännande. Om så ändå sker har regionen rätt att av exploatören utkräva de merkostnader som regionen åsamkas vid ett genomförande av detaljplanen.

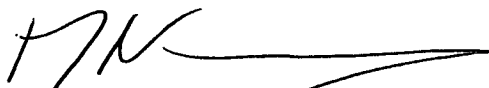
Vid försäljning av berört område eller enskild fastighet inom området förbinder sig Exploatören att upplysa köparen om exploateringsavtalet, dess innehåll och det ansvar som åligger ny ägare. Upplysningen ska fullgöras genom att bestyrkt kopia av denna handling överlämnas till ny ägare. Om så inte sker har Regionen rätt att av Exploatören utkräva de merkostnader som Regionen kan komma att åsamkas vid ett genomförande i enlighet med det här avtalet och detaljplanen

§18 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk domstol.

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


Saltsjö-Boo den 21/11 2016



Mikael Norberg
Gungställningen AB

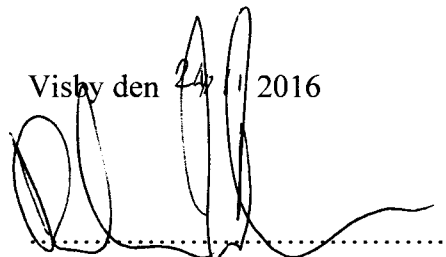
Visby den 21/3 2016 2017

För Region Gotland

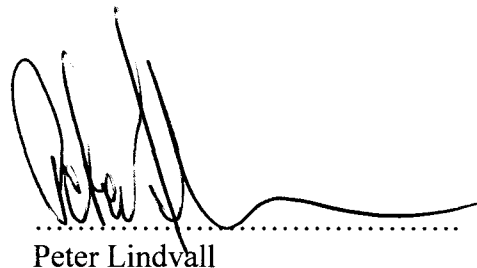


Björn Jansson

Visby den 24/11 2016



Peter Jacobsson
Projex AB



Peter Lindvall