

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Gotland Västergarn Ammor 1:42 m fl

Mellan

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

och

ägaren till Västergarn Ammor 1:42:

Ammor Västergarn AB (org. nr. 559165-0915), Regementsgatan 28, 621 50 Visby, nedan kallad exploatören

har följande exploateringsavtal träffats.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för del av Västergarn Ammor 1:42 och del av fastigheten Västergarn Ammor 1:17. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2023. Planen syftar till att tillskapa upp till 17 nya fastigheter för bostadsändamål. Området omfattas inte av tidigare detaljplan.

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.

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

Bilaga 1 Beskrivning tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

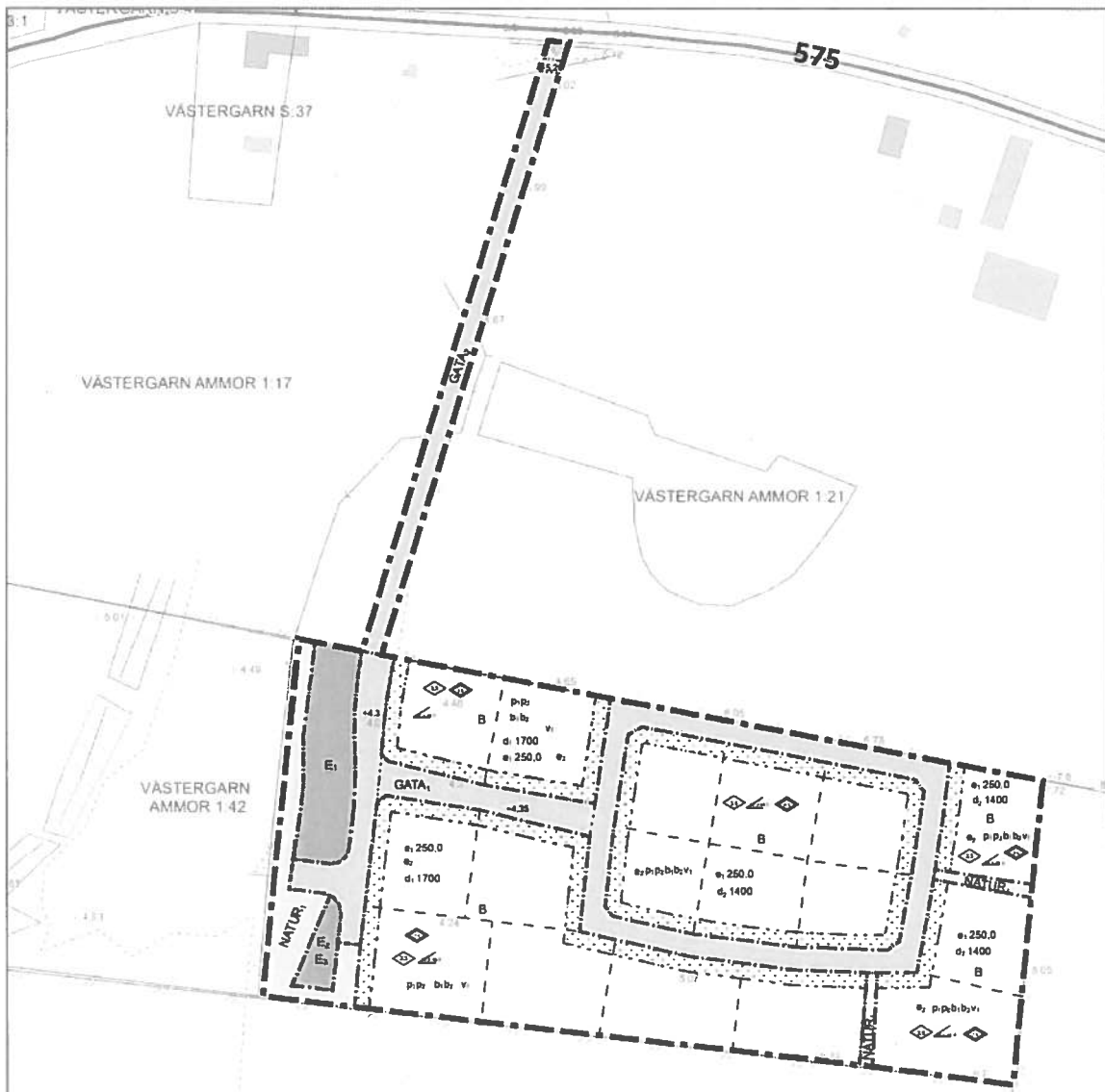
På Region Gotlands hemsida hittas:

- Miljöprogram,
- Dagvattenhandbok,
- Parkeringsstrategi.

1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

1.1 Exploateringsområde

Exploateringsavtalet omfattar ca 39 200 kvm av Västergarn Ammor 1:42 samt för angöringsväg en mindre del av fastigheten Västergarn Ammor 1:17. Exploateringsområdet motsvarar detaljplaneområdet.



Exploateringsområde = detaljplaneområde

1.2 Detaljplanekostnader

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 ska exploatören följa anvisningarna i regionens "Dagvattenhandsbok", se Region Gotlands hemsida <https://gotland.se/104531>.

Exploatören åtar sig att följa anvisningarna i Regionens parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av områdets parkeringar vilket innebär att möjlighet att anordna parkering för minst två bilar ska finnas på egen fastighet för bostadsändamål.

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

2. Marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser

2.1 Överlåtelse av mark för allmän plats

Del av Västergarn Ammor 1:42 planeras utgöra allmän platsmark i detaljplanen och ska därför upplåtas till gemensamhetsanläggning. Området ska överlåtas till de delägande fastigheterna utan ersättning.

2.2 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

För de anläggningar som ska byggas/anläggas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov såsom gator med eventuell belysning, dagvatten samt naturmark och gångstråk inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen/arna. Exploatören ansvarar för utbyggnaden. I gemensamhetsanläggningen/arna ska Västergarn Ammor 1:42 samt alla tillkommande fastigheter inom detaljplaneområdet ingå.

Befintliga avtals servitut rörande regionens rätt att ha VA-ledningar, pumpstation och väg belastande Västergarn Ammor 1:17 (D202200056140:1.1) och Västergarn Ammor 1:42 (D202200218116:1.1) ska hanteras i anläggningsförrättningen.

Exploatören ska även ansöka om bildande av en marksamfällighet för allmän platsmark i vilken Västergarn Ammor 1:42 samt alla tillkommande fastigheter inom detaljplaneområdet 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 är det exploatörens skyldighet att upplysa den nye ägaren 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.

Det åligger exploatören att senast 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Om så inte sker utgår vite, se 6.1.

2.3 Servitut för VA-ledningar

Mellan regionen och exploatören ska servitutsavtal tecknas rörande tillkommande kommunala VA-anläggningar. För detta servitut ska ingen ersättning betalas.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Iordningställande av grönområde med enskilt huvudmannaskap

Naturmarken ska inte iordningställas utan ska behållas och skötas som naturmark.

3.2 Utbyggnad gator med enskilt huvudmannaskap

Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggande av gata inom exploateringsområdet. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Exploatören ansvarar för att gatan 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 1. Exploatören ansvarar för att dagvattenhantering av gatan tillgodoses.

3.3 Anslutning till allmän kommunal VA-anläggning

Exploateringsområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa vatten- och spillvattenledningar inom området inklusive förbindelsepunkt för varje nybildad fastighet. Utbyggnaden beräknas ske tidigast under tredje kvartalet 2023. Påkoppling på ledningsnätet kan dock inte ske innan den s.k. överföringsledningen är färdigutbyggd och driftsatt men senast 2024-12-31.

Innan regionen påbörjar anläggandet av VA-ledningarna inom exploateringsområdet ska exploatören ha avlägsnat alla träd, stubbar o. dyl. från vägområdet samt satt ut gränsmarkeringar för vägområde och tillkommande fastighetsgränser.

Exploatören betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt för dricksvatten och spillvatten enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan. Före anslutning ska exploatören göra en servisanmälan. Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet.

3.4 Utbyggnad av dagvattenhantering med enskilt huvudmannaskap

Exploatören 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. 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 Samordnad utbyggnad

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

3.6 Ledningar för el, telekommunikationer

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragnings 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.

3.7 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 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 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 exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För exploatörens 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 överföringsledningen är färdigutbyggd och driftsatt (se pkt 3.3).

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

5.2 Markföreningar

Exploatören bekostar och ansvarar för att markmiljöutredningar sker samt har kostnadsansvar och genomförandansvar för sanering av eventuella markföreningar inför genomförande av detaljplanen.

5.3 Fornlämningar

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar exploatören för att anmälan sker till berörd tillsynsmyndighet.

5.4 Tillstånd, lov och godkännanden

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

6. Administrativa kostnader, viten, säkerhet, medfinansiering

6.1 Viten

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

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning ska ske senast inom 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Om så inte sker utgår vite på 100 000 kronor.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning för gator ska ske senast inom 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Om så inte sker utgår vite på 100 000 kronor.

6.2 Säkerhet

Exploatören ska 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 200 000 kronor exklusive moms 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 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 exploatörens återstående skyldigheter. Omfattningen bestäms av regionen.

För att bankgarantin i sin helhet återlämnas fordras att krav 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, 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 och giltighet

Detta exploateringsavtal börjar löpa från och med dagen för båda parternas 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.

När åtaganden enligt detta avtal till fullo är uppfyllda och bankgarantin är återlämnad upphör detta avtal att gälla.

7.5 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av ansvarig nämnd.

7.6 Överlåtelse

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av exploatören utan Regionens skriftliga medgivande.

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 6.2 ovan. Regionen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

7.7 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på regionens hemort.

7.8 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

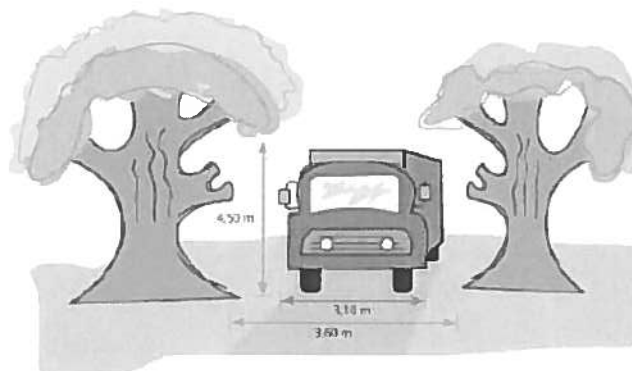
Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Meit Fohlin <i>Regionstyrelsens ordförande</i>	Torsten Flemming <i>Regiondirektör</i>

För Ammor Västergarn AB

Ort och datum <i>Visby 29/3-2023</i>	
Underskrift <i>Magnus Carlén</i>	Underskrift <i>Johan Gabrielsen</i>
Namnförtydligande <i>Magnus Gabrielssoy</i>	Namnförtydligande <i>Johan Gabrielsen</i>

Bilaga 1

Teknikförvaltningen



Beskrivning av tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

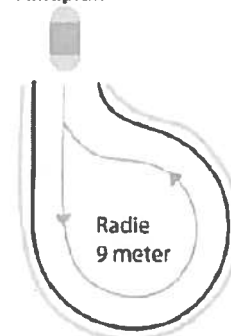
2016-06-21

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 tvåra 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

