

# EXPLOATERINGSAVTAL

## rörande Visby Järnvägen 5, 8 och del av Visby Hällarna 1:7

### Mellan

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

### och

Centralen Fastighetsförvaltning AB (org.nr. 556600-2191), Mejerigatan 13, 621 45 Visby, nedan kallad exploatören

har följande exploateringsavtal träffats idag.

### Bakgrund och syfte

Ett markanvisningsavtal mellan parterna upprättades och trädde ikraft i augusti 2018 (RS § 221, 2018-08-30), bilaga 1. Markanvisningsavtalet reglerar i viss mån exploateringen inom aktuella fastigheter efter framtagna detaljplan och reglerar även vilka markområden som ska överföras från regionen till exploatören.

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheterna Visby Järnvägen 5, 8 och del av Visby Hällarna 1:7. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av Regionfullmäktige under april 2024. Planens syfte är att länka samman staden genom att möjliggöra byggande av bostäder i tre till fyra plan med inslag av kontor och annan centrumverksamhet. Befintliga byggnader inom planområdet reglerades som småindustri och hantverk av tidigare detaljplan och används idag som arbetsplatser.

Syftet med tecknande av detta exploateringsavtal är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för området. För fullföljandet av åtaganden enligt markanvisningsavtalet har parterna träffat detta avtal, nedan kallat "exploateringsavtalet" eller "detta avtal". Detta avtal ersätter därmed markanvisningsavtalet.

### 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.
Gatukostnadsersättning	Regionen får besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser.

### Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Kontaktperson: Mark- och exploateringsenheten, mark- och exploateringsingenjör Rebekka Gannholm	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 90 00 mark@gotland.se
Centralen Fastighetsförvaltning AB Mejerigatan 13 621 45 Visby	Kontaktperson: Patric Hederstedt Johan Gate	Kontaktuppgifter: Telefon 070-620 06 87 patric.hederstedt@gmail.com Telefon 070-765 55 29 johan@gate.group

87  
MA

## Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Markanvisningsavtal
- Bilaga 2 Detaljplanekarta inför antagande, ej skalenlig (UTKAST)
- Bilaga 3 Registreringsbevis för Centralen Fastighetsförvaltning AB
- Bilaga 4 Fastighetskarta
- Bilaga 5 Överenskommelse fastighetsreglering Visby Hällarna 1:7 och Visby Järnvägen 8
- Bilaga 6 Överenskommelse fastighetsreglering Visby Järnvägen 5 och 8
- Bilaga 7 Avtalsservitut
- Bilaga 8 Dagvattenutredning (UTKAST)
- Bilaga 9 Anläggande av murar och häckar
- Bilaga 10 Huvudtidplan

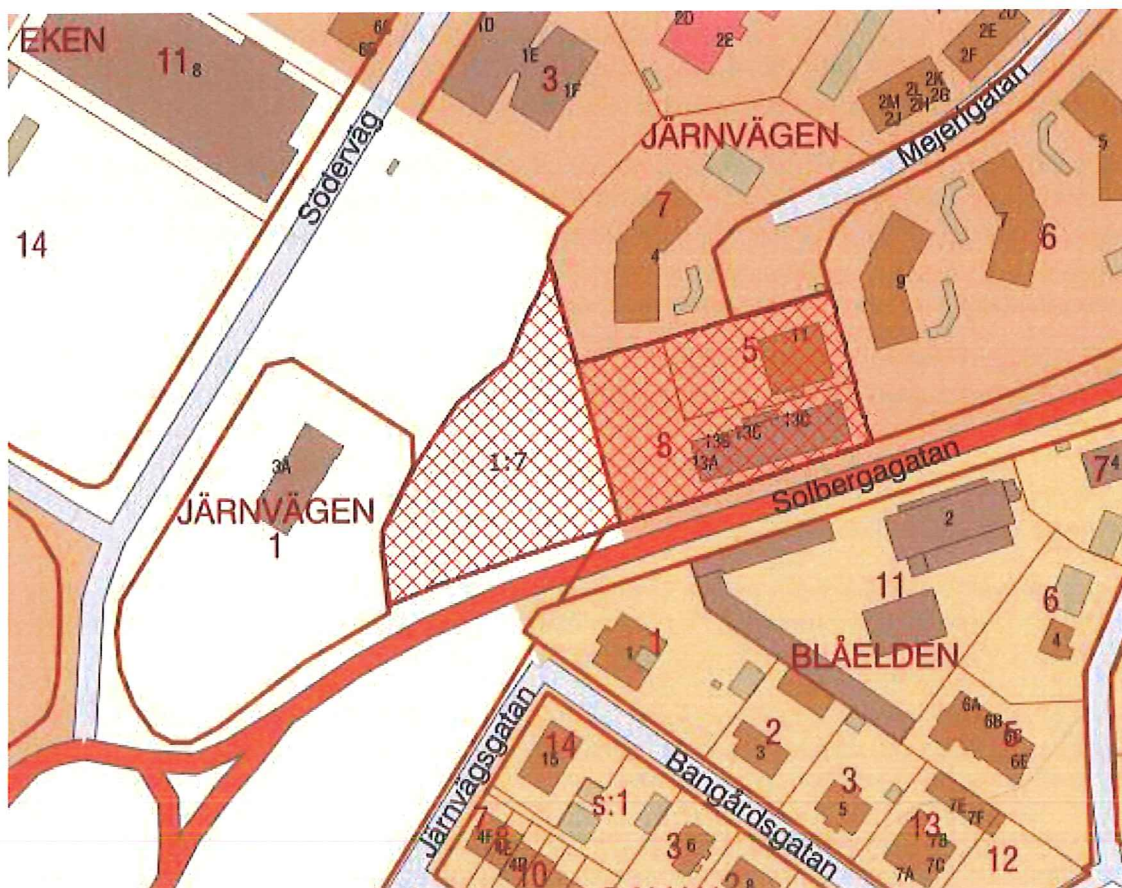
Region Gotlands Miljöprogram, Dagvattenhandbok och Parkeringsstrategi återfinns på Region Gotlands hemsida.



## 1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

### 1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar rödmarkerat område enligt kartan nedan. Berörda fastigheter är Visby Järnvägen 5 och 8, varav den förstnämnda ägs av exploatören och den sistnämnda av Stationen i Visby AB, samt del av Visby Hällarna 1:7 som ägs av regionen. Exploatören, Centralen Fastighetsförvaltning AB, är moderbolag till Stationen i Visby AB.



### 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 Dagvattenhandbok.

Exploatören åtar sig att följa anvisningarna i Regionens parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av områdets parkeringar.

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

*Handwritten signature in blue ink.*



## 2. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse

### 2.1 Överlåtelse av kvartersmark till exploatören

Regionen kommer att genom fastighetsreglering till exploatören överföra den regionägda marken inom detaljplanen som utgör kvartersmark. Avsikten med detaljplanen är att all kvartersmark inom planområdet ska utgöra en enda fastighet. Visby Järnvägen 5 och 8 kommer därför genom lantmäteriförrättning vid detaljplanens genomförande att ombildas så att enbart Visby Järnvägen 8 återstår. Fastigheten Visby Hällarna 1:7 ska avstå cirka 1214 kvadratmeter (kvm) till Visby Järnvägen 8. Ett utkast till överenskommelse om fastighetsreglering mellan parterna bifogas detta avtal, bilaga 5. I överenskommelsen regleras bland annat ersättningen och tillträde till berört markområde. Exploatören bekostar fastighetsregleringen.

Den ersättning för marken som exploatören ska betala beräknas enligt följande. Exploatören ska betala 2400 kr/kvm bruttoarea (BTA) byggrett för bostäder och lokaler som detaljplanen medger. Byggrätten inom detaljplanen är totalt 5800 kvm BTA och kvartersmarkens areal är 4217 kvm, vilket ger ett genomsnittsvärde per kvm kvartersmark om 3300 kr. Ersättningen för överförd mark ska beräknas utifrån detta genomsnittsvärde.

Enligt tidigare tecknat markanvisningsavtal ligger ersättningens storlek fast till och med 2018-09-30. Därefter ska uppräknig av värdet per BTA ske genom indexreglering med en faktor som motsvarar medelindex av Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 222, 231 och 241. Uppräkningen av ersättningen ska avse perioden från och med 2016-08-30 till och med dag för ersättningsbeslut i lantmäteriförrättningen. Ersättningen kan dock inte sättas till ett lägre belopp än det ovan angivna.

Enligt markanvisningsavtalet ska del av plankostnader avräknas från köpeskillingen. Den totala av regionen fakturerade plankostnaden beräknas till 314 000 kr varav 100 000 kr härrör till överfört område och avräknas därmed från ersättningen för marken.

Överenskommelsen om fastighetsreglering, bilaga 5, undertecknas av Tekniska nämnden när bygglov har sökts och dagvattenledning enligt avsnitt 4.2 har flyttats. Ansökan om fastighetsreglering utförs av Region Gotland.

Markområdet som ska överföras från regionens fastighet till exploatörens fastighet, har konstaterats vara förorenat, se vidare avsnitt 5.3, och ska vara sanerat innan tillträde kan ske till området. Saneringen ska utföras och bekostas av regionen.

### 2.2 Överlåtelse av mark för bostadsändamål

Eftersom detaljplanen syftar till att all kvartersmark inom planområdet ska utgöra en enda fastighet förutsätter genomförandet av planen överlåtelse av kvartersmark. Fastigheten Visby Järnvägen 5 ska överföras i sin helhet till fastigheten Visby Järnvägen 8. En överenskommelse om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare bifogas detta avtal, bilaga 6. I överenskommelsen regleras ersättningen samt tillträde till berört markområde. Exploatören ansöker om fastighetsbildningen.

### 2.3 Servitut för gång- och cykelvägar mm

Exploatören medger att regionen får rätt att inom Visby Järnvägen 5 och 8, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bygga om, gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar såsom belysning, skyltar m.m. inom det område som angivits med "x1" i detaljplanen. Ett servitutsavtal mellan parterna bifogas detta avtal, bilaga 7. Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Visby Järnvägen 5 och 8 till förmån för Visby Hällarna 1:7. I servitutsavtalet regleras bland annat ersättning och tillträde. Upplåtelse ska ske utan ersättning. Ansvar och kostnader för anläggande regleras i avsnitt 4.7 nedan.

Servitut för gång- och cykelväg förutsätter att servitut för väg, 09-VIS-829.1, upphävs. Exploatören ansvarar för att servitut 09-VIS-829.1 upphävs i samband med fastighetsbildningen enligt avsnitt 2.1.

#### 2.4 Ledningsrätt / servitut

Exploatören åtar sig att inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till de områden som angivits med u i detaljplanen eller som kan skada framtida anläggningar inom dessa.

Befintliga ledningar som finns inom kvartersmarken samt eventuella kommande ledningar som tillhör någon annan än regionen, och förhållandet mellan exploatören och dessa ledningshavare, får regleras genom andra överenskommelser än detta avtal.

### 3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

#### 3.1 Utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap

Regionen ansvarar för, i egenskap av huvudman för allmän plats, att anläggningar såsom gator med tillhörande belysning och avvattnings samt parkområde med gång- och cykelväg iordningställs inom exploateringsområdet. Arbetets planering och utförande ska ske i samråd med exploatören.

#### 3.2 Exploateringsersättning vid utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap

I enlighet med reglerna om gatukostnader i plan- och bygglagen ska exploatören bekosta anläggandet av gång- och cykelvägar, se avsnitt 4.7. Utbyggnaden ska utföras i samband med byggnationen inom kvartersmarken och exploatören ansvarar därför för projektering, upphandling, byggledning och anläggande av gång- och cykelvägarna. Anläggandet sker i samband med genomförandet av detaljplanen och planeras i samråd med regionen. Region Gotland ska kallas till slutbesiktning av gång- och cykelvägarna.

Efter genomförande av detta avtal är exploatören såsom ägare till fastigheten Visby Järnvägen 5 och 8 befriad från gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

#### 3.3 Anslutning till allmän kommunal VA-anläggning

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Exploatören avropar upprättande av förbindelsepunkt (servisanmälan) före önskad anslutning till det regionala VA-nätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken exploatören har att ansluta ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten. Exploatören betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt för anslutningarna enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan. Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet.

#### 3.4 Anslutning till allmän kommunal gata

Exploatören bekostar och anlägger anslutningar till den allmänna gatan. Anslutningar till gata ska anläggas enligt gällande normer i Allmän Material- och Arbetsbeskrivning (AMA) Anläggning enligt detaljplanen och/eller i övrigt enligt de krav som regionen ställer.

### 4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar (byggnation på kvartersmark)

#### 4.1 Anläggningsarbeten inom kvartersmark

Exploatören har ett genomförande- och kostnadsansvar för alla anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark samt anslutningar av VA, el, fjärrvärme och fiber.



Exploatörens anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen inom fastigheten. Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

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. Inför projektering av anslutning för VA, dagvatten och gata ansvarar exploatören för att inhämta nödvändiga krav samt tekniska data, exempelvis höjduppgifter samt göra en anmälan om VA-anslutning. För åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare. För anläggningar inom exploateringsområdet som angränsar till regionägd mark och regionägda anläggningar ska Region Gotlands Park- och Trafikavdelning kallas till slutbesiktning.

#### 4.2 Dagvattenhantering

Dag- och dräneringsvatten ska avledas till utjämningsmagasin, som exploatören förbinder sig att anlägga inom kvartersmark. Enligt detaljplanebestämmelse krävs det att dagvattenanläggningen är utförd för att startbesked ska kunna erhållas. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras för 20 millimeter nederbörd. För området finns en dagvattenutredning, bilaga 8, som redovisar vilka fördröjningsvolymerna som behövs för exploateringsområdet. Anslutning sker till det allmänna dagvattennätet genom anslutning till de av regionen upprättade förbindelsepunkterna. Plushöjd för anslutningen efterfrågas vid VA-avdelningen, Teknikförvaltningen. Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska exploatören följa anvisningarna i regionens Dagvattenhandbok. Projekteringsunderlaget för anslutningen ska redovisas till sakkunnig vid VA-avdelningen, Teknikförvaltningen. Regionen ska kallas till slutbesiktningen av anläggningen. Protokoll från besiktning av dagvattenanläggningen ska skickas till Region Gotland, Mark- och exploateringsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inom markområdet som ska överföras från regionens fastighet till exploatörens fastighet finns en dagvattenledning som ska vara flyttad bort från området innan tillträde kan ske. Flytten ska utföras och bekostas av regionen.

#### 4.3 Avfallshantering

Vägar på kvartersmark ska anläggas så att de uppfyller standardkraven för sedvanliga avfallsfordon fram till hämtställen. Hämtställen ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser.

#### 4.4 Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom exploateringsområdet och i enlighet med detaljplanen och planbeskrivningen. Region Gotlands parkeringsstrategi ska tillämpas. Parkeringsfrågor hanteras i bygglovsprocessen.

#### 4.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragnings- och eventuella ledningsomläggningar som krävs för exploateringsområdets genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningssägare under byggtiden.

#### 4.6 Bullerskydd

Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området. Bullerfrågor hanteras i bygglovsprocessen.

#### 4.7 Anläggande av gång- och cykelväg

Nya gång- och cykelvägar ska anläggas inom x-områdena enligt detaljplanen och inom allmän plats (Stationsparken) för anslutning till befintlig gång- och cykelbana. Anslutningen över parkområdet ska utföras med samma bredd som inom x-området och asfalteras, men behöver i övrigt inte vara utförd enligt de krav som Räddningstjänsten kräver för övrig sträcka (se nedan). Exploatören utför och bekostar gång- och cykelvägarna och anslutningen. Gång- och cykelvägarna ska anläggas enligt gällande normer i AMA och/eller i övrigt enligt de krav som regionen ställer. Projekteringen ska göras i samråd med regionen. I korsningspunkter där bilar passerar cykelbanan ska cykelbanan utformas med hänsyn till säkerheten för oskyddade trafikanter. Region Gotlands Park- och Trafikavdelning ska delges projekteringshandlingar före utbyggnad samt närvara vid slutbesiktning av anläggningen.

Den norra gång- och cykelvägen ska kunna utnyttjas av Räddningstjänsten för åtkomst till alla delar av den planerade byggnaden. Med anledning av det har Räddningstjänsten följande krav på utformningen av vägen:

- Minst 3 m fri vägbredd
- Minst 3.5 m fri portalbredd (gäller även vid passage av utstickande byggnadsdelar, träd, buskar och liknande)
- Minst 4 m fri höjd
- Klarar minst ett axeltryck av 100 kiloNewton (kN)
- Ha hårdgjort ytlager
- Högsta längd lutning om 8 %
- Högsta tvärfall om 2 %

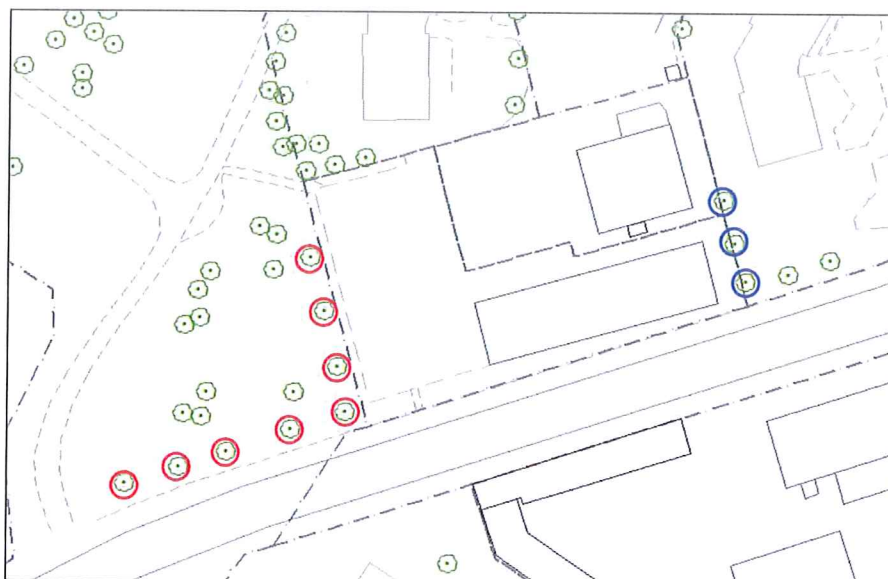
Den östra gång- och cykelvägen ska utformas med hänsyn till befintliga alléträd och deras biotopskyddsområde vilket innebär att möjligheten till schaktning avgör anläggningens utförande.

#### 4.8 Utomhusmiljö

Inom planområdet finns åtta alléträd, se träd som markerats med röd ring i kartsnitt nedan, varav sju ska flyttas för att möjliggöra utbyggnad av detaljplanen. Flytten ska genomföras i enlighet med dispens som godkänts av Länsstyrelsen 2022-05-03. Alléträden ska placeras inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta flytten. Det åligger exploatören att hålla skyddsavstånd till den flyttade dagvattenledningen i enlighet med utförd projektering av ledningen.

Enligt dispensen ska de flyttade träden ersättas med nya träd av inhemskt ädellöv om de dör inom fem år från det att flytten genomförts. Exploatören åtar sig att i det fall de flyttade träden dör ersätta träden med nya träd av en sort som väljs i samråd med regionens Parkenhet.





Vidare ska låga murar och häckar anläggas där kvartersmark gränsar mot allmän plats och mot det område som angivits med "x1" i detaljplanen, för att skapa en tydlig rumslig uppdelning mellan kvartersmark och allmänna ytor. Anläggningarna ska placeras i enlighet med karta, bilaga 9. Syftet är att skapa ett tilltalande möte med omgivningen, tydliggöra gränsen mellan allmän och privat mark samt uppmuntra till att utomhusytor används. Detta möjliggör samtidigt ett trafiksäkrare möte mellan olika trafikanter. Höjd på plank och murar ska vara högst 1 meter. Öppningar för fordon ska vara högst 3,5 meter breda. Mindre öppningar för gångpassager får finnas. Region Gotlands Park- och Trafikavdelning ska kallas till slutbesiktning av anläggningarna.

Inom del av kvartersmarken finns idag ett vägräcke som exploatören ansvarar för att ta bort i samband med uppförande av ovan nämnda murar. Exploatören svarar för kostnaderna.

Om utförande enligt ovan inte uppfylls utgår ett vite enligt punkt 6.

Bebyggelsens karaktärsdrag regleras i planbestämmelserna till detaljplanen.

Inom markområdet som ska överföras från regionens fastighet till exploatörens fastighet finns en vägvisningsskylt som ska avlägsnas innan tillträde kan ske. Flytten ska utföras och bekostas av regionen.

## 5. Villkor under byggtiden

### 5.1 Genomförandeplan

Exploatören ska tidsmässigt redovisa planeringen för exploatörens samtliga moment såsom bygglovsprocess, upplåtelseformer, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt.

I samband med att exploateringsavtalet träffas ska exploatören och Region Gotland komma överens om en gemensam tids- och genomförandeplan för utförande av bebyggelse och övriga anläggningar. Huvudtidplan, se bilaga 10.

Om avvikelser sker eller riskerar att ske mot planen ska parterna informeras utan fördröjning.

*Handwritten signature in blue ink.*



## 5.2 Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad vid behov kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående byggprojekt samt vid behov i media.

## 5.3 Markföreningar

Det finns konstaterade markföreningar på berörda fastigheter. Miljöteknisk utredning är bifogad till planhandlingarna. Då markanvändningen inom kvartersmark föreslås bli bostadsändamål behöver markföreningarna åtgärdas genom sanering.

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta sanering av markföreningar inom Visby Järnvägen 5 och 8, inklusive inom x-områdena, i enlighet med beslut som fattas av tillsynsmyndigheten (regionens Miljö- och Hälsoskyddsmyndighet).

Region Gotland ansvarar för att utföra och bekosta sanering av markföreningar inom den del av Visby Hällarna 1:7 som ska överlåtas enligt avsnitt 2.1, i enlighet med beslut som fattas av tillsynsmyndigheten (regionens Miljö- och Hälsoskyddsmyndighet).

Planerade saneringsåtgärder ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Anmälan ska göras i god tid och minst sex veckor innan åtgärderna påbörjas.

## 5.4 Fornlämningar

Vid framtagandet av detaljplanen har konstaterats att det inte finns några kända fornlämningar inom exploateringsområdet och att det troligen inte heller kommer upptäckas några nya fornlämningar inom området. Om det ändå visar sig finnas behov av ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar till exempel i samband med påbörjande av byggnation är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

## 5.5 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser med mera under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs senast en månad innan avstängning. Exploatören ansvarar för all nödvändig skyltning. Parkering ska ske på kvartersmark.

## 5.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Regionen och exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan om återställande inte sker trots påpekande därom. Parterna ska träffa överenskommelse om de etableringsområden som kommer att behövas för byggande inom exploateringsområdet respektive allmän plats, med regionen som huvudman. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta skriftligt tillstånd från berörd markägare. Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Regionen kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas. Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

## 5.7 Tillstånd, lov och godkännanden

Exploatören ansvarar för att efterforska, skaffa och följa de tillstånd, lov och godkännanden som erfordras.

### 5.8 Relationshandlingar

Exploatören svarar för att relationshandlingar upprättas i det fall anslutning sker till det kommunala VA-nätet och till gatunät för vilket regionen är huvudman. Relationshandlingar ska omfatta anslutningen av förbindelsepunkten till VA-nätet och/eller anslutning till det kommunala gatunätet. Handlingarna ska utföras av sakkunnig och följa de anvisningar som lämnas av sakkunnig vid regionen. Relationshandlingarna ska överlämnas till regionen utan ersättning senast vid slutbesiktning av området. Handlingen ska följa regionens koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala primärdatan.

### 5.9 Schaktarbete

Alla grävnings- och schaktarbeten som utgör mer omfattande anläggningsarbeten än för grundläggning av enskild villa, ska anmälas till enheten för hälso- och miljöskydd vid samhällsbyggnadsförvaltningen om arbetet sker inom sekundärt vattenskyddsområde (vilket exploateringsområdet omfattas av). Om grävnings- och schaktarbeten sker inom primärt vattenskyddsområde ska ansökan om grävstillstånd lämnas in till ovan nämnda enhet.

## 6. Administrativa kostnader, viten och säkerhet

### 6.1 Viten

Om gång- och cykelväg enligt 4.7 inte har färdigställts innan slutbesked har meddelats för byggnationen inom kvartersmarken, utgår ett vite om 500 000 kr.

Om åtgärder för utomhusmiljön inom exploateringsområdet enligt 4.8 inte har utförts innan slutbesked har meddelats för byggnationen inom kvartersmarken, utgår ett vite om 2 300 000 kr.

För skydd av befintlig vegetation i anslutning till exploateringsområdet ska särskild överenskommelse avseende skydd av vegetation träffas. För träd som skadats eller fällts utanför etableringsområdet och exploateringsområdet utan regionens medgivande utgår vite som beräknas enligt ekonomisk värdering av urbana träd enligt Alnarpsmodellen, lägsta vitesbelopp är dock 50 000 kr/träd. Vid skada på mark som angetts skyddsvärd i anslutning till exploateringsområdet utgår vite med 5 000 kr per kvm.

### 6.2 Säkerhet

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska exploatören ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Säkerheten avser utbyggnaden av gång- och cykelvägar enligt avsnitt 3.2. Exploatören ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna en säkerhet om totalt 500 000 kronor 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 betalning har skett av regionen fakturerade belopp för utförda arbeten, att intyg om godkänd slutbesiktning av anslutning till VA och allmän gata har överlämnats till regionen och att förpliktelser enligt detta avtal har uppfyllts.

## 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 avseende vatten och avlopp, avfall, fjärrvärme, el, och fiber/bredband 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, 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 någon av parterna, 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 Regionstyrelsen respektive Regionfullmäktige inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Detta avtal ersätter till fullo tidigare träffat markanvisningsavtal daterat 2018-06-27 respektive 2018-08-30. Markanvisningsavtalet upphör därmed 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 exploatören utan regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till Centralen Fastighetsförvaltning AB. Exploatörens avsikt är att fastigheten på sikt ska överlåtas till en nybildad bostadsrättsförening. Vid överlåtelse av avtalet till en bostadsrättsförening krävs regionens skriftliga medgivande.

Parterna är överens om att den tillträdande exploatören övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt exploateringsavtalet åvilar den avträdande exploatören.

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 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.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

## För Region Gotland

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

## För Centralen Fastighetsförvaltning AB

Ort och datum VISBY 20/12-23	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]* *Magnus Berglund end fullmakt*