

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Visby Fänriken 1 m fl

Mellan

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

Fjaugen Fastighetsaktiebolag org.nr. 556683-1136, BOX 2050, 62126 Visby, nedan kallad exploatören har följande exploateringsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheterna Visby Fänriken 1, 2 och 3 samt Visby S:33. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av regionfullmäktige under andra kvartalet 2024. Planen syftar till att ändra användningen på Visby Fänriken 1 från handel och kontor till boende med inriktning på vårdboende alternativt ett trygghets- eller lägenhetsboende. Vidare utökas byggrätten inom Visby Fänriken 2 (efter fastighetsbildning). Markanvändningen inom Fänriken 3 är fortsatt bilservice.

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.
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 exploateringsingenjör Pierre Niklasson	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 90 00 mark@gotland.se
Fjaugen Fastighetsaktiebolag Box 2050 621 26 Visby	Kontaktperson: Anna Eklund	Kontaktuppgifter: Telefon 070-740 01 44 anna@eklundförvaltning.se

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Detaljplanekarta inför antagande
- Bilaga 2 Registreringsbevis för Fjaugen Fastighetsaktiebolag
- Bilaga 3 Överenskommelse fastighetsreglering
- Bilaga 4 Överenskommelse anläggningsåtgärd
- Bilaga 5 Dagvattenutredning

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

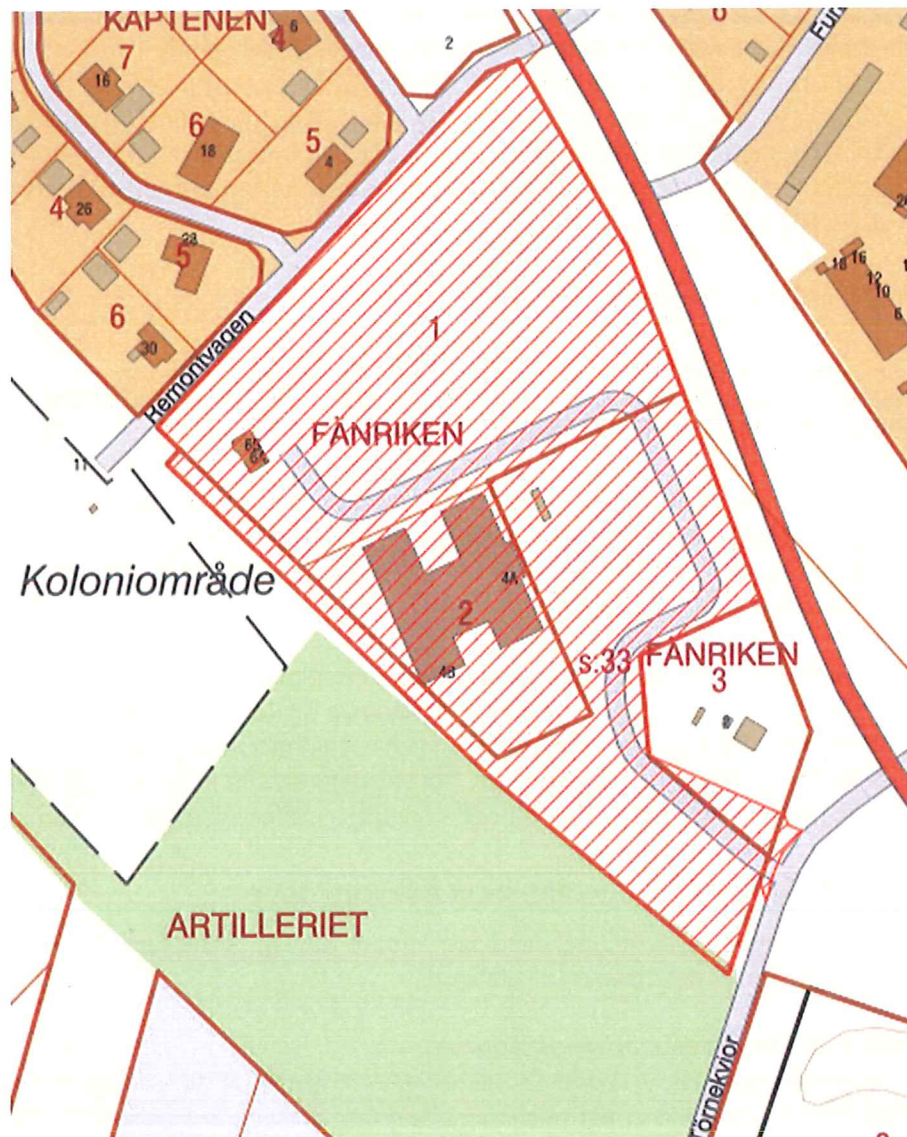
Signering



1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar rött skrafferat område enligt kartan nedan. Berörda fastigheter är Visby Fänriken 1 och 2 som ägs av Fjaugen Fastighetsaktiebolag, Visby S:33 samt del av Fänriken 3 och Visby Artilleriet 1:33 som ägs av Region Gotland.



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.

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 miljöprestanda-höjande system hos exploatören vid all byggnation.

Signering

2. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse

2.1 Överlåtelse av kvartersmark till exploatören

Fastigheten Visby Fänriken 3 som ägs av Region Gotland, ska avstå ca 300 kvm till Visby S:33. Visby S:33 är en marksamfällighet som Visby Fänriken 1 och 2 äger del i. Ett utkast till överenskommelse om fastighetsreglering mellan parterna bifogas detta avtal, bilaga 3. I överenskommelsen regleras bland annat ersättningen och tillträde till berört markområde. Ersättningen för marknadsvärdeminskningen för Visby Fänriken 3 beräknas utifrån ett marginalvärde för bebyggd tomtmark för industriändamål. Marken nyttjas idag som infart. Efter genomförd fastighetsbildning ska området upplåtas för gemensamhetsanläggning (se 2.2) och ska nyttjas som gemensam infart. Exploatören bekostar fastighetsregleringen. Region Gotland ansöker om fastighetsreglering när detaljplanen vunnit laga kraft.

2.2 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

En gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartergata inom området, se utkast till överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning bilaga 4. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen ska vara Visby Fänriken 1, 2 och 3. Region Gotland ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning när slutbesiktning av infartsvägen är utförd.

För övriga anläggningar som ska byggas/anläggas för att tillgodose fastigheterna gemensamma behov såsom GC- vägar, parkering mm inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Exploatören ansöker om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggning.

Om någon av de berörda fastigheterna inom exploateringsområdet får ny ägare innan utbyggnad har färdigställt är det exploatörens skyldighet att upplysa den nye ägaren om att det är denne som ansvarar för och bekostar utbyggnad och bildande av gemensamhetsanläggning 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.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap

Allmän plats som omfattas av detaljplanen är utbyggd.

3.2 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.

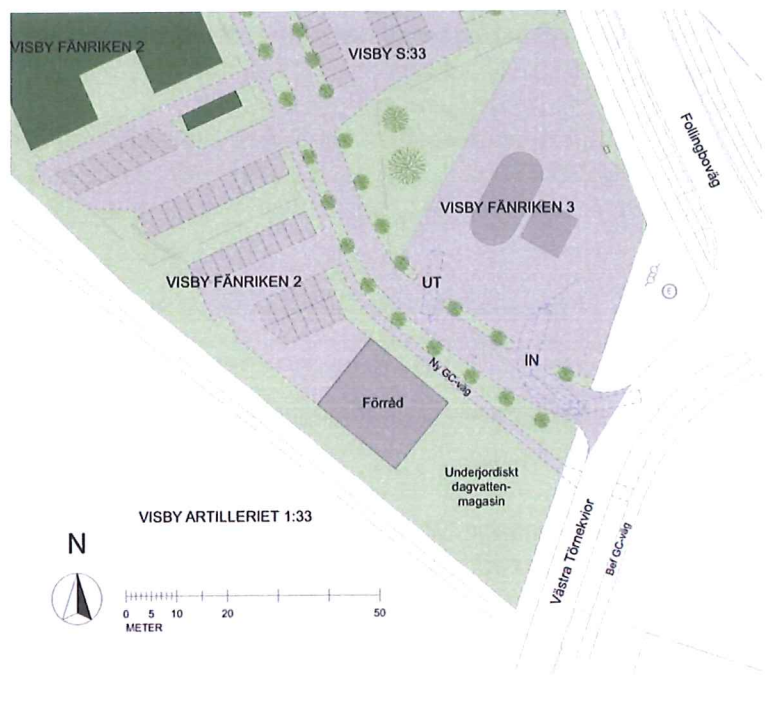
3.3 Anslutning till allmän kommunal gata

Exploatören ska utföra och bekosta anslutning till kommunal gata.

All angöring till planområdet ska ske från Västra Törnekvior i sydost. Befintlig angöring till Visby Fänriken 3 och till Visby Fänriken 2 (inom Visby S:33) är idag placerade bredvid varandra, vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är optimalt. För att skapa en mer trafiksäker angöring ska dessa båda angöringar samordnas till en vinkelrät (90°) angöring mot Västra Törnekvior.

Utbyggnaden ska utföras i samband med byggnationen av kvartersgatan inom kvartersmarken (se nedan 4.2). Exploatören ska ansvara för projektering, upphandling, byggledning och anläggande av angöringen till planområdet. I samband med ombyggnation av anslutningen ska del av befintlig asfaltsyta tas bort och ytan ska återställas med gräsmatta.

Anläggandet sker i samband med genomförandet av detaljplanen och projektering ska ske i samråd med Region Gotland. Region Gotland ska även kallas till slutbesiktning.



Exploatören ska även utföra och bekosta anslutning av gång- och cykelvägar inom kvartersmark som ansluts till allmän plats. Anläggandet sker i samband med genomförandet av detaljplanen och projektering ska ske i samråd med Region Gotland. Region Gotland ska även kallas till slutbesiktning.

4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

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.

4.2 Anläggande av kvartersgata

Exploatören ska utföra och bekosta anläggandet av en kvartersgata inom detaljplaneområdet.

Kvartersgatans vägbredd kan vara ca 5,5 meter förutsatt att lokala anpassningar görs för typfordon. Gata ska dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU). Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar ska lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings-AMA.

Angöringsvägen ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats. Detta avser även renhållningens fordon. Vägen ska vara dubbelriktad. Körbanans beläggning ska vara asfalt. Vid anläggandet ska hänsyn tas till att lastbil med påhängsvagn, Lps (dimensionerande fordon enligt VGU), ska kunna ta sig till och från nuvarande yta för drivmedelsförsäljning. Radier anpassas efter detta. In- och utfarts bredder mot drivmedelsförsäljningen bör vara 5,0-7,0 meter förutsatt att körspår klaras. Första infart placeras 10-15 meter från Västra Törnekvier för att undvika köbildning och tydliggöra hierarkin gata, kvarters-gata och infart. Utfart bör placeras på raksträcka med viss distans från infart för ökad tydlighet och god sikt.

Anläggandet sker i samband med genomförandet av detaljplanen och projektering ska ske i samråd med Region Gotland. Region Gotland ska även kallas till slutbesiktning.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartersgatan inom detaljplaneplanområdet (se 2.2).

4.2 Dagvattenhantering

Dag- och dräneringsvatten ska avledas till utjämningsmagasin, som exploatören förbinder sig att anlägga inom kvartersmark. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras för 20 mm nederbörd.

För området finns en dagvattenutredning, se bilaga 5, som redovisar vilka fördröjningsvolymmer som behövs för exploateringsområdet. Dagvatten och skyfallshantering inom exploaterings-området ska hanteras enligt planbeskrivning, dagvattenutredning och enligt Region Gotlands gällande policy, riktlinjer och krav på dagvattenhantering.

Anslutning sker till det allmänna dagvattennätet genom anslutning till de av regionen upprättade förbindelsepunkterna. Plushöjd för anslutningen efterfrågas vid VA-avdelningen, Teknikförvaltningen.

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, Exploateringsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

4.3 Avfallshantering

Vägar på kvartersmark ska anläggas så att de uppfyller standardkraven för sedvanliga avfallsfordon fram till hämtställen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till hämtställe för att vända avfallsfordon.

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 ledningsdragning och de eventuella ledningsomläggningar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningssägare under byggtiden.

5. Villkor under byggtiden

5.1 Information, marknadsföring

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

5.2 Markföreningar

Innan detaljplanen för exploateringsområdet antas ska markmiljöutredning gjorts, sanering av eventuella markföreningar ska senast ske innan byggnation startar.

Exploatören bekostar och ansvarar för att markmiljöutredningar sker samt har kostnadsansvar och genomförandeansvar för sanering av markföreningar vid genomförande av detaljplanen med undantag av det område som, genom fastighetsreglering, ska överföras från Gotland Visby Fänriken 3 till Gotland Visby s:33. Området nyttjas idag som tillfartsväg och denna användning kvarstår efter fastighetsregleringen, användningen klassas som mindre känslig markanvändning. Ansvaret för eventuella föreningar inom området som fastighetsregleringen avser åligger den verksamhetsutövare som har förorsakat föreningen, 10 kap. 2

5.3 Fornlämningar

Vid framtagandet av detaljplanen har konstaterats att inga kända fornlämningar finns inom exploateringsområdet. Finns behov av ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

5.4 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 mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner samt säkerställer att dessa görs senast en månad innan avstängning. Exploatören ansvarar för all nödvändig skyltning. Parkering ska ske på kvartersmark.

5.5 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.

5.6 Tillstånd, lov och godkännanden

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

5.7 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 anslutning till det kommunala gatunätet. Handlingarna ska utföras av sakkunnig och följa de anvisningar som lämnas av sakkunnig vid regionen. Relationshandlingarna ska överlämnas senast vid slutbesiktning av anläggningen till regionen utan ersättning. Handlingen ska följa regionens koordinatsystem och format så att de lätt kan inordnas i den digitala primär databasen.

Signering



5.8 Schaktarbete

Alla grävnings- och schaktarbeten mer omfattande anläggningsarbeten än för grundläggning av enskild villa, ska anmälas till enheten för hälso- och miljöskydd vid samhällsbyggnads-förvaltningen om arbeten sker inom sekundärt vattenskyddsområde. Om grävnings- och schaktarbeten sker inom primärt vattenskyddsområde ska ansökan om grävstillstånd lämnas in till ovan nämnda enhet.

6. Viten

6.1 Viten

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 femtusen kronor (5 000 kr/m²) per kvadratmeter.

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 och giltighetstid

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 ansvarigt politisk nämnd/instans inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen.

7.4 Ändring och tillägg

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

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 Fjaugen Fastighetsaktiebolag.

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

Signering



7.6 Tvist

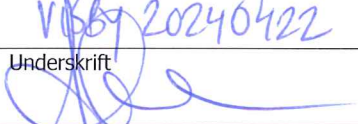
Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på regionens hemort.

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

För Region Gotland

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

För Fjaugen Fastighetsaktiebolag

Ort och datum Vibby 20240422	
Underskrift 	Underskrift
Namnförtydligande Annaklund	Namnförtydligande



Handwritten signature or mark in blue ink.