

EXPLOATERINGSAVTAL

Rörande Gotland Tofta Krokstäde 1:38

Mellan

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

Tofta Krokstäde 1:38 AB (org.nr. 559202-6370), c/o CHBG Invest, Adolf Fredrik Kyrkogata 15,
111 37 Stockholm, nedan kallad exploatören

har följande exploateringsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Tofta Krokstäde 1:38. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under januari 2025. Detaljplanen syftar till att på östra delen av fastigheten Tofta Krokstäde 1:38 komplettera befintligt bebyggelse med totalt 20 nya fastigheter för friliggande enbostadshus.

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.

Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Kontaktperson: Markingenjör Per Seigerlund	Kontaktuppgifter: per.seigerlund@gotland.se
Tofta Krokstäde 1:38 AB CHBG Invest Adolf Fredrik kyrkogata 15 111 37 Stockholm	George Challma	Kontaktuppgifter: george.challma@gmail.com

Avtalshandlingar

- Bilaga 1 Beskrivning tillfartsväg för sophämtning och slamtömning
- Bilaga 2 Registreringsbevis för Tofta Krokstäde 1:38 AB

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

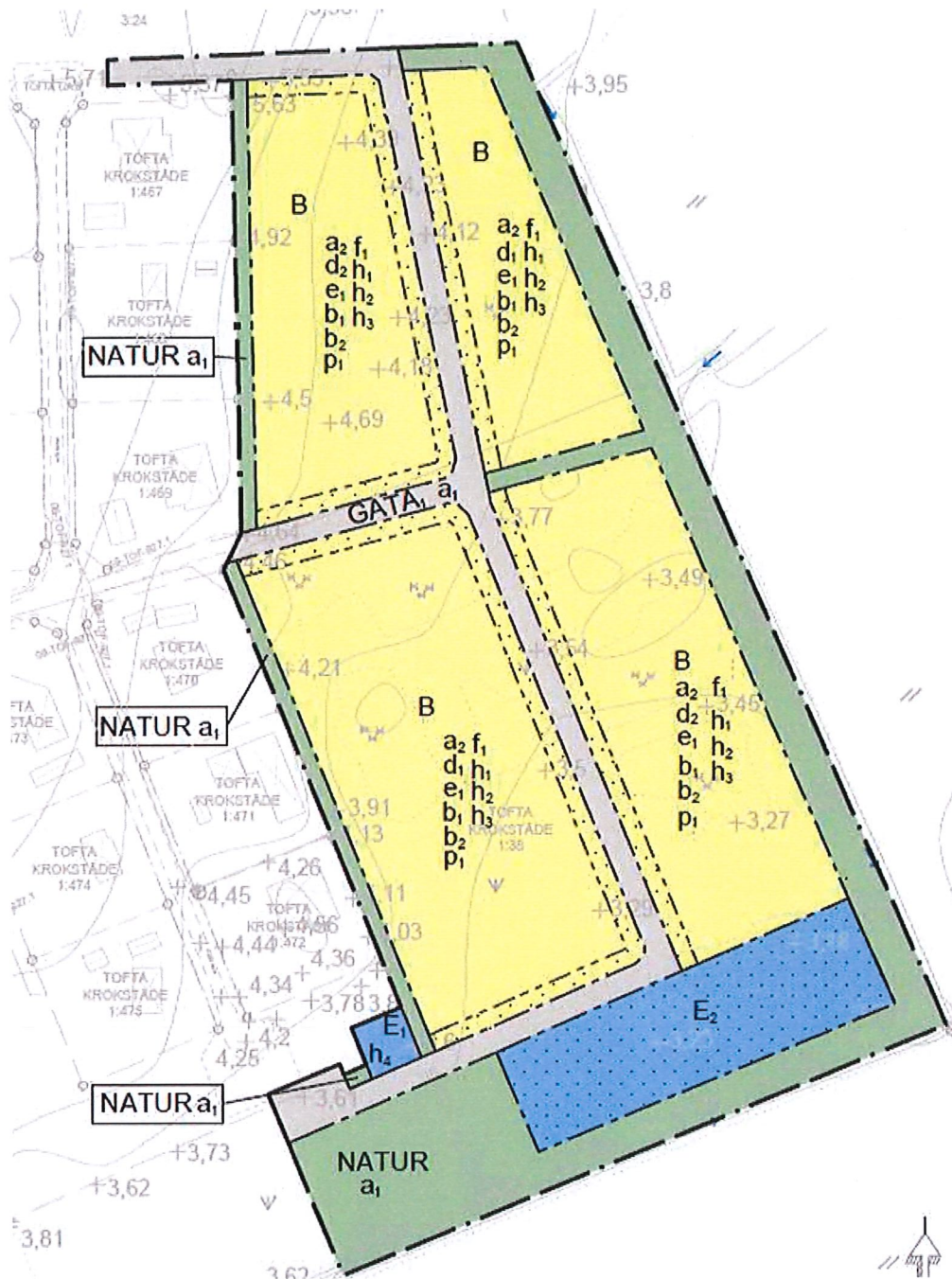
Signering.....



1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar detaljplaneområdet, se karta nedan. Berörda fastigheter är Gotland Tofta Krokstade 1:38, som ägs av Tofta Krokstade 1:38 AB samt mindre delar av Gotland Tofta Rangstade 3:24 och Gotland Tofta s:46.



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.

Signering.....


1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör exploatören följa anvisningarna i regionens Dagvattenhandbok. 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 ska göras senast sex veckor innan anläggningen börjar byggas. Det är verksamhetsutövaren som ska göra anmälan.

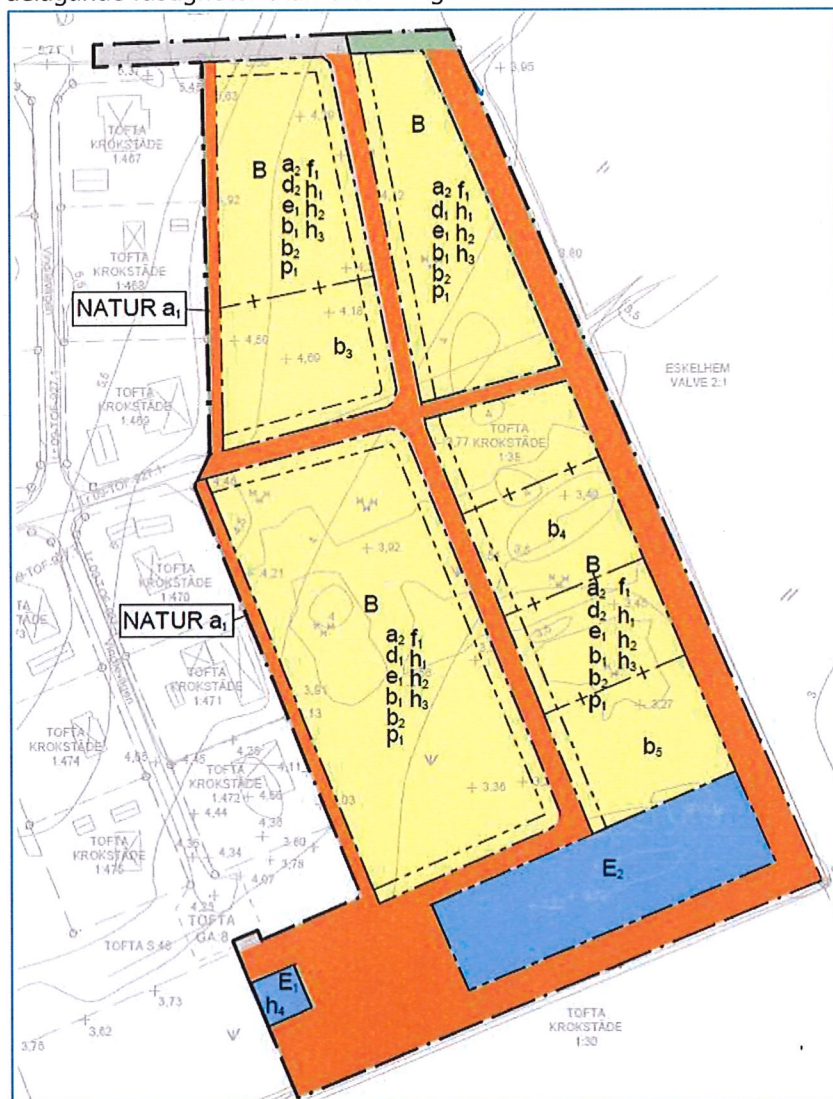
Exploatören åtar sig att följa anvisningarna i Regionens parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av områdets parkeringar. Krav och uppföljning regleras i bygglövshanderingen.

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

2. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse

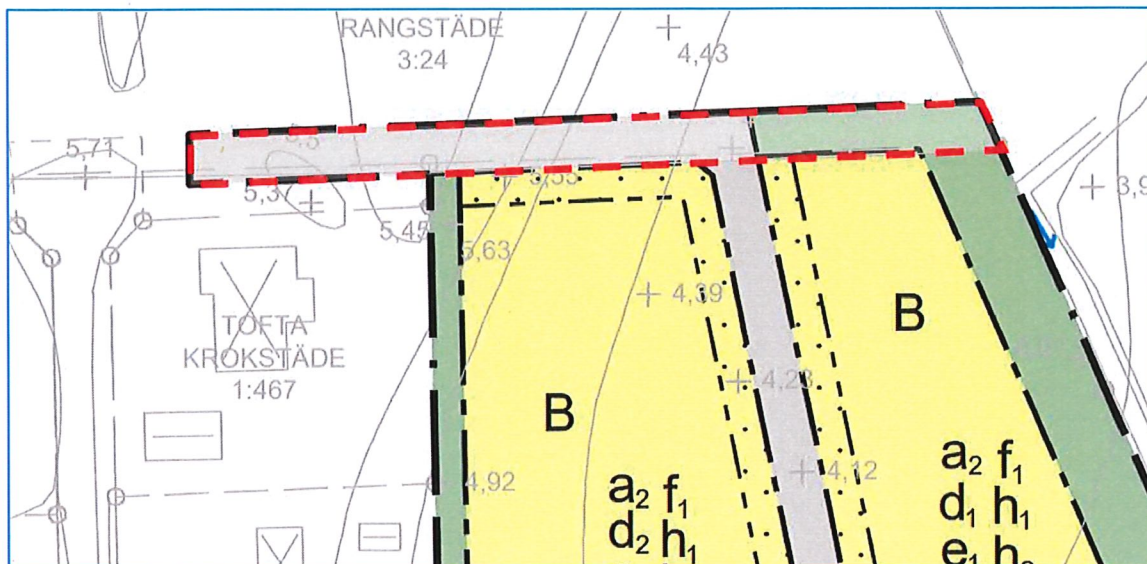
2.1 Överlåtelse av mark för allmän plats

Del av exploatörens fastighet Gotland Tofta Krokståde 1:38 planeras utgöra allmän plats (natur och lokalgata) i detaljplanen, se orangefärgade ytor nedan. Dessa områden ska överlåtas till delägande fastigheter utan ersättning.



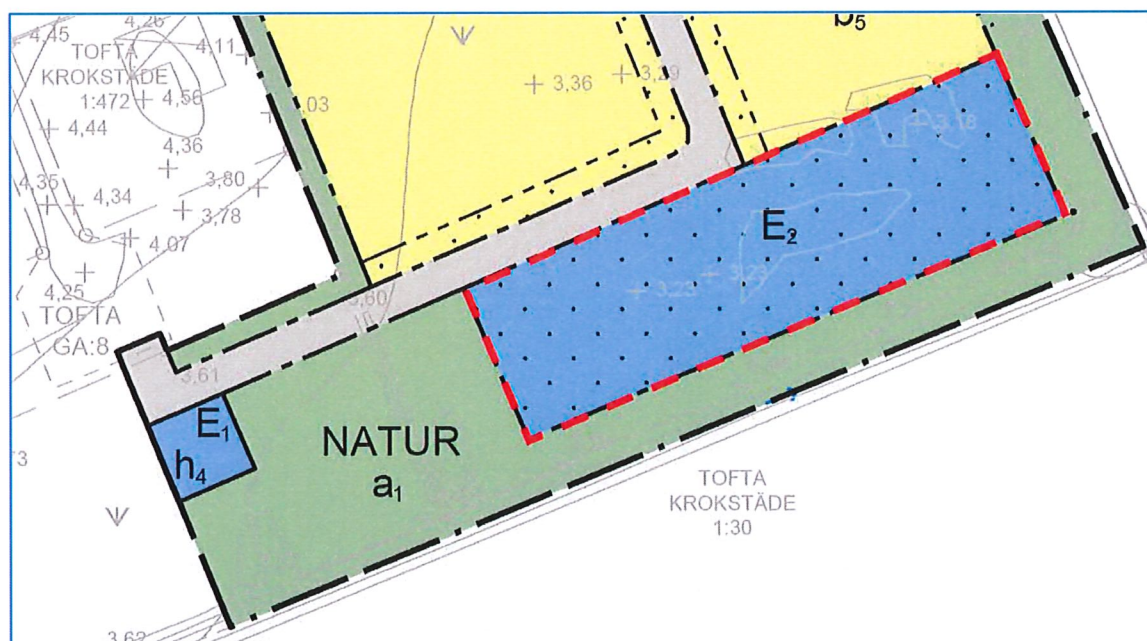
Signering.....


Detaljplanen förutsätter att ca 600 kvm av fastigheten Gotland Tofta Rangståde 3:24 planläggs som allmän plats (lokalgata och natur), markerat med röd begränsningslinje nedan. Området ska överföras till befintlig eller nybildad marksamfällighet. Frågor om eventuell ersättning m.m. behandlas inom ramen för kommande lantmäteriförrättning. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.



2.2 Överlåtelse av mark inom detaljplaneområdet

Del av exploatörens fastighet Gotland Tofta Krokståde 1:38 planeras utgöra område för infiltrations- och översvämningssyta i detaljplanen, markerat med röd begränsningslinje nedan. Detta område ska överlåtas till delägande fastigheter utan ersättning.



Signering.....


2.3 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

För de anläggningar som ska byggas/anläggas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov såsom gator med eventuell belysning, dagvattenhantering mm inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar alternativt anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Tofta GA:8. Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen/arna.

Exploatören ska även ansöka om bildande av en marksamfällighet för allmän plats i vilken fastigheter inom planområdet ska ha andel i, alternativt att området överförs till den befintliga marksamfälligheten Tofta s:46.

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 av gata och dagvattenanläggning har färdigställts och gemensamhetsanläggning har bildats, är det exploatörens 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 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 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning i enlighet med planbeskrivning. Om så inte sker utgår vite, se punkt 6.1.

2.4 Servitut

Exploatören medger att servitut alternativt ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala VA-ledningar med tillhörande anläggningar till förmån för regionens fastighet Gotland Klinte Robbjäns 1:64. Särskilt avtal ska upprättas rörande detta.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Anslutning till allmän VA-anläggning inom verksamhetsområde

Regionen är huvudman för det allmänna dricks- och spillvattennätet. Regionen bygger ut det allmänna vatten- och spillvattennätet inom området under förutsättning att ledning kan förläggas i allmän platsmark eller att markreservat för ledningar finns inom kvartersmark. En förbindelsepunkt ska upprättas för varje fastighet. Utbygganden sker i ett sammanhang, tidpunkten för utbyggnaden bestäms i samråd med exploatören. Innan regionen påbörjar utbyggnaden ska fastighetsgränser vara markerade och lokalgatan röjd.

Exploatören erläggs en anläggningsavgift för dricksvatten och spillvatten per ingående fastighet. Exploatören debiteras anläggningsavgifter för samtliga fastigheter när förbindelsepunkterna är upprättade enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkter.

Eventuell nödvändig flytt av befintliga VA-ledningar bekostas av exploatören.

Den enskilda fastighetsägaren har ansvar för projektering och utbyggnad av VA-ledningar inom respektive fastighet.

Anslutning av dagvatten (inklusive dräneringsvatten) till spillvattennätet är ej tillåtet.

Signering.....



3.2 Iordningställande av grönområde med enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att utföra och iordningställa grönområdet enligt detaljplanens intentioner. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

3.3 Utbyggnad gator med enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att utföra och iordningställa gator inom exploateringsområdet. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Exploatören ansvarar för att gator 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.

3.4 Utbyggnad av dagvattenhantering, enskilt huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för att området är väl dränerat och att det finns en godkänd mark/dräneringsvattenlösning för omhändertagande av markvatten. Anläggningarna inom allmän platsmark (väg- och dagvattenåtgärder) ska utföras i enlighet med framtagna dagvattenutredning (Dagvattenutredning för Tofta Krokstäde 1:38; Rejlers Sverige AB, 2024-05-17). Vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör exploatören följa anvisningarna i regionens dagvattenhandbok, se 1.3.

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 Ledningar för el, telekommunikationer

Exploatören ska i samråd med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning 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.

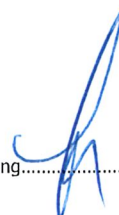
3.6 Samordnad utbyggnad

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

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.

Signering.....



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 punkt 3.2-3.6, 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. Om annat inte överenskommits är det exploatören som även ansvarar för och bekostar alla för exploateringen eventuella nödvändiga åtgärder på intilliggande fastigheter.

För exploatörens åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering, genomförande och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

5. Villkor under byggtiden

5.1 Huvutidplan

Exploatören har upprättat och redovisat en huvutidplan för exploateringen. Om avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvutidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

Angivna tider nedan avser tider efter laga kraft vunnen detaljplan;

Åtgärd	Tid
Gator	Utbyggt inom 7 år
El och fiber	Utbyggt inom 7 år
Dagvattenanläggning	Utbyggt inom 7 år
Fastighetsbildning	Ansökan utförd inom 5 år

5.2 Markföreningar

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

5.3 Fornlämningar

En kulturvärdesutredning är utförd i samband med framtagandet av detaljplanen]. Finns behov av ytterligare arkeologiska utredningar eller undersökningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

5.5 Tillstånd, lov och godkännanden

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

6. Administrativa kostnader, viten, säkerhet

6.1 Viten

Utbyggnad av allmänna anläggningar och lantmäteriförrättningar 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 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Om så inte sker utgår vite på 200 000 kronor.

Signering.....

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning för gator och grönområden samt bildande av marksamfällighet för allmän platsmark ska ske senast 5 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.

6.2 Säkerhet

För att åstadkomma ett genomförande av exploateringen ska exploatören 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 400 000 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 åtagande enligt punkt 2.3 ovan 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, fjärrvärme, 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, 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.

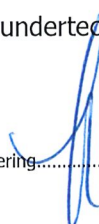
Parterna är medvetna om att exploateringsavtalets giltighet förutsätter såväl beslut om godkännande av detta exploateringsavtal samt beslut om antagande av detaljplan av ansvarigt politiskt organ inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplanen och att länsstyrelsen har rätt att överpröva antagen detaljplan och upphäva densamma.

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

Signering.....



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 Tofta Krokstäde 1:38 AB.

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.

7.6 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


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.

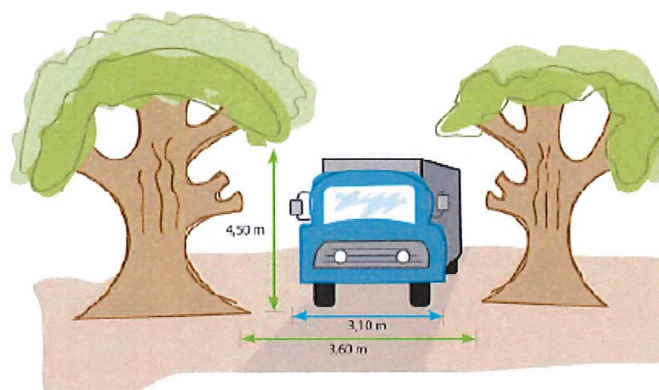
För Region Gotland

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

För Tofta Krokstäde 1:38 AB

Ort och datum Stockholm 20/12-2024	
Underskrift 	Underskrift
Namnförtydligande George Challen	Namnförtydligande

Teknikförvaltningen



Beskrivning av tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

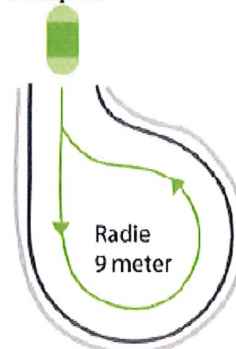
2016-06-21

Figuren ovan visar minsta mått som krävs för väg vid sophämtning och slamtömning.

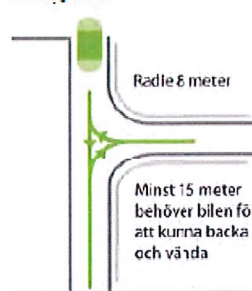
I följande skisser anges utrymmesbehovet för vändplan och vändplats vid vägbredd 3,10 meter körbana. Ökad vägbredd medger minskning av angivna mått.

- I 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



Teknikförvaltningen
 Besöksadress Visborgsallén 19
 Postadress SE-621 81 Visby
 Telefon +46 (0)498 26 90 00 kundtjänst
 E-post kundtjanst.teknikforvaltningen@gotland.se
 Hemsida www.gotland.se/avfall



Signering.....

REGISTRERINGSBEVIS**AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer 559202-6370	
Objektets registreringsdatum 2019-04-15	Företagsnamnets registreringsdatum 2019-05-21
Dokumentet nedladdat 2024-12-18	Dokumentet visar senaste registreringen 2021-10-28

Org.nummer: 559202-6370

Företagsnamn: Tofta Krokstade 1:38 AB

Adress: CHBG Invest
Adolf Fredrik Kyrkogata 15
111 37 STOCKHOLM

Säte: Gotlands län, Gotland kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

BOLAGSVERKET

Detta är ett privat aktiebolag.

Bildat datum
2019-04-15

Sammanställning av aktiekapital

Aktiekapital: 50.000 SEK
 Lägst.....: 50.000 SEK
 Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 500
 Lägst.....: 500
 Högst.....: 2.000

STYRELSELEDAMÖTER

680723-1631 Challma, George, Adolf Fredriks Kyrkogata 15,
111 37 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

910305-3477 George, Benjamin, Agnetavägen 6 A, 141 32 HUDDINGE

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 9 ledamöter
med högst 5 suppleanter.

Bolagsordning

Datum för senaste ändringen: 2019-04-18



AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 559202-6370	
Objektets registreringsdatum 2019-04-15	Företagsnamnets registreringsdatum 2019-05-21
Dokumentet nedladdat 2024-12-18	Dokumentet visar senaste registreringen 2021-10-28

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

Bestämmelse att företaget inte behöver ha revisor

VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet är att köpa och förvalta värdepapper och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Kallelse

Kallelse ska ske genom brev

Tidigare företagsnamn

2019-04-15 Startplattan 170248 Aktiebolag

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

