

EXPLOATERINGSAVTAL

§1 PARTER

Dorotea kommun (212000-2809), nedan kallad kommunen, 917 81 Dorotea,
ställföreträdare/kontaktperson: Teknisk Chef

Johan Persson [REDACTED] och Anders Ullen [REDACTED], nedan kallad exploatören,
[REDACTED] 917 32 Dorotea.

§2 EXPLOATERINGSOMRÅDE

Avtalet avser exploatering av ett område av fastigheten Avasjö 1:759 som markerats med röd begränsningslinje på bifogad detaljplanekarta, bilaga 1. Det avgränsade området kallas nedan exploateringsområdet.

Exploateringsavtalet är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen skall utföras. Det gäller dels vem som ansvarar för utförandet av olika åtgärder, dels vem som ska finansiera åtgärderna.

§3 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser tillskapande av nya tomter, på del av fastigheten Avasjö 1:759 för bostäder.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för bostäder på Avasjö 1:759 i Borgarfjäll, Dorotea kommun upprättad 2024-08-05.

Till avtalet bifogas följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan, Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta.

Bilaga 2 Dagvattenutredning.

Bilaga 3 Karta med anslutningspunkt för VA.

§4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

- att Dorotea kommunfullmäktige senast 2024-12-02 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.
- att Dorotea kommunfullmäktige senast 2024-12-02 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft.
- att Johan Persson och Anders Ullen har lämnat sitt godkännande till detta avtal och signerat avtal överlämnas till kommunen senast 2024-10-22

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar. Kravet på att avtalet skall anses förfallet skall framföras inom tre (3) månader efter det att part vunnit kännedom om den bristande förutsättningen. Ingen av parterna har därvid rätt till ersättning.

§5 FASTIGHETSBLDNING

För att bygglov skall beviljas krävs att fastigheterna är bildade i enlighet med detaljplanen. Eventuell fastighetsbildning, såsom fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar, ansöks och bekostas av exploatören.

§6 LEDNINGSRÄTT

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för kommunal optofiber inom exploateringsområdet. Vid ett eventuellt framtida kommunalt övertagande av vatten och avloppsledningar kommer kommunen att ansöka om ledningsrätt för de ledningar som ligger inom exploateringsområdet. Exploatören/samfällighetsföreningen kommer att tillstyrka sådana ansökningar. Upplåtelse av mark ska ske utan ersättning.

§7 LEDNINGAR FÖR BREDBAND, EL OCH TELEKOMMUNIKATION

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringen genomförande.

Exploatören bekostar sådan ledningsdragning och ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

Exploatören ska utföra förberedelser för bredband genom att förlägga kanalisation (skyddsror, kabelbrunnar) allt enligt projekterat underlag och anvisningar.

Kommunens fibernät ska byggas enligt kommunens anvisningar Bilaga 3 "Instruktion optofiberförläggning mark". Utförande entreprenör bör ha företagscertifikat inom robustfiber. Besök eller kontakta www.robustfiber.se för vägledning.

Exploatören skall stå för inmätning av bredbandsnätet och relationshandlingar ska överlämnas i digitalt format till kommunen.

Respektive fastighetsägare betalar sedan fastighetens anslutningsavgift i samband med att fastigheten kopplas till bredbandsnätet. Om byggnader består av flera boenden/lägenheter ska alla boenden/lägenheter anslutas samtidigt.

Kommunen övertar bredbandsnätet i sin helhet utan kostnad.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§8 GATOR OCH ALLMÄN PLATSMARK

Projektering och byggnation av gator, diken, belysning och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.

Kommunen ska inte vara huvudman för vatten, avlopp, gator och allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar drift och underhåll.

Vägar och gator skall ha en bärighet som motsvarar en BK1 väg året runt, högsta lutning får ej överstiga 10 % och bredden på vägområdet med körbana skall överensstämja med antagen detaljplan. Bredden på vägbanan skall vara 4,5 meter och överensstämja med detaljplan. Vändplaner anläggs med en diameter om 22 meter i slutet av vägen så att räddningstjänst- och renhållningsfordon kan vända utan problem, även vintertid. Vägar inom området ska vara farbara även vintertid med räddningstjänst- och

renhållningsfordon. Kommunen utser en besiktningsman som godkänner projekteringen av vägnas bärighet och konstruktion och utför även slutbesiktning av vägar och vändplaner. Exploatören svarar för kostnaderna.

För anslutande stickgator och naturområden ansöker exploatören om inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening.
En kopia på ansökan om vägförrättning lämnas till kommunen

En skriftlig överenskommelse skall tecknas mellan exploatören och berörd vägsamfällighetsförening vad gäller underhåll och tillträde av den aktuella vägsträckan under byggnadstiden. Det gäller bland annat dammbindning, snöröjning mm.
En kopia på överenskommelsen skall lämnas till kommunen.

§9 VATTEN OCH AVLOPP

Projektering och byggnation av vatten, brandvatten- och avloppsanläggningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras i sin helhet, bekostas och genomförs av exploatören i samråd med ledningsägarer och berörda kommunala förvaltningar.

Anläggningarna utförs enligt allmänna material och arbetsbeskrivningar, anläggnings AMA.

De åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet ska utföras och bekostas av exploatören så även alla ansökningar, tillstånd och eventuella samråd med berörda myndigheter.

Exploatören/samfällighetsförening anlägger och bekostar avloppspumpstation och mäthus/mätstation för vatten inom områdets norra del i anslutning till Torpvägen i enlighet med detaljplan samt VA-ledningsnät från anvisad inkopplingspunkt för området. VA-ledningsnät ska ligga på sådant djup som passar klimatet.

Exploatören skall stå för inmätning av va-nätet och relationshandlingar ska överlämnas i digitalt format till kommunen.

När det är gjort debiteras en anslutningsavgift enligt gällande kommunala föreskrifter om användandet av den allmänna VA-anläggningen ABVA och då gällande taxa.

Kommunen kommer inte att debitera några anslutningsavgifter för vatten och avlopp för de avstyckade tomter som ingår i exploateringsområdet.

Inkoppling av v-a ledningar inom exploateringsområdet, till anvisad anslutningspunkten för Avasjö 1:759 bekostas av exploatör/ samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för att Samfällighetsförening bildas och bekostar drift och underhåll för VA-anläggningar samt vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Förbrukningsavgifter för vatten och avlopp debiteras samfällighetsföreningen enligt gällande taxa.

Exploateringsområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Kommunen skall beredas möjlighet att delta i syn, del och slutbesiktningar samt lämnas möjlighet att lämna synpunkter på projekteringshandlingar.

§10 ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR OCH ÅTGÄRDER I ENLIGHET MED DETALJPLAN

Exploatören ansvarar för och bekostar de utredningar som i övrigt är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

§11 BRANDSKYDD

Exploatören ansvarar för anordnande av vattenförsörjning för beredskap beträffande vattentryck, flöde och placering av brandposter. Detta skall ske i samråd med räddningstjänsten. Räddningsfordonens framkomlighet samt brandskyddsdocumentation skall godkännas av räddningstjänsten. Gällande föreskrifter för Brandskydd, till exempel Svenskt Vattens P76, ska uppfyllas.

§12 GEOUNDERSÖKNING

Exploatören skall i samband med schaktningsarbeten för vägar, vatten och avlopp noggrant dokumentera jordartsförhållandena på samtliga planerade kvarter och tomter. Detta skall sedan ligga som underlag för eventuella förstärkningsåtgärder och grundläggningsmetoder vilket skall redovisas i samband med bygglovsansökan.

§13 RELATIONSHANDLINGAR

Exploatören upprättar relationshandlingar över utförda anläggningsarbeten inom exploateringsområdet.

§14 ERSÄTTNING FÖR DETALJPLAN

Exploatören skall ersätta kommunen för handläggning i samband med detaljplanarbetet, annonsering, utskick mm. Kommunen kommer att översända faktura då villkoren enligt §4 är uppfyllda. I samband med debitering enligt bygglovstaxan skall särskild planavgift ej utgå. Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar bekostas av exploatören.

§15 SKADESTÅNDSANSVAR

Vilhelmina Södra sameby har i samband med utarbetandet av detaljplanen framfört att de ej skall vara skadeståndsansvariga för eventuella skador som renar kan åstadkomma inom det aktuella exploateringsområdet.

Voernese sameby verkar också i området kring planområdet.

Det åligger exploatören att, i samband med försäljning av tomter, införa följande text i köpeavtalen:

Skadestånd kan ej ställas på verksamma samebyar i området för eventuella skador som renar i all framtid kan åstadkomma inom denna fastighet.

§16 GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Exploatören ansöker om och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening för vägar, gatubelysning, parkeringar, uppställningsplatser, sobodar, grönområden, vatten- och avloppsledning, avloppspumpstation och liknande för gemensamma ändamål inom exploateringsområdet.

§ 17 BRISTANDE UTFÖRANDE

Om exploatören inte fullföljer de åtaganden som gjorts enligt detta avtal är kommunen behörig att i exploatörens ställe utföra vad som brister. Exploatören är skyldig att betala kostnaderna för detta. Kommunen äger då rätt att ta i anspråk den säkerhet som ställts enligt § 18.

§ 18 SÄKERHET

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet i form av garanti som kommunen kan godkänna exempelvis spärrat bankkonto eller likvärdigt till exempel försäkring som kan uppvisa att summan säkerheten avser finns att tillgå om behovet uppstår. Bevis om denna säkerhet skall lämnas till kommunen i god tid innan några arbeten påbörjas. Säkerheten skall uppgå till 2 500 000 kr.

När gator, vändplaner och vatten och avlopp är slutbesiktigade av kommunen lämnas säkerheten tillbaka.

§ 19 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal som parterna ej kan lösa genom förhandling skall avgöras av allmän domstol.

§ 20 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är kommunstyrelsen.

§ 21 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

Exploateringsavtalet får inte utan kommunens godkännande överlåtas till annan part.

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av exploateringsavtalet tillse att den nya exploatören tecknar en säkerhet i form av en bankgaranti eller likvärdigt. Säkerheten ska uppgå till 2 500 000 kronor. Bevis om nya exploatörens säkerhet ska lämnas till kommunen i god tid innan kommunen godkänner överlåtelsen. När nya exploatören lämnat bankgaranti till kommunen lämnas bankgarantin åter till exploatören vilket innebär att nya exploatören övertar garantiansvaret.

Exploatören tillser att vid en eventuell överlåtelse av exploateringsfastigheten tillse att den nye ägaren övertar exploatörens samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal genom att i överlåtelseavtalet iföra följande bestämmelser:

-Köparen förbinder sig att ställa som säkerhet en bankgaranti eller likvärdigt som uppgår till 2 500 000 kronor samt lämna bankgarantin till kommunen.

-Köparen ska vid eventuell vidareöverlåtelse tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, vilka ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till kommunen med 2 500 000 kronor.

Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Exploateringsavtalet skall bifogas i avskrift.

§21

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET

Exploatören förbinder sig att inte upplåta tomter för bebyggelse innan gator och VA-anläggningar är utförda på ett sådant sätt att de på ett tillfredställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området samt att i köpekontrakten ta in bestämmelser, enligt vilka köparna

- åläggs skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening enligt §16, samt att om fastigheten vidareöverläts, i överlåtelsehandlingen överföra skyldigheten till varje ny ägare.
- åläggs om vad som gäller enligt §§ 6, 7 och 9, samt att om fastigheten vidareöverläts, i överlåtelsehandlingen överföra skyldigheten till varje ny ägare.

En avskrift av Exploateringsavtalet ska biläggas köpekontrakten.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Dorotea 2024 -

För Dorotea kommun

Greger Lindqvist

Olli Joenvääri

.....

.....

Dorotea 2024-09-19

För Exploatören

Johan Persson

Anders Ullen

