

EXPLOATERINGSAVTAL

§1 PARTER

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

Lars Erik Brantholt , nedan kallad exploatören, Sutme 2
917 04 Borgafjäll, ställföreträdare/kontaktperson:

§2 EXPLOATERINGSOMRÅDE

Avtalet avser exploatering av ett område av fastigheten del av Sutme 1:2 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 och dels vem som ska finansiera åtgärderna.

§3 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser tillskapande av 6 stycken nya tomter, på del av fastigheten Sutme 1:2 för bostäder.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för bostäder i form av bostäder och fritidshus på del av Sutme 1:2 i Sutme, Dorotea kommun upprättad 2019-11-07.

Till avtalet bifogas följande handlingar:

Bilaga 1 Avgränsningskarta

Bilaga 2 Förslag till detaljplan (Plankarta), Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.

Bilaga 3 Översiktlig VA-Utredning.

Bilaga 4 Geotekniskt PM

Bilaga 5 Dorotea kommuns projekteringsanvisningar för VA-anläggningar

§4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

att Dorotea kommunfullmäktige senast 19-12-09 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

att Dorotea kommunfullmäktige senast 19-12-09 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

att Lars-Erik Brantholm har lämnat sitt godkännande till detta avtal och signerat avtal överlämnas till kommunen senast 19-12-05

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 FASTIGHETSBILDNING

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 eventuellt att ansöka om ledningsrätt för kommunal optofiber inom exploateringsområdet. Exploatören/samfällighetsföreningen kommer att tillstyrka sådana ansökningar. Upplåtelse av mark ska ske utan ersättning.

§7 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 VA, gator och allmän platsmark.

Exploatören/Samfällighetsföreningen ansvarar för och bekostar drift och underhåll.

Vägar och gator skall ha en bärighet som klarar minst 10 ton axeltryck, högsta lutning får ej överstiga 10 % och bredden på vägområdet med körbana om 5 meter skall överensstämma med antagen detaljplan. Vändplaner anläggs i slutet av varje väg så att räddningstjänst- och renhållningsfordon kan vända utan problem, även vintertid. Vägar inom området ska vara farbara vintertid med räddningstjänst- och renhållningsfordon.

Samtliga vägar inom planområdet skall anläggas enligt AMA 17.

En gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening ska bildas för området som kommer sköta drift och underhåll av vägar inom planområdet.

§8 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.

Anläggningarna utförs enligt anläggnings AMA 13.

De åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet ska utföras och bekostas av exploatören.

Exploatören anlägger avloppsrening inom området. Inkommande avloppsledning till reningsverket ska ligga på sådant djup som passar klimatet. Exploatören ska beskriva hur självfall anordnas för avloppet. Exploatören ska anordna avledning och infiltration av renat avloppsvatten som är godkänt av berörda myndigheter.

Exploatören / samfällighetsföreningen ansvarar för och bekostar drift och underhåll för:

VA- anläggningar inom exploateringsområdet.

Exploateringsområdet är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Projektering och byggnation av va-anläggningar i området skall utföras enligt Dorotea kommuns projekteringsanvisningar, se bilaga.

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

§9 ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR OCH ÅTGÄRDER I ENLIGHET MED DETALJPLAN

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

§10 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 brandskyddsdokumentation skall godkännas av räddningstjänsten.

§11 GEOUNDERSÖKNING

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

§12 RELATIONSHANDLINGAR

Exploatören upprättar relationshandlingar över utförda anläggningsarbeten inom exploateringsområdet.

§13 ERSÄTTNING FÖR DETALJPLAN

Exploatören skall ersätta kommunen för handläggning i samband med detaljplanearbetet, 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.

32

§14 SKADESTÅNDSANSVAR

Vilhelmina Södra sameby och Voernese sameby skall ej vara skadeståndsansvariga för eventuella skador som renar kan åstadkomma inom det aktuella exploateringsområdet.

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

Skadestånd kan ej ställas på Voernese och/eller Vilhelmina Södra sameby för eventuella skador som renar i all framtid kan åstadkomma inom denna fastighet.

§15 GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Exploatören ansöker om och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening för stickgator, naturområden, vatten- och avloppsledning, borrhål för vatten/vattenverk och avloppsreningsanläggning inom exploateringsområdet.

§ 16 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 § 17.

§17 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. Bevis om denna säkerhet skall lämnas till kommunen i god tid innan några arbeten påbörjas. Säkerheten skall uppgå till 250 000 kr.

§18 TVIST

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

§19 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är kommunstyrelsen.

§20 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

Exploateringsavtalet får inte utan kommunens godkännande överlåtas till annan part.

Exploatören förbinder sig att vid vite av 250 000 kr i penningvärde 2019-10-31 tillse att vid eventuell överlåtelse av exploateringsfastigheten tillse att den nye ägaren övertar exploatörens samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal genom att i överlåtelseavtalet införa följande bestämmelse:

”köparen förbinder sig att vid ett vite av 250 000 kr penningvärde 2019-10-31, i av kommunen påfordrade delar efterkomma mellan Dorotea kommun och Lars-Erik Brantholm träffat exploateringsavtal rörande exploatering på fastigheten Sutme 1:2.”

Köparen skall vid eventuell vidareöverlåtelse tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till kommunen med 250 000 kr i penningvärde 2019-10-31. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex.”

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

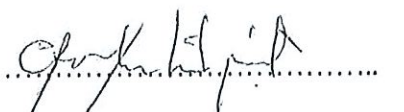
- åläggs skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening enligt §15, samt att om fastigheten vidareöverläts, i överlåtelsehandlingen överföra skyldigheten till varje ny ägare.
- åläggs om vad som gäller enligt §§ 6 och 8, samt att om fastigheten vidareöverläts, i överlåtelsehandlingen 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. Avtalet är giltigt t.o.m. 2029-12-31.


20200512
Dorotea 2019-

För Dorotea kommun


.....
Gregor Lindquist

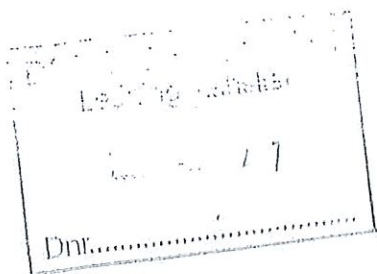
20200512
Dorotea 2019-

För Exploatören


.....
LARS-ERIK BRANTHOLM

Bilaga till exploateringsavtalet
Preliminär exploateringsplan

sutme



Rep och upprustning

1) Yttre åtgärder (00-10-20 – 01-01-31)

- Städning av området, upprustning av bodar, lappkoja och hus.
Arbetskostnad 30 tim x 160 kronor 4.800 :-
- Dräneringsarbeten / avvattning runt alla hus (marksänkning vid alla hus)
Justering av grunder, rep av markskador, komplettering och rep av avvattningsutr, resning av diken.
Materialkostnad 4.000:-
Arbetskostnad 60 tim x 160 kronor 9.600:-
- Rep. av broar, just. av dito, rep dörrar. Byte av 2 st dörrar. Rep /byte stolpar utskott 8st. Rep och byten av armaturer
Materialkostnad 12.000:-
Arbetskostnad 75 tim x 160 kronor 12.000:-
- Grusning/hyvlning, väg 1032 upp till stugby. Viss dikesjustering
Kostnad 14.000:-
Arbetskostnad 20 tim x 160 kronor 3.200:-
- I mån om tid rep av stängsel mot Slipsiksån. Uppförande av öppningsbar grind på detsamma.
Material 5.000:-
Arbetskostnad 30 tim x 160 kronor 4.800:-
- Ordning ställande av befintlig båt och båtmotor
Kostnad 2.500:-

2) Inre åtgärder (00-10-20 – 01-01-31)

- Städning av alla hus, lappkoja och servicebyggnader. Tvätt av samtliga sängöverkast och gardiner
- Inv. rep av stugor. Fastsättning av gardinstänger, rep av stolar, skåpdörrar, paneler. Rep av kylskåp, eluttag, lampor/belysning, ventiler. Utbyte av madrasser. Rep vattenkranar, krokare och hängare. Komplettering av köksutr.
Förnyelse av textilier
Materialkostnad 9.000:-
Ombyggnad våningssängar 50 tim x 160 kronor 9.600:-
- Klyvning kapning av ved som ligger ute och ruttnar
Arbetskostnad 2.000:-

Preliminär exploateringsplan

sutme

- Ombyggnad av servicehus
tillbyggnad av 1 st dusch. Målning. Rep/byte av matta i entre'.
Rep av fönster. Ombyggnad av vatten till dusch etc...
Material 9.000:-
Arbetskostnad 25 tim x 160 kronor 4.000:-
Hantverkare 3.000:-
- Flyttning av lekplats och rep
Material 3.000:-
Arbetskostnad 25 x 160 kronor 4.000:-

3) Förbrukningsmaterial

- Glödlampor, sopsäckar, papper, disktrasor etc.. 2.000:-
- Renskins till koja 10 st à 350 kronor 3.500:-
- Stegar (sönderkörda vid snöröjning) 1.200:-

4) Investeringar (00-10-20 – 01-06-30)

- Handikappanpassning av 1 st hus. Huset utrustas med dusch
anpassning av dörrar, skåp etc...
Materialkostnad 15.000:-
Arbetskostnad 40 tim x 160 kronor 6.400:-
- Steg 1 kojby. 5 st kojor inkl kringutr. 100.000:-
- Nybyggnad av servicehus 130.000:-
Arbetskostnad 400 tim x 160 kronor 64.000:-

5) Investeringar marknadsföring

- Upprättande av hemsida egen domän 10.000:-
- Broschyrer 8.000:-
- Upprättande av kartotek samt utskick till tidigare gäster 3.000:-
- Övrig marknadsföring/undersökningar, annonsering 5.000:-
- Förbättra skyltar och info. tavlor 5.000:-

6) 1:a steg kojby (00-10-20 – 00-12-20)

Preliminär exploateringsplan

sutme

- Avverkning och siktröjning (kojbyområde).
Arbetskostnad 180 timmar x 160 kronor 28.800:-
- Röjning
Arbetskostnad 35 timmar x 160 kronor 5.600:-
- Byggande av vägar och broar
Materialkostnad 4.000:-
Arbetskostnad 40 tim x 160 kronor 6.400:-

7) Övrigt (00-10-20 – 01-06-30)

- Biotopinventering 4.000:-
- Inköp av uthyrningsskotrar 120.000:-
- Iordningsställande av vägar/stigar till sevärdheter i området.
Arbetskostnad 50 timmar x 160 kronor 8.000:-
- Inköp av båt och båtmotor 10.000:-

År 2001 – 2002

Rep och underhåll befintlig stugby.

- Byte av el element till lågenergi 25.000:-
- Byte av spis och kyl. 24.000:-
- Justering av grunder (alla hus) 6.000:-
Arbete 28.800:-
Summa 83.800:-

Investeringar

- Kojby steg 2 alt. Påbörja / planera vägar markarb.
stugor 4 – 6 st 250.000:-
Arbete 80.000:-
- Inköp av mark 220.000:-

Kommentar till investeringar:

Preliminär exploateringsplan

sutme

Kommentar till investeringar:

Ovan nämnda investeringar kommer att utföras i den riktning som intäkter från stugby/kojby genererar. Om det innebär att stugbyutbyggnad påbörjas tillkommer investeringar för vatten, avlopp och el. 60.000:-

År 2003 - 2005

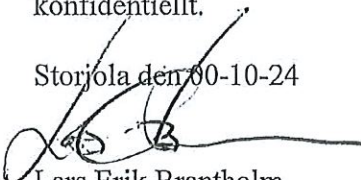
Fortsatt upprustning och renovering befintlig stugby 150.000:-

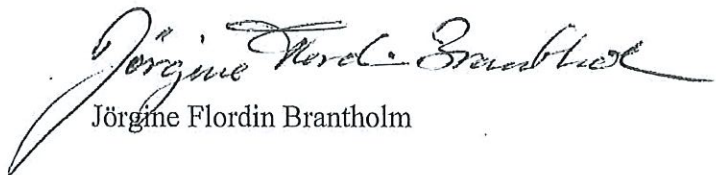
- Fortsatt stugbyutbyggnad 5 st hus 700.000:-

Undertecknad kommer att under vinterhalvåret 01-02-28 inkomma med layouter på hela området för att visa utveckling till år 2005.

Då en uppenbar risk från konkurrenter finns att förekomma våra egna planer, vad beträffar stugby etableringar, är det av yttersta vikt att denna exploateringsplan behandlas konfidentiellt.

Storjola den 00-10-24


Lars Erik Brantholm


Jörgine Flordin Brantholm