

# EXPLOATERINGSAVTAL

## §1 PARTER

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

ST i Umeå bygg AB, Kenneth Söderholm (559183–9310) nedan kallad exploatören. Tvårågatan 7 90355 Umeå. Kontaktperson: Kenneth Söderholm.

## §2 EXPLOATERINGSOMRÅDE

Avtalet avser exploatering av ett område på del av fastigheten Borga 7:45 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 Borga 7:45

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för bostäder i form av fritidshus och fast boende på Borga 7:45 i Borgafjäll, Dorotea kommun upprättad 2020-03-19

Till avtalet bifogas följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan, Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta dat 2020-03-19

Bilaga 2 Karta med hur skotertrafik från området ansluter till befintlig led

## §4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

att Dorotea kommunfullmäktige senast 2020-03-30 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

att Dorotea kommunfullmäktige senast 2020-03-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

att ST i Umeå bygg AB har lämnat sitt godkännande till detta avtal och signerat avtal överlämnas till kommunen senast 2020-03-19

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 att bygga, bibehålla och underhålla kommunal optofiber och VA ledningar fram till och 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, och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, bekostas och genomförs av exploatören.

Kommunen ska inte vara huvudman för gator och allmän platsmark inom exploateringsområdet.

Exploatören/ samfällighetsförening ansvarar för och bekostar drift och underhåll av vägnätet och allmän platsmark.

Vägar och gator skall ha en bärighet som motsvarar en BK1 väg året runt. Vägen får luta maximalt 10%. Projektering av vägar och dess bärighet och lutning ska redovisas för Dorotea kommun innan byggnationen påbörjas. Bredden på vägområdet med körbana skall överensstämma med antagen detaljplan. Vändplaner anläggs så att räddningstjänst- och renhållningsfordon kan vända utan problem, även vintertid. Vägar inom området ska vara farbara vintertid med räddningstjänst- och renhållningsfordon. Kommunen utser en besiktningsman som godkänner projekteringen av vägarnas bärighet och konstruktion och utför även slutbesiktning av vägar och vändplaner.

Exploatören träffar en skriftlig överenskommelse med den bildade samfällighetsförening om drift och vägunderhåll. Detta görs via en lantmäteriförrättning som bekostas av exploatören. En kopia på ansökan om vägförrättning lämnas till kommunen.

En skriftlig överenskommelse skall tecknas med markägare som belastas av skotertrafik från planområde Borga 7:45 till befintlig skoterled.

## §8 VATTEN OCH AVLOPP

Exploateringsområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp, Projektering och byggnation av vatten, och avloppsanläggningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras i sin helhet, bekostas och genomförs av kommunen, så även inmätning av VA anläggningarna i området.

Kommunen gräver VA så snart som möjligt och i samråd med exploitören.

När kommunen utfört grävningarna av serviceledningar till anslutningspunkten vid tomtgräns till de utstyckade fastigheterna och meddelat fastighetsägaren/exploitören, debiteras en anslutningsavgift för obebyggd tomt per fastighet enligt Dorotea kommuns ABVA och då gällande regler.

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

## **§9 ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR OCH ÅTGÄRDER I ENLIGHET MED DETALJPLAN**

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

## **§10 BRANDSKYDD**

Kommunen ansvarar för anordnande av en acceptabel vattenförsörjning för brandberedskap beträffande vattentryck, flöde och placering av en ny brandpost. Brandposten placeras i vattenverket eller i anslutning till exploateringsområdet. Brandpostens placering är beroende av räddningstjänstens möjlighet att köra vatten från brandpoststället. Placeringen av brandposter skall ske i samråd med räddningstjänsten, så även framkomligheten för räddningsfordon.

## **§11 GEOUNDERSÖKNING**

Exploitören skall i samband med schaktningsarbeten för vägar och markplaneringen noggrant dokumentera jordartsförhållandena på exploateringsområdet. Detta skall sedan ligga som underlag för eventuella förstärkningsåtgärder i gata och allmän platsmark vilket skall redovisas i samband med bygglovsansökan.

## **§12 RELATIONSHANDLINGAR**

Exploatören anlägger lämplig skoterled från området, så att man kan ansluta till ledsystemen i området.

### **§13 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.

### **§14 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.

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

Skadestånd kan ej ställas på 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 eventuella gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsförening för typ gatubelysning, parkeringar, uppställningsplatser, sopbodas, grönområden och liknande för gemensamma ändamål 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 500 000 kr.

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

## **§18 TVIST**

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal som parterna ej kan lösa genom förhandling skall avgöras av skiljenämnd, alternativt 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 överlåtelse av exploateringsavtalet tillse att den nya exploatören tecknar en säkerhet i form av en bankgaranti. Säkerheten ska uppgå till 500 000 kr. 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 som uppgår till 500 000 kr samt lämna bankgarantin till kommunen.

Köparen ska 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 500 000 kr

Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Exploateringsavtal ska bifogas i avskrift.

§21 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER INOM  
EXPLOATERINGSOMRÅDET

Exploatören förbinder sig 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.

Dorotea 2020-03-

För Dorotea kommun

Bengt Svensson

Teknisk chef

.....

.....

Dorotea 2020-03-

För Exploatören

Kenneth Söderholm

ST i Umeå bygg AB

.....

.....