

EXPLOATERINGSAVTAL

§1 PARTER

Dorotea kommun (212000-2809), nedan kallad kommunen, 917 81 Dorotea,

Ställföreträdare/kontaktperson: Teknisk Chef

Nedan kallad kommunen

Korpån invest (556981-5755) företrädare Patrik Gillgren, Mattias Lindberg och Fredrik Persson,

Nedan kallad exploatören

§2 EXPLOATERINGSOMRÅDE

Avtalet avser exploatering av ett område på del av fastigheten Avasjö 1:20 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 ca 40 nya tomter, på del av fastigheten Avasjö 1:20

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för bostäder i form av fritidshus på del av Avasjö 1:20, Dorotea kommun upprättad 2020-08-18

Till avtalet bifogas följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan, Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plankarta dat 2020-08-18

Bilaga 2 Hur skotertrafik från området ansluter till befintlig led framgår av plankarta daterad 2020-08-18

FP ML PG

§4 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

- att Dorotea kommunfullmäktige senast 2020-10-19 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- att Dorotea kommunfullmäktige senast 2020-10-19 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft
- att Exploatören har lämnat sitt godkännande till detta avtal och signerat avtal överlämnas till kommunen senast 2020-08-26

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 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.

Bredband:

Exploatören ska utföra förberedelser för bredband genom att förlägga kanalisation (skyddsror, kabelbrunnar) allt enligt projekterat underlag och anvisningar. Detta sker i samband med förläggning av elnätet.

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

Skyddsror, kopplingsbrunnar, märkband etc. tillhandahålls av Dorotea kommun som ska svara för den projektering och samordning som krävs för att kunna få ett fungerande bredbandsnät.

Exploatören ska stå för inmätning av bredbandsnätet och relationshandlingar ska överlämnas i digitalt format enligt § 7.3 Relationshandlingar m.m.

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.

ML PG
FD

§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 och skall godkännas av Dorotea kommun innan genomförande får påbörjas. 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 4,5 meters körbana skall överensstämja med antagen detaljplan. Vändplaner anläggs med en diameter om 22 meter 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 Lillfjällets vägsamfällighetsförening om drift och vägunderhåll. Detta görs via en lantmäteriförrättning som bekostas av exploatören. En kopia på ansökan om vägförrättning lämnas till kommunen innan projektet startas.

Exploatören träffar en skriftlig överenskommelse med Lillfjällets vägsamfällighetsförening gällande trafikering av vägarna under tiden området markplaneras. Överenskommelsen ska avse hur kostnader och ansvar fördelas mellan föreningen och exploatören. Kopia av avtalet skall finnas hos kommunen innan arbete får påbörjas.

En skriftlig överenskommelse skall tecknas med markägare som belastas av skotertrafik från planområde Avasjö 1:20 till befintlig skoterled.

Lokalgata

Exploatören utför och bekostar lokalgator med diken inom planområdet och i enlighet med gällande detaljplan. Gatorna kommer inte att hårdgöras.

Gatorna skall anpassas till kraven för räddningstjänst/renhållningsfordon och tillåts inte luta mer än 10% för att i första hand möjliggöra åtkomst för räddningstjänstens/renhållningsfordon. Lokalgatorna ska vara minst fyra (4,5) meter breda vid rak sträckning, bredare i kurvor enligt projektering. Vändplaner som medger vändning av lastbil och räddningstjänstens fordon utförs i enlighet med detaljplanen med en diameter om 22 meter. Diken efter lokalgatorna ska utföras med material som inte är erosionskänsligt för att fördröja och jämna ut vattenflöden, t.ex. med makadamfyllning.

En komplett projektering samt utsättning ska ske och godkännas av kommunen innan gatan börjar byggas. Utsättning ska utföras av person med grundläggande mätteknisk färdighet. Med grundläggande mätteknisk färdighet menas tillräcklig färdighet för att självständigt kunna bedriva och ansvara för de flesta typer av mätteknisk verksamhet. För denna färdighet bör krävas:

- examen från en mätteknisk utbildning på minst två (2) år
- kompletterad med praktisk erfarenhet i minst två (2) år
- så att summan blir minst fem (5) år

Person med grundläggande mätteknisk färdighet ska kontrollera att gatornas lägen överensstämmer med detaljplanen. Kontrollen ska bekostas av Exploatören. Kontrollrapport

ML PG
FD

överlämnas till Kommunen.

Exploatören anlägger och bekostar anslutningar till intilliggande vägar.

§8 VATTEN OCH AVLOPP

Exploateringsområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp, Projektering av vatten, och avloppsledningar som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras i sin helhet, bekostas och genomförs av kommunen och överlämnas till Exploatören, så även inmätning av VA anläggningarna i området. Exploatören utför och bekostar all markläggning för vatten och avloppsanläggning i exploateringsområdet. Arbetet utförs enligt den projektering kommunen överlämnar till exploatören.

Kommunen står för och beställer det material i form av rör, brunnar mm som behövs i projektet enligt projekteringen, samt att kommunen tillhandahåller en rörläggare för projektet. Arbetet utförs enligt anvisningar i AMA.

När Va-anläggningen är klar meddelar exploatören kommunen. Kommunen besiktar anläggningen och övertar anläggningen av exploatören under förutsättning att anläggningen uppfyller kommunens krav.

Exploatören överläter anläggningen till kommunen utan någon kostnad för kommunen.

Exploatören åtar sig att meddela kommunen när en tomt är såld för att kommunen ska ges möjlighet att debitera den nya fastighetsägaren anslutningsavgiften för tomten enligt Dorotea kommuns ABVA och då gällande taxa.

Anslutningsavgiften tillfaller kommunens VA-verksamhet. Meddelar inte exploatören kommunen om att en tomt är såld övergår betalningsansvaret till exploatören.

Efter tre år från det att VA-anläggningen godkänts ska exploatören erlægga de anslutningsavgifter som kvarstår till följd av osålda fastigheter.

Dagvatten:

Exploatören har att utreda, utföra och bekosta de åtgärder som behövs för omhändertagande och avledning av yt- och grundvatten som förekommer inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar även för eventuella tillståndsansökningar och samråd med berörda myndigheter.

En väl tilltagen dagvattenhantering är viktig i området för att undvika erosion och eventuella ras. Flödesfördröjande åtgärder är gynnsamma ur recipienthänseende.

De grönytor/ naturområden som planeras inom området ska lämpligen göras nedsänkta i förhållande till omgivande vägar och byggnader för att skapa utrymme för dagvattnet.

För att minimera erosionen behövs en planerad väl tilltagen hantering av avvattningen under byggtiden. Några sedimentationsfällor (dammar) under byggnadstiden som kan samla upp eroderat material är därför att rekommendera.

I slänter/sluttande terräng föreslås att avskärande makadamfyllda "fiskbensdiken" byggs. Dessa ger goda förutsättningar för begränsning av flödes hastigheter, avsättning av sediment samt jämnare spridning av dagvatten till omgivande naturmark.

Med anledning av erosionsrisken med mera bör någon form av miljöplan upprättas som följer med kommande köpeavtal för respektive fastighet. Syftet med detta är att ställa krav på hur man hanterar markbehandlingen, borring för bergvärme med mera. Borrkax kan exempelvis utgöra ett stort problem om det inte sköts rätt.

KL PZ
FR

§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

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

Exploatören 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 skall överlämna eventuella relationshandlingar till kommunen.

§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.

§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.

ML P3
FP

§15 GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Exploatören ansöker om och bekostar inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsförening för typ vägar, 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 t.ex 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.

§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 eller likvärdigt. Säkerheten ska uppgå till 2 500 000 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 eller likvärdigt som uppgår till 2 500 000 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 2 500 000 kr.

Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Exploateringsavtal ska bifogas i avskrift.

ML PG
JP

§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.

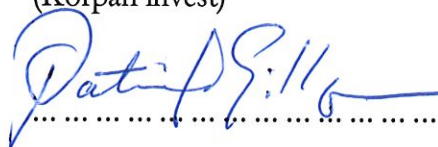
En avskrift av Exploateringsavtalet ska biläggas köpekontrakten.

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

Dorotea 2020-xx-xx
För Dorotea kommun
Bengt Svensson
Teknisk chef

.....

Dorotea 2020-xx-xx
För Exploatören
Patrik Gillgren
(Korpån invest)



.....
Mattias Lindberg



.....
Fredrik Persson



.....

Bilaga 3.

Optoslang 16/10 minst motsvarande kvalitet som Dorotea kommun använder skall samförläggas jämte elnätet från respektive förgreningspunkt för el till överlämningspunkten på respektive tomt. I stamsträckor rekommenderas 2x 16/12 minst motsvarande kvalitet som Dorotea kommun använder. Jämte förgreningspunkten för el sätts optobrunn av motsvarande storlek och kvalitet som Dorotea Kommun använder.

Mellan optobrunnar som placerats jämte förgreningspunkter för el skall förläggas oskarvad optoduct 4x14/10 eller 7x14/10 av minst motsvarande kvalitet som används av Dorotea Kommun. Vilken av alternativen som skall användas bestäms från fall till fall i samråd med Dorotea Kommuns bredbandsprojektör.

Varningsnät med söktråd minst 1,5 mm av motsvarande kvalitet som Dorotea kommun använder skall placeras ca 20 cm över kanalisationen. Återfyllningshöjd från anläggningens översta del skall vara minst 55 cm i vägområden och allmän mark och minst 30 cm i tomtmark.

Samtliga abonnentkanalisationer skall ändtätas och märkas väderbeständigt med fastighetsbeteckning. Samtliga stamkanalisationer och ducter skall ändtätas och märkas enligt samråd Dorotea kommuns bredbandsprojektör.

Allt arbete skall utföras enligt Robust Fiber samt att samråd skall ske löpande med Dorotea Kommuns bredbandsprojektör.

ML PG
FP