

Exploateringsavtal för del av fastigheten Vitteby 1:15

Diarienummer: KS/2020:324
Markområde: Del av fastigheten Vitteby 1:15
Part: Sunne kommun (212000-1843)
1. Kommunstyrelsen
686 80 Sunne

Kommunens avtalstecknare:

Part/exploatör:

Exploatörens avtalstecknare:

1	Bakgrund
	Parterna har gemensamt tagit fram en detaljplan i ett tätortsnära och attraktivt område i Vitteby. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av 17 villatomter i form av enbostadshus. Bostadsbebyggelsen kan utgöras av både permanentus och fritidshus. Bebyggelsen ska anpassas till områdets topografi för att minimera behovet av sprängning och utfyllnad av tomter inom området.
2	Detaljplan
	Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen Vitteby 1:15. Avtalet tydliggör och reglerar ansvarsförhållandet mellan parterna. Exploatören är tillträdande ägare till berörd del av fastigheten Vitteby 1:15 och avser låta stycka av och sälja 17 villatomter inom det område som nedan kallas Exploateringsområdet. Exploateringsområdet sammanfaller med detaljplanens område. För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta avtal, nedan kallat Exploateringsavtalet.
3	Tidigare avtal

	Planavtal daterat 2021-02-08 har tecknats mellan Kommunen och Exploatören.
4	Tidplan
	Målsättningen är att samtliga 17 villatomter ska säljas inom 3-5 år efter att detaljplanen för Vitteby 1:15 vunnit laga kraft.
5	Lantmåteriförrättningar
5.1	Avstyckning av tomter
	Exploatören ska ansöka om avstyckning av 17 tomter som bildar egna fastigheter. Ansökan inlämnas inom 3 månader efter lagakraftvunnen detaljplan och den bekostas av Exploatören.
5.2	Gemensamhetsanläggningar
	Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning/ar. Ansökan inlämnas inom 3 månader efter lagakraftvunnen detaljplan och den bekostas av Exploatören. För drift, underhåll och skötsel av gemensamhetsanläggning/ar bildas samfällighetsförening/ar. Samfällighetsförening/ar ansvarar för allmän platsmark - naturmark och gata - samt gemensamt dagvattennät, brygga och badplats inom vattenområdet.
	Exploatören ska utan vederlag överlämna gemensamma anläggningar enligt detta avtal till samfällighetsförening/ar som bildas. Intill dess att överlämning skett ansvarar Exploatören för drift, underhåll och skötsel.
5.3	Ledningsrätt
	Exploatören medger att ledningsrätt upplåts inom allmän platsmark inom Exploateringsområdet utan ersättning för kommunala vatten- och spillvattenledningar till förmån för kommunen.
	Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.
	Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala vatten- och spillvattenledningar. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna inom exploateringsområdet.
6	Allmän plats med enskilt huvudmannaskap
	Naturmark och gatumark inom Exploateringsområdet är allmän plats med enskilt huvudmannaskap.
	Exploatören bekostar och anlägger en 6 meter bred gata inom Exploateringsområdet. Anläggandet samordnas med kommunens anläggande av vatten- och spillvattenledningar.
	Strandområdet ska göras tillgängligt för boende inom Exploateringsområdet och allmänhet. Exploatören ska bekosta och anlägga minst två stigar som når strand- och vattenområdet.
7	Allmänna, kommunala VA-anläggningar
	Kommunen ansvarar för att anlägga ett ledningsnät för vatten och spillvatten inom Exploateringsområdet. Kommunen ansvarar för att ledningar byggs fram till

	<p>Exploateringsområdet. Ledningsbyggnaden fram till Exploateringsområdet påbörjas när följande villkor är uppfyllda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploatören betalat en exploateringsersättning till kommunen om 2 000 000 kr (exkl moms). Ersättningen är indexreglerad med oktober 2022 som basår. Till grund för indexuppräknningen ligger PKV-index som tas fram av Sveriges kommuner och Regioner (SKR) • när minst 3 tomter inom exploateringsområdet har sålts <p>Detaljprojektering och arbete med markåtkomst påbörjas snarast efter antagen detaljplan. Exploatören är medveten om att frågan om markåtkomst kan påverka tidplanen.</p> <p>Ledningsutbyggnad inom Exploateringsområdet, samt upprättande av 17 anslutningspunkter, genomförs utan dröjsmål av kommunen när ledningar till Exploateringsområdet dragits fram. Tomtköparna erlägger efterhand anslutningsavgifter till Kommunen enligt gällande VA-taxa.</p>
8	<p>Dagvatten</p>
	<p>Exploatören ansvarar för att ställa krav på att respektive tomtköpare anlägger fördröjningsmagasin på den egna tomten före anslutning till gemensamt dagvattennät.</p> <p>Det gemensamma dagvattennätet bekostas, projekteras och anläggs av Exploatören. Öppna, genomsläppliga diken/vägdiken anläggs i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattennätet ska utformas med avskärande dike/diken i öst-västlig riktning så att den norr om liggande ravinen inte belastas.</p>
9	<p>El- och fiberförsörjning</p>
	<p>Exploatören ska verka för att samförläggning av ledningar möjliggörs vid byggnation av gata. Plats för transformatorstation ska upplåtas till Ellevio inom detaljplanens E-område.</p>
10	<p>Vattenområde</p>
	<p>Exploatören ska bekosta och anlägga brygga med 10 båtplatser inom vattenområdet.</p>
11	<p>Avfallshantering</p>
	<p>Avfall hämtas vid ett gemensamt upphämningsställe inom Exploateringsområdet. Upphämningsstället bekostas och anläggs av Exploatören. Gatumarken anläggs så att den är farbar för avfallsfordon fram till upphämningsstället.</p>
12	<p>Parkering</p>
	<p>Parkering för boende löses inom kvarteretsmark. För besökande till området ges gatan sådan bredd att parkering möjliggörs.</p>
13	<p>Återplantering av skog</p>
	<p>För att minska risken för insyn mot den näraliggande bostadsfastigheten Häljeby 1:9 ska exploatören bekosta och återplantera skog inom en zon mot fastighetsgränsen till Häljeby 1:58, från sjön och österut till i höjd med de två nordligast</p>

	liggande tomterna inom exploateringsområdet, dock inte så att utsikten mot sjön från samma två tomter försämras.
14	Villkor under byggtiden/genomförande
	Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Vid utbyggnad av allmänna platser och vattenområde inom Exploateringsområdet ansvarar Exploatören för eventuella skador på den samfälliga Vittebyvägen. Exploatören ska då ersätta samfällighetsföreningen för skadorna. Sprängning ska så långt möjligt undvikas. Exploatören ansvarar för eventuella skador på omkringliggande fastigheter samt på Vittebyvägen till följd av sprängning för byggnation av gata. Vid utbyggnad inom kvartersmark/tomtmark ansvarar respektive ägare av de enskilda tomterna för eventuella skador.
15	Vite
	Exploatören ska betala ett vite till kommunen i de fall följande villkor i avtalet inte följs: <ul style="list-style-type: none"> • 5.1 Ansökan avstyckning av tomter ej inlämnad inom 3 mån efter laga kraftvunnen detaljplan 10 000 kr • 5.2 Ansökan gemensamhetsanläggning ej inlämnad inom 3 mån efter laga kraftvunnen detaljplan 10 000 kr
16	Tillstånd, lov, godkännanden
	Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs inom allmän platsmark och vattenområde
17	Överlåtelse av detta avtal
	Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten/Exploateringsområdet till annan part tillse att tillräcklig säkerhet ställs. Exploatören får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.
18	Tvist
	Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.
19	Giltighet
	Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte <ul style="list-style-type: none"> • dels Kommunen antar detaljplanen för Vitteby 1:15 genom beslut som senare vinner laga kraft • dels Kommunen godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft