

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende detaljplan för del av Gånsta 3:4

§ 1 PARTER

Mellan Enköpings kommun (212000-028), nedan kallad kommunen och Gånsta 4:3 AB (556995-5619), nedan kallad exploatören, träffas följande exploateringsavtal avseende **fastigheten Gånsta 3:4** i Enköpings kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser ett ca 3,5 ha stort område avsett för bostäder. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Gånsta 3:4 även benämnt. Exploateringsområdet sammanfaller med detaljplanegränsen.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Detaljplan för gånsta 3:4 m fl.

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att Enköpings kommunfullmäktige godkänner detsamma genom beslut som vinner laga kraft samt antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft. Om någon av dessa förutsättningar inte är uppfyllt är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar.

§ 4 MÅL OCH ANSVAR

Parternas avsikt är att exploateringsområdet skall bebyggas i enlighet med handlingarna i § 2.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark med undantag av ledningar och anläggningar i den allmänna VA-anläggningen som till viss del utförs inom kvartersmark. Dessa utförs av kommunen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, dvs. ytor som i plankartan är markerade med planbestämmelserna LOKALGATA, GCM och NATUR.

Kommunen är huvudman för VA-nätet inom exploateringsområdet fram till varje upprättad förbindelsepunkt (servisavsättning).


Sign. Exploatören, Kommunen

§ 5 FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

5.1 FASTIGHETSBILDNING MM

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt 5.2 samt ledningsrättsåtgärder och ev. servitut enligt 5.3. Detta avtal får läggas till grund för förrättningen såsom överenskommelse om fastighetsreglering/ledningsrätt/servitut.

Exploatören ska ombesörja och bekosta inrättandet av gemensamhetsanläggningar inom området, t.ex. avseende grönytor/dagvattenytor/lek.

Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

5.2 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören skall utan ersättning överlämna all mark som skall bli allmän platsmark till Kommunen. Områdena är markerade som LOKALGATA, GC-VÄG och NATUR på Bilaga 1.

Överlåtelsen gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt sker i samband med fastighetsregleringen.

Området överläts i befintligt skick.

Kommunen har genom fastighetsreglering överlåtit andel i marksamfälligheten Gånsta S:6 som därmed gått upp i exploatörens fastighet Gånsta 3:4. Exploatören ska ersätta kommunen med 30.000 kronor för marken.

5.3 LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Exploatören medger kommunen ledningsrätt för att utföra, bibehålla och underhålla ledningar och anläggningar (inkl. pumpstation) för den allmänna VA-anläggningen inom kvartersmark där så erfordras. Exploatören medger kommunen, via blivande gatufastighet, servitutsrätt för utrymme för serviceväg fram till pumpstationen om så krävs. Upplåtelse sker utan ersättning.

5.3 TILLTRÄDE

Kommunen medges tillträde till den allmänna platsmarken enligt 5.2 så snart överenskommelse om fastighetsreglering undertecknats av båda parter, eller genom särskild överenskommelse. Formellt tillträde sker när lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut vunnit laga kraft.

§ 6 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen skall på exploatörens bekostnad projektera, upphandla och utföra följande anläggningar förutsatt att exploatering enligt § 2 skall ske:

- Nybyggnad av LOKALGATA
- Nybyggnad av GCM (gång- cykel- och mopedväg)
- Iordningsställande av NATUR

Fördelning av kostnaderna för dessa anläggningar regleras i § 12 och 13.


Sign. Exploatören, Kommunen

Kommunen skall på egen bekostnad projektera och utföra VA-anläggningar i området fram till förbindelsepunkt.

Eventuella erforderliga omläggningar av tele- eller andra ledningar som kan komma att krävas med anledning av exploateringen ombesörjs av exploatören, som svarar för alla med omläggningen förknippade kostnader.

§ 7 BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören skall, i enlighet med i § 2 angivna handlingar och vederbörligt bygglov, svara för all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom exploateringsområdet, med undantag av vissa anläggningar för VA som kommunen anlägger inom kvartersmarken. Färdigställandet förutsätts hela tiden ske i samverkan med, inom och i anslutning till exploateringsområdet, belägna fastigheter och med berörda myndigheter. Exploatören förbinder sig att aktivt verka för genomförandet av detaljplanen.

Den planerade pumpstationen för VA har ett generellt skyddsavstånd på ca 50 m till bostadsbebyggelse. Parterna ska i det fortsatta projekteringsarbetet gemensamt besluta om den för området lämpligaste placeringen av pumpstation i förhållande till bebyggelsen.

Exploatören förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp gällande avfallshantering. Exploatören förbinder sig att samråda med kommunalförbundet Vafab angående bland annat avfallshantering och projektering av hus och mark.

Projekteringsanvisningar återfinns i bland annat i de av Vafab upprättade dokumenten:

- Utrymmen för avfall
- Transportvägar för avfall

§ 8 TIDPLAN

Parterna förbinder sig att under utförandet hålla löpande dialog kring tidplanen avseende de allmänna anläggningarna i förhållande till kvartersmarken för att få en smidig byggprocess. Utbyggnaden kan vid behov ske etappvis. Exploatören är medveten om att kommunen har att förhålla sig till LOU vid upphandling av projektering och byggande av allmän plats.

§ 9 UPPLAGSPLATS

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför exploateringsområdet för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploatören eller av denne anlitad entreprenör. Kommunen har rätt att efter överenskommelse med exploatören nyttja del av kvartersmark för tillfälligt upplag i samband med byggande av allmänna anläggningar.

§ 10 UPPFÖLJNING UNDER BYGGTIDEN

Förekommer i plan-, genomförande- och konsekvensbeskrivningarna åtgärder och förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram så skall dessa följas.


Sign. Exploatören, Kommunen

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställt exploateringsområde.

Har exploatören sålt tomt innan gata utanför tomt är färdigställd och slutbesiktigad ska Exploatören upplysa tomtköpare om att tillträde till tomten via gatan inte kan ges förrän gata utanför aktuell tomt har slutbesiktigats. Om arbeten på tomtmark ändå sätts igång t.ex. via tillfällig arbetsväg så är exploatören medveten om att byggvatten etc. inte kan levereras förrän VA-anläggningen är färdigställd och slutbesiktigad. Kommunen har ingen skyldighet att forcera sina arbeten med lokalgatan på grund av exploatörens försäljning av tomtmark.

För det fall kommunen har byggt ut allmänna anläggningar (VA, gata, etc.) för hela exploateringsområdet och exploatören inte fullföljer exploateringen ska exploatören trots detta stå för kommunens samtliga nedlagda kostnader i enlighet med § 11 och § 12.

§ 11 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas till kommunen. Kommunen har rätt att ta ut VA-anläggningsavgiften när förbindelsepunkt har upprättats.

Lägenhetsavgift enligt taxa debiteras fastighetsägare när bygglov beviljats.

§ 12 GATUKOSTNADER

Exploatören ska till kommunen erlagga ersättning för de faktiska kostnader som projektering, upphandling, byggledning och anläggning av LOKALGATA, GCM-VÄG och NATUR medför.

Gatukostnader är en myndighetsavgift för vilka ingen moms utgår. Kommunen fakturerar därför exploatören kostnaderna exklusive moms.

Ersättning för kostnader för projektering och upphandling mot av kommunen ställd faktura ska erläggas innan utbyggnad påbörjas.

Ersättning för kommunens kostnader för utbyggnad ska erläggas mot av kommunen ställd faktura i samband med att respektive etapp har slutbesiktigats och godkänts.

I egenskap av huvudman svarar kommunen för framtida drift och skötsel av de allmänna anläggningarna.

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad enligt förslaget till detaljplan enligt § 2.

§ 13 EXPLOATERINGSKOSTNAD

Exploatören skall för administration och uppföljning av detaljplan ersätta kommunen med 25 000 KRONOR. Kommunen översänder faktura på beloppet efter det att detaljplan och exploateringsavtal blivit antagna av kommunfullmäktige.

§ 14 DAGVATTEN

Exploatören skall bekosta den dagvattenutredning som kommunen låtit genomföra inom ramen för detaljplanarbetet, liksom kostnader för projektering av den dagvattenanläggning inom


Sign. Exploatören, Kommunen

kvartersmark som projekteras samordnat med de allmänna VA-anläggningarna. Kommunen fakturerar kostnaderna för utredningen och projektering när slutliga handlingar levererats.

Exploatören är skyldig att tillse att dagvatten omhändertas lokalt på tomtmark genom utkastare och infiltration/fördröjning, samt att iordningställa grönytor inom området för ytterligare möjlighet till infiltration och fördröjning. Flödet från exploateringsområdet får inte öka med anledning av exploateringen. Dagvattenanläggningen inom kvartersmark ska projekteras i samråd med VA-avdelningen.

§ 15 DRÖJSMAŁSRÄNTA

Erlägger inte exploatören beloppen enligt § 12-13 i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta. Erlägger inte exploatören beloppen enligt § 11 i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

§ 16 SÄKERHET

För fullgörandet av exploatörens ekonomiska skyldigheter enligt § 11-12 i detta avtal skall exploatören ställa godtagbar säkerhet, t ex genom bankgaranti. Innan kommunen påbörjar byggnationen skall exploatören ställa säkerhet för den förväntade kostnaden för den etappen. När en etapp är slutbesiktigad och godkänd skall säkerheten upphöra att gälla.

§ 17 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

§ 18 GILTIGHET

Avtalet är giltigt under detaljplanens genomförandetid, dvs. 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

§ 19 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Om exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom planområdet till annan exploatör skall exploatören tillse att den nye exploatören övertar förpliktelseerna enligt detta avtal genom att i överlåtelsehandlingen upplysa om detta avtal och att kommande ägare förbinder sig att följa avtalet och att kommande ägare gör på samma sätt så att exploateringsavtalet blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten/fastigheterna.

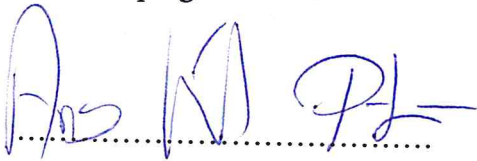

Sign. Exploatören, Kommunen

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

Enköping 160329
Ort och datum

Enköping 160114
Ort och datum

För Enköping kommun



För Gånsta 4:3 AB



ANDERS WIKMAN Peter Lund

Henrik Andersson