

**Exploateringsavtal  
Wallenstam Järnet 7 AB**



**Följande avtal om exploatering på fastigheten Järnet 7 ("Fastigheten") har träffats mellan exploatören och Tyresö kommun:**

**Kommunen**  
Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr: 212000-0092

**Exploatören**  
Wallenstam Järnet 7 AB  
C/o Wallenstam AB  
401 84 Göteborg  
Org nr: 556973-3420  
Kontaktperson: Erik Klang

### **§ 1 Bakgrund**

Idag ägs Fastigheten av Exploatören, då detaljplanen för "Bostäder inom Järnet 7" (Detaljplanen) vinner laga kraft ska Exploatören uppföra ny bebyggelse inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och vad som överenskommits i detta avtal.

### **§ 2 Förutsättningar**

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2017-06-30 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2017-06-30 antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag genom beslut som vinner laga kraft (bilaga 1),

dels att detta exploateringsavtal ska ha undertecknats av Exploatören innan kommunfullmäktige i Tyresö kommun beslutar om att anta detta avtal och detaljplan (bilaga 1)

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfyllts är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

Detta avtal är giltigt från den dag det undertecknats av båda parter till den dag då kommunens projektledare skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta avtal.

### **§ 3 Exploateringsbidrag**

Exploatören ska till följd av byggandet av 16 250 kvm ljus BTA, som ersättning för Kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex ombyggnation av Bollmora Allé, gång- och cykelväg samt utbyggnad av allmän plats inom Norra Tyresö centrum m.m. erlagga ett exploateringsbidrag om 15 645 000 kr (femtonmiljonersexhundrafyrtiofemtusen kronor) Exploateringsbidraget ska erläggas inom 2 månader från att detaljplanen vunnit laga kraft.

ER PL

Om Exploatören erlägger exploateringsbidraget innan detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen återbetala hela beloppet till Exploatören om detaljplanen upphävs eller av någon annan anledning inte vinner laga kraft. Om exploateringsbidragets storlek ändras, t.ex. som en följd av att antalet kvm ljus BTA som detaljplanen medger ändras, ska tilläggsbetalning ske motsvarande det belopp som exploateringsbidragets storlek ökar.

#### § 4 Vite

Ansvarig projektledare från samhällbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal inklusive bilagor.

I de fall Exploatören inte uppfyller samtliga krav av betydelse i detta avtal har kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett vite på upp till tvåmiljoner kronor (2 000 000 kr) där storlek på vitet relateras till bedömd brist mot angiven nivå i kvalitetsprogrammet (bilaga 2) eller i detta avtal.

#### § 5 Säkerhet

Innan detaljplanen (bilaga 1) antas av kommunfullmäktige ska Kommunen erhålla en icke villkorad bankgaranti på sammanlagt 17 645 000 kr. När exploateringsbidraget enligt § 3 (15 645 000 kr) kommit kommunen till handa kan beloppet skrivas ned till tvåmiljoner kronor (2 000 000 kr). När Kommunens ansvarige projektledare skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt sina åtaganden enligt § 4 ovan ska bankgarantin återlämnas till Exploatören.

#### § 6 Fastighetsbildning och ledningsåtgärd

Kommunen ansöker om och bekostar ansökan om inlösen av allmän platsmark där gångväg planeras anläggas.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt inom området som i detaljplanen är planlagt för U-område (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförandet av Detaljplanen inom kvartersmark.

#### § 7 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra ca 270 bostadslägenheter i flerbostadshus på totalt ca 16 250 kvm ljus BTA. Av dessa planeras 12 850 kvm BTA att upplåtas med hyresrätt och ca 3 400 kvm BTA upplåtas med bostadsrätt. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 2).

Kommunen och Exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. Om det i bygglovets angivna antalet kvm BTA markant överstiger det i 1:a stycket angivna antalet BTA, ökas den i § 3 angivna ersättningen med 1 200 kr/kvm BTA bostadsrätt och 900 kr/kvm BTA hyresrätt som tillkommer. Ersättning för eventuellt tillkommande kvm BTA ska erläggas senast 2 månader efter beviljat bygglov

Inom u-området i detaljplanen ska en ledningsrätt bildas för att säkerställa funktionen för Kommunens huvudledning för vatten och avlopp som ligger ca 1 m utanför fastighetsgräns

fl  
Eb

mot Bollmora allé. Detaljerade villkor anges i överenskommelse om ledningsrätt som tecknas mellan parterna innan Detaljplanen antas i Kommunfullmäktige.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet (bilaga 2) måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

#### **§ 8 Hyra av lägenheter för kommunala ändamål**

Tyresö kommun ska erbjudas att hyra 10 % av det totala antalet hyresrättslägenheter inom fastigheten för kommunala ändamål.

#### **§ 9 Gatukostnader**

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska denne anses ha erlagt belöpande ersättning för gatukostnad för detta detaljplaneområde. Detta gäller inte för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

#### **§ 10 VA- anläggningsavgift**

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

#### **§ 11 Flyttning av ledningar samt nätstation**

Det åligger Exploatören att bekosta nödvändig flytt av befintliga ledningar och nätstation inom kvarteretsmark i Detaljplanen vilka krävs för att möjliggöra byggnation i enlighet med Detaljplanen. Idag kända ledningar och nätstation som berörs av flytt är:

1. VA-ledning till förmån för Järnet 6
2. Befintlig nätstation inom Järnet 7 tillhörande Vattenfall

#### **§ 12 Dagvatten**

Exploatören ska bidra till att minimera belastningen på Fnyskdiket och Kolardammarna till följd av dagvatten från planområdet. Exploatören förbinder sig att hantera dagvatten lokalt i så stor utsträckning det bedöms lämpligt och i övrigt förhålla sig till rekommendationer i bifogad dagvattenutredning (bilaga 3)

#### **§ 13 Bevarande av vegetation**

##### *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatumarksträd längs Bollmora allé och Bollmora Gårdsväg i anslutning till planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Vid överträdelse skall Exploatören bekosta Kommunens reparation av skadan.

#### **§ 14 Bygg- och informationsskyltar**

Från det att Exploatören inleder sina arbeten förbinder sig Exploatören att, utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

#### **§ 15 Tillfart/störning**

I de fall Kommunens lokalgator och andra allmänna anläggningar i anslutning till planområdet skadas till följd av byggtrafik för bygget av bostäderna ska Exploatören ersätta

BA  
KA

Kommunen denna skada. Exploatören ansvarar för att anlita en oberoende besiktningsman och kalla Kommunen till en gemensam besiktning av gatorna innan bygget inleds och efter avslutat bygge.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende, de befintliga verksamheterna och allmänheten störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga mån begränsas till ordinarie arbetstid.

#### **§ 16 Parkering**

Kraven som anges gällande parkering som anges i "Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum" (bilaga 4) ska uppfyllas både vad gäller parkering för cykel och bil.

Enligt bilaga 4 ska 40 parkeringsplatser för cykel anläggas per 1 000 kvm BTA ovan mark. För bilar ska 7 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA ovan mark anläggas inklusive besöksparkering. All parkering ska lösas inom Fastigheten och samtliga bilparkeringsplatser för boende ska ligga i underjordiska garage.

#### **§ 17 Källsortering/Avfallshantering**

Avfallshantering ska lösas genom underjordiska behållare inom Fastigheten, tömning får inte ske mot Bollmöra Allé. Inom Fastigheten ska det dessutom finnas möjlighet till sortering av mattavfall och hushållsavfall för samtliga bostäder. Avfallshantering för den lokal som finns i bottenplan på den huskropp som ligger längst söder ut inom Fastigheten löses genom behållare ovan mark ut mot Axel Wennergrens Väg.

#### **§ 18 Buller**

Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras av Exploatören så att gällande riktvärden inte överskrids och i enlighet med bifogad bullerutredning (bilaga 5).

#### **§ 19 Skydd**

Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

#### **§ 20 Brandförsvar**

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av husen och utemiljön inom kvartersmarken för bostäder, framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till bostäderna med omgivande kvartersmark.

#### **§ 21 Byggetablering/upplag**

Innan exploatering inom kvartersmark för bostäder påbörjas tar Exploatören kontakt med ansvarig projektledare från Kommunen för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 15), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 22), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella

AL  
EC

provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.

Byggetablering på Kommunens mark kräver att ett särskilt avtal om detta tecknas med Kommunen.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör ska hålla sig inom av Kommunen anvisad byggetableringsyta. Om inte utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

#### § 22 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatören anlitaade entreprenörer och leverantörer.

#### § 23 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. För att Kommunen ska medge en överlåtelse krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad erfarenhet av att genomföra projekt av denna omfattning.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska överlåtaren förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av planområdet eller del därav. Då Exploatören medges en överlåtelse av egna kvarstående åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören svara solidariskt med den övertagande parten som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande till och med det datum då den övertagande parten har ställt en fullgörandegaranti till kommunen enligt § 4. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

#### § 24 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna erhållit ett vardera.

Tyresö 2016-

För Tyresö kommun


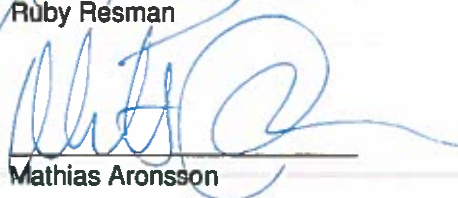
\_\_\_\_\_  
Fredrik Saweståhl

Tyresö 2016-11-11

För Wallenstam Järnet 7 AB

\_\_\_\_\_  
Erik Klang

EK  
AK

  
\_\_\_\_\_  
Ruby Resman  
  
\_\_\_\_\_  
Mathias Aronsson

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Bilagor:**

- Bilaga 1 Detaljplan för "Bostäder vid Bollmora allé"
- Bilaga 2 Kvalitetsprogram 2016-11-11
- Bilaga 3 Dagvattenutredning + PM dagvatten 2016-10-14
- Bilaga 4 Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum 2014-05-12
- Bilaga 5 Bullerutredning 2016-04-18

