

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Kryddvägen, Östra delområdet, Tyresö kommun

Följande avtal om försäljning och exploatering av del av fastigheten Tyresö Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1 vid Kryddvägen i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Besqab Mark AB
Box 1328
183 13 Täby
Org.nr 556347-6851

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som Parterna.

Bakgrund och förutsättningar

§ 1 Bakgrund

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Kryddvägen etapp 2, se bilaga 1, samt markanvisningsavtal för Kryddvägen Östra delområdet tecknat mellan Parterna 2015-07-22.

Detta avtal ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i samtliga delar och markanvisningsavtalet ska anses förfallet i och med tecknandet av detta avtal.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige (senast 2018-01-31) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (senast 2018-01-31) antar en detaljplan, som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Exploatören överlämnar ett bevis som intygar att de som undertecknar detta avtal för Exploatörens räkning är berättigade att göra det, se bilaga 2.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfyllts är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part, dock återgår av Exploatören erlagd handpenning med avkastningsränta enligt räntelagen.

Marköverlåtelse, fastighetsbildning och tillträde

§ 3 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt de delar av fastigheten Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1 som i detaljplan för Kryddvägen etapp 2 utlagts som kvartersmark för bostäder och som markeras med mörkblå begränsningslinjer i bifogad karta, se bilaga 3.

Områdena benämns härnäst i detta avtal samlat som "Fastigheten".

§ 4 Köpeskilling, betalningstidpunkt och köpebrev

Som ersättning för Fastigheten ska Exploatören betala en överenskommen köpeskilling av:

TRETTIOMILJONERETHUNDRATUSEN (30 100 000:-) kronor.

Ersättningen är beräknad utifrån en exploateringsgrad om 6757 kvm BTA ovan mark.

Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet BTA. För det fall att antalet kvm BTA ovan mark vid ansökan om bygglov understiger/överstiger ovan angivna antal kvm BTA ska ersättningen ökas/minskas med 4455 kr per kvm BTA ovan mark.

Exploatören har tidigare erlagt en handpenning om 10 % av köpeskillingen, totalt **tremiljonertiotusen (3 010 000:-) kronor.**

Resterande del av köpeskillingen **tjugosjumljonernittotusen (27 090 000:-) kronor** skall erläggas vid tillträde till Fastigheten enligt § 5, varvid beloppet skall uppräknas med konsumentprisindex (totalindex) från basmånad mars 2015 (313,19) till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Köpeskillingen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med detta marköverlåtelseavtal som grund.

§ 5 Tillträde

Tillträde till Fastigheten sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören erhållit bygglov samt har finansiering klar för byggstart.

Om dessa villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att § 2 är uppfyllt och det beror på Exploatören ska, om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd köpeskilling som skadestånd samt anvisa marken till annan byggherre.

Exploatören äger, oavsett nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder innan tillträde skett.

§ 6 Kostnader och intäkter

Skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt ska därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.

Mostvarande gäller för intäkter härrörande till Fastigheten.

§ 7 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar som är erforderliga för genomförandet av detta avtal och exploateringen inom Fastigheten.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning av vid tillträdet befintliga ledningar.

§ 8 Lagfart

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden. Lagfart får ej sökas med detta marköverlåtelseavtal som grund utan först sedan köpebrev upprättats enligt § 4.

§ 9 Områdets skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Om eventuell förorening upptäcks inom Fastigheten ska Kommunen ta en del av saneringskostnaden, under förutsättning att kostnaden uppgår till minst 10 % av köpeskilling enligt § 3. Eventuella saneringskostnader under kvalifikationsgränsen får Exploatören själv bekosta.

Utformning, parkering och tillgänglighet

§ 10 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra ca 47 st bostäder (radhus/parhus) med tillhörande anläggningar på kvartersmark i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, se bilaga 4.

§ 11 Parkering

Antalet parkeringsplatser för bil inom Fastigheten ska vara 1,0- 1,5 per bostad inklusive gästplatser i enlighet med kvalitetsprogrammet.

Laddningsstolpar eller eluttag för elbilar eller motorvärmare ska finnas inom området.

Kantstensparkeringar och en gångväg planeras på kvartersmark avsedd för trafikändamål (T) längs gatan inom det nya bostadsområdet. Kommunen kommer att fortsätta äga marken och ett avtalsservitut för parkering ska tecknas och skrivas in i fastighetsregistret när avstyckningen av de nya bostadsfastigheterna är klar. Syftet är att parkeringsplatserna längs gatan ska kunna reserveras för de boende i området, vilket inte är möjligt om dessa planläggs

som allmän plats. De boende ska ansvara för drift av gångvägen och parkeringsplatserna, vilket ska säkerställas med ett driftsavtal som tas fram i samråd mellan Kommunen och de boende. Exploatören förbinder sig att medverka till att ett sådant avtal tecknas.

Minst 4 st. väderskyddade cykelparkeringsplatser per hushåll ska finnas i enlighet med kvalitetsprogrammet.

§12 Tillgänglighet

Exploatören ska vid utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken i den mån det är möjligt följa föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida. Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen.

§ 13 Kommunala anläggningar

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark. Kommunen iordningställer lokalgator inom detaljplaneområdet samt en lekplats och gång- och cykelstråk i den östra delen av planområdet.

Exploatören skall ombesörja och bekosta eventuellt erforderliga anpassningar av kommunala anläggningar intill fastigheten som behövs för utbyggnad av kvartersmarken.

Exploatören får påbörja bebyggelsen på kvartersmark efter att kommunen färdigställt utbyggnaden av VA-ledningar och groventreprenad av lokalgator. Kommunen samordnar med övriga ledningshavare så att ledningar samförläggs med VA-ledningar. I samråd med Exploatören utför kommunen sedan finentreprenad samt iordningställer lekplats och gång- och cykelstråk.

§ 14 Tidplan

Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt en tidsplan och eventuell etappindelning som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.

§ 15 Gatukostnader

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

Tekniska frågor

§ 16 VA- anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA- taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt(er).

Exploatören ansvarar för och anlägger ledningar på kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt till byggnad.

§ 17 Ledningar

Exploatören ordnar och bekostar nyanläggande av samtliga ledningar och tekniska anläggningar inom kvartermarken.

Tyresö kommun ombesörjer och bekostar flytt av vid tillträdet befintliga ledningar inom Fastigheten. Inga kända befintliga ledningar finns inom Fastigheten.

§ 18 Sophantering mm

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 19 Uppvärmning

Bostäderna ska uppfylla kraven i kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 5.

§ 20 Dagvatten

En dagvattenutredning (Golder, aug 2017) för Fastigheten har tagits fram, se bilaga 6. Exploatören förbinder sig att följa dagvattenutredningen i största möjliga mån. De åtgärder för dagvattenhantering som föreslagits i dagvattenutredningen och som Exploatören förbinder sig att utföra inom Fastigheten beskrivs också närmare i kvalitetsprogrammet. Alla komplementbyggnader inom Fastigheten skall förses med vegetationstak.

Information och skydd under byggtiden m.m.

§ 21 Bygg- och informationsskyltar

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

§ 22 Tillfart/störning

Tillfart till Fastigheten under byggskedet ska ske enligt anvisning från Kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning ska ske före och efter byggnationen.

Exploatören förbinder sig att bedriva byggverksamheten på ett sådant sätt att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

§ 23 Skydd

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

§ 24 Vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

Exploatören förbinder sig att plantera ett nytt träd centralt i området i enlighet med kvalitetsprogrammet.

§ 25 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av utbyggnaden. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till Fastigheten.

§ 26 Byggetablering/upplag

Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske på kvartermark inom Fastigheten. Sker byggetablering på Kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen.

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

Om Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör nyttjar Kommunens mark utan tillstånd utgår vite med 1000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytan.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (mark- och exploateringsenheten). Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur, stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartslösningar för byggetrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Exploatören ansvarar för att söka schaktillstånd samt trafikordningsplan vid behov.

Uppföljning, säkerhet, överlåtelse m.m.

§ 27 Uppföljning och vite

Ansvarig projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. Handlingar som visar att Exploatören fullföljt kvalitetsprogrammet ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas Kommunen. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal med bilagor.

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt denna paragraf ska Exploatören om Kommunen så kräver betala ett vite upp till tremiljonertiotusen (**3 010 000:-**) kronor till Kommunen i skadestånd vid anfordran. Storleken på vitet sätts i relation till bristens betydelse för projektet.

§ 28 Säkerhet/borgen

Senast inför antagandet av detaljplanen och godkännandet av detta avtal enligt § 2, ska Exploatören, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal, ställa en moderbolagsborgen, genom Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr: 556345-6416. Moderbolagsborgen ska gälla till dess att utbyggnaden inom Fastigheten har genomförts och Exploatörens åtaganden enligt detta kvalitetsprogram godkänts av kommunens projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen.

§ 29 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller som Exploatören underlåter att vidta med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

§ 30 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse skall Exploatörens kvarstående åtaganden enligt detta Avtal överföras på övertagande part och Exploatören svara solidariskt med denne som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande.

§ 31 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol i Stockholms län.

§ 32 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2017-
För Tyresö kommun:

Täby 2017-
Besqab Projektutveckling AB

.....
Fredrik Saweståhl

.....
Björn Somnäs

.....
Sara Kopparberg

.....
Johan Westring

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Borgen:

För Besqab Projektutveckling AB:s rätta fullgörande av detta Avtal går undertecknande, Besqab Projekt och Fastigheter AB, org. nr: 556345-6416, i borgen som för egen skuld och med solidariskt ansvar med Besqab Projektutveckling AB gentemot Tyresö Kommun.

Täby 2017-
Besqab Projekt och Fastigheter AB

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1	Förslag till ny detaljplan för Kryddvägen etapp 2
Bilaga 2	Registreringsbevis
Bilaga 3	Karta över Fastigheten
Bilaga 4	Kvalitetsprogram
Bilaga 5	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal
Bilaga 6	Dagvattenutredning (Golder, aug 2017)

UTKAST