



Mellan Värmdö kommun, org. nr. 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad **Kommunen**, och Värmdö bostäder AB, org. nr. 556476-2176, nedan kallad **Exploatören**, träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende genomförande av detaljplan för Munkmora, Ösby 1:46, 4:2 m fl i Värmdö kommun.

§ 1 BAKGRUND

Exploatören som är ägare till fastigheterna Ösby 1:45, Ösby 1:46, Ösby 4:2 och Ösby 5:1 avser att uppföra ny bebyggelse med tillhörande anläggningar inom de områden, nedan kallat "**Exploateringsområden**", som är markerade med röda begränsningslinjer på bifogad detaljplanekarta, se Bilaga 1.

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Ösby 1:46, 4:2 m fl i Värmdö kommun, nedan kallad "**Detaljplanen**", se Bilaga 1.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivning (beskrivning bifogas inte till avtalet).
- Bilaga 2 Överenskommelse om fastighetsreglering mm.
- Bilaga 3 PM Munkmora Dagvattenutredning 2014-11-27.
- Bilaga 4 Anläggningsarbeten på allmän platsmark.
- Bilaga 5 Illustrationsplan.
- Bilaga 6 Tidplan.
- Bilaga 7 Anslutningspunkter för va-ledningar.

§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Parterna förutsätter att:

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som sedan vinner laga kraft.
- Värmdö kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Ösby 1:46, 4:2 m fl i Värmdö kommun genom beslut som sedan vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någon av parterna.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter till kommunen de delar av fastigheten Ösby 5:1 som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark enligt Detaljplanen. Marken ska utgöra ny plats för återvinning samt ny lekplats vid Markörplan.

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Ösby 1:44 som ska utgöra kvartersmark för bostäder enligt Detaljplanen.

Samtliga markområden överlåts mellan parterna i befintligt skick.

Sammantaget innebär marköverlåtelseerna att Exploatören ska erlägga en ersättning om 2 400 000 kronor till Kommunen. Ersättningen ska erläggas när Detaljplanen vinner laga kraft. Marköverlåtelseerna mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat överenskommelse om fastighetsreglering, se Bilaga 2.

Enligt gällande Ägardirektiv för Värmdöbostäder AB ska bolaget bidra till Värmdös försörjning av hyresrätter. Ersättningen ovan är baserad på att upplåtelseformen ska vara hyresrätt, vilket även regleras i § 7.

§ 5 UPPLÅTELSE AV SERVITUT ELLER LEDNINGSRÄTT

Exploatören ska utan kostnad för Kommunen upplåta de servitut eller ledningsrätter som erfordras för detaljplanens genomförande. Rätten att bibehålla, underhålla och förnya befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar ska säkerställas genom ledningsrätt.

§ 6 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelseerna enligt § 4 samt upplåtelse av ledningsrätt enligt § 5. Exploatören svarar för samtliga med Detaljplanen och exploateringsavtalets genomförande förenade förrätningskostnader.

§ 7 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Inom planområdet ska Exploatören uppföra bostadsbebyggelse i enlighet med Detaljplanen. Upplåtelseformen ska vara hyresrätt. Byggnader och utemiljöer ska utformas i enlighet med planbeskrivningen. Byggnader och garage ska uppfylla de krav som framgår av de gestaltungsanvisningar som finns redovisade på sid 12-21 i planbeskrivningen.

Exploatören ska på eget initiativ samråda med Kommunen avseende gestaltning av planerad byggnation. När projektering av bostadshus och utemiljö skett, ska Exploatören informera planchef och/eller mark- och exploateringschef på kommunens plan- och exploateringsavdelning om projektet. Information ska lämnas senast fyra veckor innan ansökan om bygglov görs. Syftet är att Kommunen då har bättre möjligheter följa upp avtalet under bygglovsprocessen.

Exploatören är informerad om det tidigare förekommit förhöjda radonhalter inom området. Exploatören utför och bekostar erforderlig radonmätning.

Kommunen utför och Exploatören bekostar den flyttning av kommunala ledningar som erfordras för detaljplanens genomförande.

Exploatören ska inom kvartersmark säkerställa att avrinningen och mängden föroreningar från respektive Exploateringsområde inte ökar. Befintliga flödesnivåer och föroreningshalter framgår av "Dagvattenutredning", se Bilaga 3.

Exploatören är skyldig att redovisa hur kraven i denna paragraf kommer att uppfyllas och slutgiltig dagvattenlösning ska godkännas av Kommunen i samband med att ansökan om bygglov skickas in. Exploatören ansvarar för att dagvatten från kvartersmark kring Markörplan inte rinner av mot norr, där det finns risk för översvämning. Dagvatten ska istället tillåtas översvämma parkeringen invid Markörplans nya sexvåningshus. Marken ska här ges en höjdsättning som innebär att vattnet stannar på parkeringsytan och inte rinner av norrut eller ner i gångtunneln. Flödesmätningar visar att det blir 8-15 cm stående vatten på denna plats. Detta ska säkerställas av Exploatören.

Exploatören bekostar projektering och utför de anläggningsarbeten som krävs för att uppnå en god funktionell anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att upprättade handlingar i god tid granskas och godkänns av Kommunen.

De angöringsmöjligheter som idag finns via parkeringen vid Markörplan försvinner i samband med genomförandet av Detaljplanen. Exploatören utför och bekostar ny angöringsväg på kvartersmark öster om föreslagen lekplats. Angöringsvägen som även utgör räddningsväg ska ha en standard som uppfyller de krav som Räddningstjänsten äger rätt att ställa. Räddningsvägen ska vara väl uppmärkt och fri från hinder och den ska hållas snöröjd under vintern.

Befintligt sopskåp ska flyttas till ny plats som uppfyller de krav som kan ställas av anlita entreprenör och som Kommunen godkänner. Denna flytt utför och bekostar Exploatören. Exploatören utför och bekostar även renovering av den stödmur som finns intill gångvägen vid Markörplan. Delar av muren behöver rivras i samband med uppförandet av det nya bostadshuset. Se markering nr 14 i Bilaga 4.

§ 8 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatörens åtaganden

Exploatören ska projektera, utföra och bekosta följande, se även respektive yta i Bilaga 4:

- Flytt av återvinningsstation till ny plats med utformning i enlighet med Bilaga 4, ytorna 10-13 samt Bilaga 5.
- Utbyggnad av infartsgatan till garaget, se yta nr 4.

Om inte annat framgår av detta avtal gäller ABT 06 i tillämpliga delar för projektering och genomförande av allmänna anläggningar. För projektering och utförande gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas av Kommunen.

Kommunens åtaganden

Kommunen ska projektera och utföra följande, se även respektive yta i Bilaga 4:

- Nybyggnad av trottoar och dike längs bussgatan, ytorna 1-2.
- Nybyggnad av trottoar längs Skyttevägen, yta 17.
- Iordningställande av vändplanen efter flytt av återvinningsstationen, yta 3.
- Ombyggnad av gång- och cykelbana inklusive tunnelpassage under Markörstigen samt belysning, yta 6.

- Iordningställande av nytt torg och lektytor vid Markörplan, ytorna 7-9 och 15-16.
- Iordningställande av allmänna parkeringsplatser utmed lokalgatan vid Markörplan, yta 5.

När kommunen och Exploatören utfört erforderlig projektering av de allmänna anläggningar som ska utföras, ska parterna tillsammans samordna genomförandet och upprätta en tidplan enligt §10.

Kommunens åtaganden inom planområdet enligt ovan ska rymmas inom en kostnadsram om 6 000 000 kronor. Om det finns åtaganden som inte kan rymmas inom kostnadsramen ska parterna tillsammans prioritera vilka åtgärder som kan utföras inom ramen för detta avtal.

Exploatören ska ersätta Kommunen med 4 600 000 kronor för Kommunens åtagande enligt detta avtal. En ersättning om tre miljoner kronor erläggs när Detaljplanen vinner laga kraft. Resterande erläggs efter fakturering från Kommunen. Innan slutlig fakturering sker ska ersättningen i sin helhet uppräknas med Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning (beräkning görs utifrån index för Litt 113 Asfaltarbeten 50 % och Litt 114 Trädgårdsarbeten 50 %), från januari 2017 (index 99,8 Litt 113 och index 109,6 Litt 114), fram till betalningsdagen. Den ersättning som erläggs får inte överstiga den verkliga kostnaden.

§ 9 ETABLERING OCH UPPLAGSPLATS

Etablering för entreprenörer som anlitas av Exploatören ska ske inom de områden som utgör Exploateringsområden, se Bilaga 1. Etablering för entreprenörer som anlitas av Kommunen ska ske inom de områden som utgör befintlig eller blivande allmän platsmark.

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja allmän platsmark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploatörens entreprenadarbeten. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitaad entreprenör. Eventuella tillstånd att nyttja allmän platsmark i samband med Exploatörens entreprenadarbeten skall samordnas mellan parterna enligt §10.

§ 10 TIDPLAN OCH SAMORDNING

Parterna förbinder sig att genomföra utbyggnaden av bostäder och allmänna anläggningar, i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt upprättad preliminär tidplan, se Bilaga 6. En mer preciserad tidplan ska upprättas senast inom tre månader efter detaljplanen har vunnit laga kraft.

Parterna förbinder sig att samordna utbyggnaden inom respektive exploateringsområde. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten inte krockar. Respektive part ska innan upphandling och utförande samråda med den andre parten kring bland annat tidpunkt för utförande.

§ 11 SKYDD AV VEGETATION

Exploatören ansvarar för att vegetation inom allmän plats inte skadas under den tid exploateringen pågår. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt stängsel.

Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar mark som ska skyddas utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

Träd som inte kan behållas på grund av dess närhet till kvartersmark, får endast fällas efter samråd och godkännande av Kommunen. Vid överträdelse ska Exploatören utge vite till Kommunen med 75 000 kronor per skadat träd (när stammens diameter > 10 cm 1 meter ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för reparation av skadan eller så bekostar Exploatören den reparation som Kommunen utför.

§ 12 AVFALLSHANTERING

Exploatören har tagit del av och följer Värmdö Kommuns riktlinjer ”Handbok för avfallshantering”.

§ 13 VA-AVGIFTER

Exploatören bygger ut och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark, se § 8. Exploatören ska därutöver erlägga anläggningsavgift för anslutning av renvatten, spillvatten och dagvatten enligt gällande taxa vid anslutningstillfället. Anslutningspunkter för anslutning till det kommunala va-nätet framgår av Bilaga 7.

§ 14 ÖVERLÄMNING AV DIGITALT MATERIAL

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer inom kvartersmark. Materialet ska lämnas till kommunens Kart- och GIS-enhet. Använda polygonpunkter och höjdfixar ska redovisas i filerna.

Digitalt material om VA- och elledningar ska redovisas enligt Värmdö kommuns detaljtyplista med samtliga attribut och primärkartan redovisas med Kommunens detaljtyplista för primärkarta. Alla detaljer gällande VA, EL och övriga ledningsslag redovisas som ”punkter” för att möjliggöra nedlagring i Kommunens Oracle databas, ej som symboler, linjer eller cirklar. Punkter och linjer som redovisar en detaljtyp ska ligga på separata lager, för respektive detaljtyp med tillägget SYMB på lagret i Autocad.

Mätningar av VA-detaljer ska utföras med totalstation, övriga detaljer med totalstation och/eller GPS (när det är bra satellitkonfiguration) och levereras digitalt i Värmdö kommuns koordinatsystem: SWEREF 99 18 00 och RH 2000. Leveransfilerna separeras så att VA-detaljer är i en egen fil, el och andra ledningar i en fil och detaljer till primärkartan i en fil. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 15 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 16 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse.

§ 17 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdena eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdena, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

Om överlåtelse sker ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

§ 18 TVIST

TVIST
Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

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


Värmdö den 2018

Värmdö den 7/5 2018

För Värmdö kommun

För Värmdö bostäder AB

.....
Camilla Broo

.....

ANDERS HÖRNQVIST
.....

.....
Deshira Flankör

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....