

MARKANVISNINGSAVTAL

Kryddvägen, Östra delområdet, Tyresö kommun

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

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Besqab Projektutveckling AB
Box 1328
183 13 Täby
org.nr 556347-6927

Bakgrund

§ 1

Till grund för avtalet ligger att Exploatören vunnit Kommunens markanvisningstävling för Kryddvägen, östra delområdet. Markanvisningen berör del av den kommunägda fastigheten Näsby 4:1469.

Förutsättning

§ 2

Parterna förutsätter:
dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan för området, som i samrådet benämndes detaljplan för Kryddvägen, i huvudsaklig överensstämmelse med exploatörens förslag genom beslut som vinner laga kraft,
dels att Exploatörens styrelse godkänner markanvisningsavtalet, senast den 31 augusti 2015.

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

Marköverlåtelse

§ 3

Kommunen överlåter härmed blivande kvartersmark till Exploatören med full äganderätt delar av fastigheten Näsby 4:1462, nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen köpeskilling av **trettiomiljonerett hundra tusen (30 100 000:-) kronor**. Fastighetens omfång har markerats med rutnät i ungefärligt läge i bifogad karta, se bilaga 2.

Ersättningen är beräknad på 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 understiger/överstiger ovan angivna antal BTA ska ersättningen ökas/minskas med 4455 kr per kvm BTA ovan mark.

Exploatören ska senast den 31 augusti 2015 erlægga en handpenning om 10 % av köpeskillingen, **tremiljonertiotusen (3 010 000:-) kronor**.

Resterande del av köpeskillingen **tjugosjumiljonernittotusen (27 090 000:-) kronor** skall erläggas vid tillträdet varvid beloppet skall uppräknas med konsument-prisindex (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.

Tillträde, köpebrev och återgångsklausul

§ 4

Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov och har övriga tillstånd, finansiering etc. klart för byggstart. Resterande del av köpeskillingen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Om dessa villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att §2 är uppfyllt och att det beror på exploatören, skall om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd.

Om tillträde ej skett inom 20 månader enligt ovan och kommunen ej krävt att köpet ska återgå senast inom 1 månad från denna tidpunkt skall tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda, dock tidigast vid den senare tidpunkt då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

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

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktions förberedande åtgärder.

Säkerhet/borgen (fullgörandegaranti)

§ 5

Inför antagandet av detaljplan för området, som i samrådet benämndes detaljplan för Kryddvägen, skall Exploatören, som säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet, ställa en ovillkorlig bankgaranti utställd av svensk bank om **tremiljonertiotusen (3 010 000:-) kronor**. Garantin

ska gälla till dess att utbyggnaden inom detta avtal har genomförts och godkänts av kommun.

Kostnader och intäkter

§ 6

Skatter, räntor och andra kostnader för utbyggnadsområdet erlaggs vad avser tiden före Tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.

Motsvarande gäller för intäkter härrörande från det överlåtna området.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut mm

§ 7

Exploatören ansöker och bekostar de fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar som är erforderliga för genomförandet av detta Avtal och exploateringen.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning.

Lagfart

§ 8

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden.

Områdets skick/Rivning

§ 9

Området överlåtes i befintligt skick. Om eventuell förorening upptäcks inom Fastigheten skall kommunen ta en del av saneringskostnaden, under förutsättning att kostnaden uppgår till minst 10 % av köpeskillingen enligt §3. Eventuella saneringskostnader under kvalifikationsgränsen får exploatören själv bekosta.

Bebyggelse, vite

§ 10

Bebyggelsen skall uppföras i enlighet med bifogade bearbetningsanteckningar (Bilaga 3) och i övrigt enligt anbudsförslag med kompletteringar och tävlingsprogrammet enligt bifogad förteckning (Bilaga 4).

Med utgångspunkt från handlingarna ovan ska ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram till detaljplanens granskningsskede. Programmet styr hur bebyggelsen kommer att utföras som Exploatören förbinder sig att följa. Exploatören bekostar kvalitetsprogrammet.

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.

§ 11

Tidsplan	Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt en tidsplan och eventuell etappindelning som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.
Kommunala anläggningar	§ 12 Kommunen är huvudman för allmänplats mark. Kommunen iordningställer lokalgator, en lekplats samt gång- och cykelstråk inom de delar som är planlagda som allmän plats. 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. I samråd med Exploatören utför kommunen sedan finentreprenad samt iordningställer lekplats och gång- och cykelstråk.
Gatukostnadsersättning	§ 13 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.
VA-anläggningsavgift	§ 14 Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt. Varje lägenhet ska ha en individuell mätare för tappvarmvatten.
Flyttning av ledningar	§ 15 Tyresö kommun ombesörjer och bekostar flytt av befintliga ledningar inom Fastigheten.
Dagvatten	§ 16 En dagvattenutredning för Fastigheten ska tas fram i samråd med kommunen och bekostas av Exploatören. Denna ska överensstämma med ambitionerna som redovisats i tävlingsprogrammet samt anbudsförslaget. Dagvattenutredningen ska redovisa dels konsekvenserna och omhändertagandet av dagvatten utifrån planerad bebyggelse och dels hur dagvatten inom det s.k. instängda dagvattenområdet hanteras. Alla komplementbyggnader inom Fastigheten skall förses med vegetationstak.

Vegetation**§ 17**

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med 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 skall 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.

Bebyggelse på kvartersmark skall anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt .

**Bygg- och informations-
skyltar****§ 18**

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.

Tillfart/störning**§ 19**

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

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

Parkering**§ 20**

Antalet parkeringsplatser ska för lägenheter/bostäder upp till 50 kvm vara 0,5–0,8 (inkl. gästparkering). För lägenheter/bostäder över 50 kvm ska antalet parkeringsplatser vara 1,0–1,5 (inkl. gästplatser).

Eventuella carports/garage ska förses med vegetationsbekläda tak.

Tillgänglighet**§ 21**

Exploatören ska vid utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följa föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida.

Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Soppantering mm	§ 22 Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.
Uppvärmning	§ 23 Bostäderna ska uppfylla kraven i kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 5.
Skydd	§ 24 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
Brandförsvar	§ 25 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 utbyggnadsområdet.
Byggetablering/upplag	§ 26 Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske inom området på kvartermark. 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 anlitad entreprenör nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta. Innan byggnadsarbeten påbörjas skall 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 arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även §17, stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 24), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.
Skadeståndsansvar	§ 27 Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller

underlåter att vidtas med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

Överlåtelse

§ 28

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.

Tvist

§ 29

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

Avtalsexemplar

§ 30

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

Tyresö 2015-
Tyresö kommun:

Täby 2015-
Besqab Projektutveckling AB

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1	Registerbevis
Bilaga 2	Karta över Fastigheten
Bilaga 3	Bearbetningsanteckningar
Bilaga 4	Förteckning över handlingar
Bilaga 5	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal