

Exploateringsavtal JM

– Näsby 4:1472 mfl



Innehållsförteckning

§ 1 Bakgrund	4
§ 2 Förutsättningar.....	4
§ 3 Exploateringsbidrag.....	4
§ 4 Fullgörandegaranti.....	6
§ 5 Fastighetsbildning	6
§ 6 Markföreningar.....	7
§ 7 Återställande.....	7
§ 8 Bebyggelse och utemiljö	7
§ 9 Projektering	7
§ 10 Vite.....	7
§ 11 Gatukostnader	7
§ 12 Flytt av ledningar och tekniska anläggningar	8
§ 13 Dagvatten	8
§ 14 Uppvärmning	8
§ 15 Bevarande av vegetation	8
§ 16 Bygg- och informationsskyltar.....	9
§ 17 Tillfart/störning	9
§ 18 Parkering.....	9
§ 19 Tillgänglighet.....	9
§ 20 Källsortering	10
§ 21 Buller	10
§ 22 Skydd	10
§ 23 Brandförsvar.....	10
§ 24 Byggetablering/byggtransporter/upplag	10



§ 25 Uppföljning och samordning.....	11
§ 26 Skadeståndsansvar.....	11
§ 27 Överlåtelse.....	11
§ 28 Avtalsexemplar.....	11
Bilagor:.....	12



Följande avtal om exploatering på fastigheten Näsby 4:1472 (Fastigheten) har träffats mellan Tyresö kommun och JM AB:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
nr:212000-0092

Exploatören

JM AB
169 82 Solna
Org nr: 556045-2103
Kontaktpersoner: Marcus Nordlund, Åke
Stenlund, Pär Vennerström

§ 1 Bakgrund

Idag ägs Fastigheten av Exploatören, då detaljplanen för "Bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen" (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 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

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

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

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

§ 3 Exploateringsbidrag

Exploatören ska till följd av byggandet av ca 22 400 kvm ljus BTA, som ersättning för Kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex gator, cirkulationsplats och parkområden erlagga ett exploateringsbidrag på trettonmiljonerfyrhundrafyrtiotusen kronor (13 440 000 kr). Exploateringsbidraget ska erläggas inom 6 månader från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

Kommunala investeringar för exploateringsbidraget:



- 1 Anläggande av cirkulationsplats längs Njupkärrsvägen samt inlösen av mark. Kommunen åtar sig att påbörja detta utan oskäligt dröjsmål så snart exploateringsbidraget på 13 440 000 kr kommit Kommunen till handa. Cirkulationsplatsen ska vara färdigställd inom 2 år från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda. Om Exploatören så önskar ska Kommunen, under byggtiden, informera allmänheten om Exploatörens medverkan i entreprenaden.
- 2 Anläggande av en ny infart från Njupkärrsvägen till Studiovägen. Denna infart ska betjäna all byggtrafik till- och från Fastigheten samt övrig tung trafik till det intilliggande industriområdet. Denna infart planeras att anläggas utan oskäligt dröjsmål efter att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.
- 3 Anläggande av naturlek och röjning av skog inom parkmark samt i intilliggande skogsområde. Planeras att ske utan oskäligt dröjsmål så snart exploateringsbidraget kommit Kommunen till handa.
- 4 Plantering av trädallé på en ca 200 m lång sträcka längs Njupkärrsvägen intill planområdesgränsen samt iordningställande av parkmark mellan Njupkärrsvägen och de planerade bostäderna. Träden som planeras är i storleken 16-18 cm. Anläggandet ska samordnas med Exploatörens produktion av de lamellhus som planeras närmast Njupkärrsvägen så att färdigställandet av trädallé samt parkmark kan ske i samband med inflyttningen av lamellhusen idag planerat till 2016. Bolaget ska senast 6 månader före första inflyttning av lamellhusen lämna Kommunen besked om definitivt datum. Om Exploatören så önskar ska Kommunen, under byggtiden, informera allmänheten om Exploatörens medverkan i entreprenaden.
- 5 Anläggande av 2 st bullervallar mot industriområdet väster om planområdet. Anläggandet av bullervallarna planeras att ske utan oskäligt dröjsmål efter det att exploateringsbidraget har erlagts. Den bullervall som planeras att anläggas längst norr ut kommer att anläggas tidigast då det berg som idag finns på platsen sprängts bort. Placering av bullervallar är planerat inom område markerat med n1 i bilaga 3.
- 6 Trafiksäkerhetsåtgärder ska anordnas längs Njupkärrsvägen. Det som planeras är en mittremsa med någon typ av utsmyckning, exempelvis träd, i vägen för att smalna av körbanan. Dessutom planeras att gång- och cykelväg samt trottoar längs Njupkärrsvägen ska byggas om/byggas ut samt andra åtgärder i vägens omgivning för att styra flera gående och cyklister att välja den befintliga tunneln som går under vägen strax söder om planområdet. Färdigställandet av mittremsa planeras samordnat med cirkulationsplatsen enligt punkt 1 ovan. Färdigställandet av trottoar samt gång- och cykelväg planeras samordnat med plantering av trädallé enligt punkt 4 ovan. Om Exploatören så önskar ska Kommunen, under byggtiden, informera allmänheten om Exploatörens medverkan i entreprenaden.
- 7 Tyresö centrum. Detaljplan för ny stadspark i Tyresö centrums södra del har vunnit laga kraft och genomförandet av denna detaljplan planeras att påbörjas under 2012.

I de östra delarna av Tyresö centrum planeras en utveckling att ske vilken bland annat innehåller en omdaning av Bollmoravägen från Njupkärrsvägen in mot Tyresö centrum



för att höja trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten för gående och cyklister in mot centrum. Om Exploatören så önskar ska Kommunen, under byggtiden, informera allmänheten om Exploatörens medverkan i entreprenaden.

§ 4 Fullgörandegaranti

Innan Detaljplanen (bilaga 1) antas av kommunfullmäktige ska Kommunen erhålla pantbrev i Fastigheten med bästa rätt (pantbrev) alternativt ovillkorad bankgaranti utställd av svensk bank (bankgaranti) på motsvarande 13 440 000 kr. Så snart exploateringsbidraget enl § 3 kommit Kommunen till handa ska beloppet på pantbrev alt bankgaranti skrivas ned till 8 440 000 kr. Bankgaranti alt pantbrev på motsvarande 5 000 000 kr behålls av Kommunen. Då 30 % av de planerade bostäderna inom Fastigheten är inflyttade ska beloppet på bankgaranti alt pantbrev skrivas ned till 3 000 000 kr. Då 70 % av de planerade bostäderna inom Fastigheten är inflyttade ska beloppet på bankgaranti alt pantbrev skrivas ned till 1 000 000 kr.

När Kommunens ansvarige projektledare vid ett slutmöte enligt § 25 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal inklusive tillhörande bilagor samt Detaljplanen med tillhörande kvalitetsprogram ska samtliga Bankgarantier alt pantbrev återlämnas till Exploatören.

§ 5 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar den fastighetsbildning som blir nödvändig för genomförandet av detta avtal, vilken är:

- *Fastighetsreglering.* Den del av den kommunägda fastigheten Näsby 4:1469 som i Detaljplanen är planlagd för bostadsändamål ska genom fastighetsreglering överföras till Fastigheten (området är markerat med röd kantfärg i bilaga 4). Fastighetsregleringen sker utan ersättning.
- *Fastighetsreglering.* Den del av Fastigheten som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats, park, ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Näsby 4:1469, se plankartan i bilaga 1. Fastighetsregleringen sker utan ersättning.
- *Fastighetsreglering.* De delar av fastigheten som i Detaljplanen är planlagd för Tekniska anläggningar (E-område) ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Näsby 4:1469, se plankartan i bilaga 1. Fastighetsregleringen sker utan ersättning.

Detta exploateringsavtal gäller som ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning för i denna paragraf ovan specificerade åtgärder.

Exploatören ska även bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförandet av Detaljplanen, exempelvis bildande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter inom u-område. Exploatören förbinder sig dessutom att upplåta mark inom u- och g-områden utan ersättning.



Exploatören och Kommunen är överens om att det idag gällande villaservitut på fastigheten Näsby 4:1472 ej längre fyller någon funktion och ska därför upphävas. Särskild ansökan om detta ska gemensamt upprättas och skickas till lantmäteriet, kostnader för detta tas av Exploatören.

§ 6 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för ev. arbeten och kostnader för att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i Detaljplanen. Detta ansvar omfattar ej markföroreningar som uppkommit på grund av upplaget enligt § 7 Återställande nedan.

§ 7 Återställande

Kommunen ansvarar för att avröja, återställa och eventuellt sanera den del av Fastigheten som Kommunen använt som upplag, I bilaga 5 är det aktuella området markerat.

§ 8 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra ca 190 bostadslägenheter i flerbostadshus och ca 20 rad/par eller kedjehus på totalt ca 22 400 kvm ljust BTA. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 6).

Exploatören förbinder sig att iordningställa samtliga vägar och övrig mark inom Fastigheten som är avsedda för g-område, enligt anvisningarna i kvalitetsprogrammet (bilaga 6)

Avvikelser från kvalitetsprogrammet (bilaga 6) måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

§ 9 Projektering

Exploatören svarar för projektering på kvartersmark samt förprojekterar/höjdsätter anslutande allmän platsmark i samråd med Kommunen.

Kommunen svarar för projektering av allmän platsmark.

§ 10 Vite

I de fall Exploatören inte uppfyller uppställda krav i exploateringsavtalet inklusive alla därtill hörande bilagor (bilaga 1-9) har Kommunen rätt att utkräva ett vite. Storleken på vitet ska motsvara den skada som Kommunen lidit på grund av att Exploatören ej uppfyllt samtliga krav i detta avtal, dock maximalt 5 000 000 kr.

§ 11 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.



§ 12 Flytt av ledningar och tekniska anläggningar

Det åligger Exploatören att bekosta all nödvändig flytt av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar som krävs för genomförandet av detta avtal och Detaljplanen, detta gäller inte för åtgärder kopplade till punkterna 1 och 7 i § 3 ovan. Ägaren till varje ledning eller anläggning som berörs ska kontaktas i god tid innan flytten ska utföras.

Nödvändig flytt som förtydligas i detta avtal är den nätstation som finns längs Njupkärrsvägen. I bilaga 5 är det befintliga läget markerat med blå cirkel och det nya läget är markerat med grön cirkel.

§ 13 Dagvatten

Dagvattnet ska tas om hand lokalt inom Fastigheten, eventuella avsteg från detta görs i samråd med Kommunen. Exploatören förbinder sig att anlägga vegetationstak på samtliga komplementbyggnader och i övrigt så mycket som möjligt bevara eller anlägga nya gröna ytor inom Fastigheten för att ta upp och fördröja regnvatten.

Samtliga hus inom mark för radhus, parhus och kedjehus (V_2) ska anläggas med antingen vegetationstak eller solceller på taket, enligt behovet för det enskilda huset, enligt kvalitetsprogrammet (bilaga 6).

För att minimera föroreningar i dagvatten ska byggnadsmaterial innehållande tungmetaller i största möjliga mån undvikas.

§ 14 Uppvärmning

Samtliga byggnader, avsedda för bostäder som uppförs inom planområdet ska anslutas till fjärrvärme. Energianvändningen får högst uppgå till 70 KWh/m² A-temp (golvarea i bostad) och är vid normal förbrukning. Efter överenskommelse med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen kan annan typ av uppvärmning tillåtas, under förutsättning att Exploatören kan redovisa skälen till detta och vilken miljömässig inverkan detta får. Om uppvärmningsmetod ändras får det inte medföra en ökad energianvändning eller i övrigt ökad miljöbelastning.

Exploatören ska uppföra husen med separata mätare för el och tappvarmvatten till varje lägenhet.

§ 15 Bevarande av vegetation

Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Exploatören ansvarar för att Exploatören själv, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen. Innan bygget påbörjas ska Exploatören tillsammans med Kommunen ta fram en gallringsplan för att avgränsa vad som ska bevaras och vad som kan tas ned.



Vid överträdelse från gallringsplanen ska Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd. Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

§ 16 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.

§ 17 Tillfart/störning

I de fall Kommunens gator och andra allmänna anläggningar efter färdigställande skadas till följd av byggtrafik för bygget av bostäderna ska Exploatören ersätta Kommunen denna skada. Exploatören ansvarar för att anlita en oberoende besiktningsman och kalla Kommunen till en gemensam besiktning innan bygget inleds och efter avslutat bygge. Exploatören åtar sig att bekosta reparation av samtliga skador som uppstår på den planerade cirkulationsplatsen, hänförliga till genomförandet av planerade byggen inom Fastigheten, under tiden från cirkulationsplatsens färdigställande till dess att samtliga planerade byggen inom Fastigheten är slutförda.

In- och utfart för all byggtrafik tillhörande Exploatörens arbeten inom Fastigheten ska ske via Njupkärrsvägen/Studiovägen, se bilaga 7.

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.

§ 18 Parkering

Exploatören förbinder sig att anlägga ett underjordiskt garage avsett för boendeparkering innehållande ca 60 parkeringsplatser. Det totala antalet parkeringsplatser ska motsvara 0,9 parkeringsplatser/lägenhet och kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (bilaga 8) ska uppfyllas vad gäller boendeparkering. Utöver dessa platser ska ett antal gästparkeringar anordnas som motsvarar ca 10 % av antalet boendeparkeringar. Enligt riktlinjerna i bilaga 8 ska möjlighet till angöring för färdtjänstfordon och dylikt anordnas inom 10 m från respektive entré

Inom Fastigheten ska dessutom minst 60 st cykelparkeringar under tak anordnas.

§ 19 Tillgänglighet

Exploatören ska skapa en tillgänglig och användbar inne- och utemiljö som uppfyller kraven i gällande lagstiftning, dessutom ska de rekommendationer som finns i Tyresö kommuns



tillgänglighetshandbok (bilaga 8) uppfyllas, om inte annat överenskommes med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

§ 20 Källsortering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att avfallshanteringen sker med underjordiska behållare eller soprum för hushållsavfall (restavfall) och möjlighet att ta om hand matavfall. Kommunen har uppsamling av FTI-fraktioner på ett antal återvinningsstationer; den närmaste för Fastigheten ligger på Njupkärrsvägen/-Mellanbergsvägen ca 150-200 m från Fastigheten. Under byggtiden ska separering av byggavfall ske.

§ 21 Buller

Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras i enlighet med bifogad bullerutredning (bilaga 9).

§ 22 Skydd

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

§ 23 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.

§ 24 Byggetablering/byggtransporter/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 § 16), stängsel runt byggarbetsplatsen in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella 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 anlitad 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.



Arbeten på Kommunens vägar kräver en godkänd trafikanordningsplan. Ansökan om detta till Kommunen ska komma in senast 2 veckor innan arbetena planeras att påbörjas.

§ 25 Uppföljning och samordning

Kommunen genom sin ansvarige projektledare och Exploatören ska regelbundet, minst 4 ggr/år, ha möten där följande behandlas:

- Uppföljning av tidplan
- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram (bilaga 6)
- Uppföljning av genomförandet samt detta avtal
- Övrig samordning, avstämning

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal med tillhörande bilagor samt Detaljplanen med tillhörande Kvalitetsprogram ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till ett slutmöte där Exploatören ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden är uppfyllda. När Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden ska detta skriftligen godkännas av Kommunens ansvarige projektledare.

Exploatören kallar till dessa möten.

§ 26 Skadeståndsansvar

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

§ 27 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. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

§ 28 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i tre exemplar varav parterna erhållit ett vardera och ett avtal till Lantmäteriet för ansökan om förrättningsåtgärder.



Tyresö 2012-

Stockholm 2012-08-30

Tyresö kommun

JM AB (publ)

Fredrik Saweståhl

Zdravko Markovski Urban Lilja

Åke Skoglund

JM AB (publ)

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Ann Wallberg

Marcus Nordens

Bilagor:

- Bilaga 1 Detaljplan för "Bostäder och Verksamheter längs Njupkärrsvägen"
- Bilaga 2 Reg. bevis för JM AB
- Bilaga 3 Bullervallar
- Bilaga 4 Fastighetsreglering
- Bilaga 5 Kommunens tidigare upplag, flytt av nätstation
- Bilaga 6 Kvalitetsprogrammet
- Bilaga 7 Anvisad väg för byggtrafik
- Bilaga 8 Tillgänglighetshandboken
- Bilaga 9 Bullerutredningen

K
W