

Exploateringsavtal
Taracaxum AB
– Del av fastigheten Järnet 6



Innehållsförteckning

§ 1 Bakgrund.....	3
§ 2 Förutsättningar	3
§ 3 Marköverlåtelse	3
§ 4 Inteckningar	4
§ 5 Fastighetsbildning och ledningsåtgärd.....	4
§ 6 Områdets skick.....	4
§ 7 Bebyggelse och utemiljö	4
§ 8 Godkännande.....	5
§ 9 Gatukostnader	5
§ 10 Dagvatten	5
§ 11 Bevarande av vegetation	5
§ 12 Bygg- och informationsskyltar	5
§ 13 Tillfart/störning	6
§ 14 Tillgänglighet	6
§ 15 Källsortering	6
§ 16 Skydd.....	6
§ 17 Brandförsvar	6
§ 18 Byggetablering/upplag.....	6
§ 19 Skadeståndsansvar	7
§ 20 Överlåtelse	7
§ 21 Avtalsexemplar	7
Bilagor:.....	8



Följande avtal om exploatering på fastigheten Järnet 6 har träffats mellan exploatören och Tyresö kommun:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr:212000-0092

Exploatören

Taracaxum AB
Vasagatan 7
Box 70414
107 25 Stockholm
Org nr: 556692-6878
Kontaktperson: Nina de
Besche

§ 1 Bakgrund

Idag ägs fastigheten Järnet 6 av Exploatören, då detaljplanen för "bostäder vid Bollmora alle" (Detaljplanen) vinner laga kraft ska Exploatören tillåta uppförandet av ny bebyggelse samt själv utföra vissa anläggningsåtgärder inom fastigheten i enlighet med Detaljplanen och vad som överenskommit i detta avtal. Från Järnet 6 har även en avstyckning gjorts av den mark som Detaljplanen är avsedd för Bostäder, kontor och Centrumändamål. Denna mark har förvärvats av Fastighets AB Tyrjörn 6, denna exploatering regleras i ett separat exploateringsavtal.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige innan 2012-12-31 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

dels att Tyresö kommunfullmäktige innan 2012-12-31 antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag genom beslut som vinner laga kraft (bilaga 1),

dels att Exploatörens styrelse, innan detta avtal godkänns och Detaljplanen antas i kommunfullmäktige, godkänner detta avtal (se intyg i bilaga 2).

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

§ 3 Marköverlåtelse

Exploatören överlåter härmed till Kommunen med full äganderätt samtliga markområden inom fastigheten Järnet 6 som i Detaljplanen (bilaga 1) är avsedda för allmän plats (lokalgata, huvudgata och park). Överlåtelsen sker utan ersättning.

Kommunen överlåter härmed med full äganderätt till Exploatören den del av fastigheten Bollmora 1:94 som på bifogad karta (bilaga 3) är markerad med grönt. Överlåtelsen sker utan ersättning

§ 4 Inteckningar

Kommunen garanterar att området, enligt § 3 ovan, inte omfattas av några inteckningar. Befintliga rättigheter framgår av fastighetsägarförteckningen till Detaljplanen.

§ 5 Fastighetsbildning och ledningsåtgärd

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar de Fastighetsbildnings- och ledningsåtgärder som blir nödvändiga för genomförandet av detta avtal, vilka är:

- *Fastighetsreglering.* Samtliga markområden i Detaljplanen (bilaga 1), avsedda för allmänplats (lokalgata, huvudgata och park), som idag hör till fastigheten Järnet 6 ska överföras till Kommunens fastighet Bollmora 1:94,
- *Fastighetsreglering.* Markområdet markerat med grönt i bifogad karta (bilaga 3) om ca 303 kvm ska överföras från Kommunens fastighet Bollmora 1:94 till Exploatörens fastighet Järnet 6,
- *Ledningsrätt.* För markområdet markerat med u i detaljplanekartan (bilaga 1) inom fastigheten Järnet 6, ska ledningsrätt bildas till förmån för Kommunen. Inom u-området planeras en VA-ledning att nedläggas. Upplåtelsen sker utan ersättning.
- *Ledningsrätt.* Inom området avsett för gång- och cykelväg intill parkområdet inom Detaljplanen ska ledningsrätt bildas till förmån för Exploatörens tele- och fiberledningar. Upplåtelsen sker utan ersättning

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

§ 6 Områdets skick

Exploatören har haft tillfälle att utföra de besiktningar och undersökningar som han funnit lämpliga och avstår från alla anspråk mot Kommunen på grund av Områdets skick.

Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från Kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende "dolda fel".

§ 7 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören förbinder sig att tillåta uppförande av p-huset som ersättning för Exploatörens befintliga parkeringsplatser. Exploatören förbinder sig att gestalta den kvartersmark (benämnd torget i kapitel 6, bilaga 4) som omger p-huset i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 4). Uppförandet av p-huset ska tillåtas ske utan oskäligt dröjsmål så snart detta är möjligt med tanke på årtid och möjlighet att framföra erforderlig byggtrafik, Exploatören ska dessutom medverka till att detta möjliggörs. När p-huset färdigställts ska anläggandet av den omgivande kvartersmarken inledas av Exploatören utan oskäligt dröjsmål.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

§ 8 Godkännande

Ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen ska närvara vid byggsamråd av samtliga i projektet ingående delar. Projektledaren ska även i samband med slutbesiktningen skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal. Detta godkännande krävs innan slutbesked utfärdas för respektive byggnation. Slutbesked för p-huset kan, under förutsättning att kraven för detta är uppfyllt, lämnas innan den omgivande kvaretersmarken iordningställts.

§ 9 Gatukostnader

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska de 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 Dagvatten

Exploatören ska bidra till att minimera belastningen på Fnyskdiket och Kolardammarna till följd av dagvatten från planområdet. Detta sker exempelvis genom att maximera antalet gröna ytor och få in lämplig vegetation.

Exploatören förbinder sig dessutom att medverka till att ett grönt tak till p-huset anläggs, företrädevis beklätt med sedum, se närmare beskrivning i kvalitetsprogrammet (bilaga 4).

§ 11 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 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. Om Exploatören nyttjar mark utan tillstånd skall Exploatören utge vite till Kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

§ 12 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.



§ 13 Tillfart/störning

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.

Under tiden Kommunen genomför utbyggnaden av de allmänna platserna inom planområdet ska Kommunen ansvara för att infart till den befintliga parkeringen kan ske och att det finns tillräckligt med parkeringsplatser för att tillgodose de intilliggande verksamheternas behov. Dessutom ska entréerna till de befintliga verksamheterna under hela byggtiden hållas öppna och tillgängliga.

§ 14 Tillgänglighet

Exploatören ska skapa en tillgänglig och användbar utemiljö som uppfyller kraven i gällande lagstiftning, dessutom ska de krav som finns i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (bilaga 5) uppfyllas, om inte annat överenskommes med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

Exploatören ska medverka till att p-huset utformas enligt de anvisningar som finns för parkering i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (bilaga 5)

§ 15 Källsortering

Under byggtiden ska separering av byggavfall ske.

§ 16 Skydd

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

§ 17 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av p-huset och den omgivande kvartersmarken inom fastigheten Järnet 6.

§ 18 Byggetablering/upplag

Innan exploatering inom kvartersmark för p-huset 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 § 11), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 16), 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 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.

§ 19 Skadeståndsansvar

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

Exploatören fränsäger sig genom undertecknandet av detta avtal alla eventuella skadeståndskrav mot Kommunen på grund av att gällande detaljplan för planområdet ändras innan genomförandetiden har gått ut.

§ 20 Överlåtelse

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 överlåter 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.

§ 21 Avtalsexemplar

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

Tyresö 2011-

För Tyresö kommun

Fredrik Saweståhl

Tyresö 2011-10-07

För Taracaxum AB



Nina de Besche

Åke Skoglund

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

Bilagor:

Bilaga 1 Detaljplan för "Bostäder vid Bollmora allé"

Bilaga 2 Intyg från Exploatörens styrelse

Bilaga 3 Kartor till fastighetsreglering p-hus

Bilaga 4 Kvalitetsprogram

Bilaga 5 Tillgänglighetshandboken

Bilaga 3

