

Exploateringsavtal

– Bostäder, kontor och handel
vid Tegvägen



Följande avtal om exploatering på fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3 i Tyresö kommun har träffats mellan Tyresö kommun (Kommunen), PEAB Bostad AB (Exploatören) samt Peter Hansson och Sven Kungberg (Fastighetsägaren):

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr:212000-0092

Exploatören

Peab Bostad AB
Box 808
169 28 Solna
Org nr: 556237-5161

Fastighetsägaren

Peter Hansson
Vårlöksvägen 25
135 55 Tyresö
Pers. nr: 19561112-1038

Sven Kungberg
Almstigen 7
135 52 Tyresö
Per. nr: 19540430-0419

Bakgrund

§ 1

Fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3 ägs idag av Fastighetsägaren. Då detaljplanen vinner laga kraft kommer fastigheten Näsby 8:1 att förvärfvas av Exploatören i syfte att uppföra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Då Exploatören och Fastighetsägaren har solidariskt ansvar refereras dessa till som Byggherren.

Till grund för detta avtal ligger förslag till ny detaljplan för Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen (bilaga 1).

Förutsättningar

§ 2

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.

dels att Byggherren godkänner detta avtal innan det antas i kommunfullmäktige.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar, förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Exploateringsbidrag och säkerhet

§ 3

Exploatören ska som ersättning för Kommunens investeringar, i för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex upphöjda övergångsställen och markförstärkningar intill Gudö å, erlagga ett exploateringsbidrag på 2 008 300 kronor.

Exploateringsbidraget ska erläggas snarast efter det att villkoren i 2 § är uppfyllda.

Innan detaljplanen (bilaga 1) antas av kommunfullmäktige ska Kommunen ha erhållit säkerhet från Exploatören för ovan nämnda exploateringsbidrag. Säkerhet lämnas i form av moderbolagsborgen från PEAB Sverige AB (bilaga 2).

Då exploateringsbidraget kommit Kommunen tillhanda ska moderbolagsborgen återlämnas till Exploatören.

Fastighetsbildning

§ 4

Byggherren ska bekosta alla de fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detta avtal. Dessa åtgärder bedöms vara:

- Fastighetsreglering, så att fastighetsgränsen följer detaljplanens användningsgräns.
- Bildandet av gemensamhetsanläggning, vilket reglerar den framtida skötseln av gemensamma anläggningar inom detaljplaneområdet.
- Servitut, gällande rättighet för Näsby 8:3 att via tillgång till Näsby 8:1 sköta fastighetens fasader.

Byggherren ska även bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att erfordras för genomförandet av detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen.

- § 5**
Markföroreningar/Avlopp Den enskilda avloppsanläggning som funnits på fastigheten Näsby 8:1 har tidigare haft problem med avledandet av avloppsvatten. Avloppet åtgärdades under 2010 och de föroreningar som finns kvar anses inte vara miljöfarliga. Om Byggherren vid genomförandet av detta avtal ändå påträffar föroreningar ska Byggherren sanera marken och återställa denna så att utemiljön blir tillfredsställande för de boende inom och utanför planområdet.
- § 6**
Ledningar Det åligger Byggherren att ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t.ex. el, tele, fjärrvärme, färsk-, spill- eller dagvatten) inom Näsby 8:1 och 8:3. Detta gäller även de ledningsflyttar eller nyledläggningar på kommunal mark som är nödvändiga för genomförandet av detta avtal.
- Ledningshavaren ska informeras i god tid.
- § 7**
Bebyggelse och utemiljö Exploatören ska uppföra totalt ca 2869 kvm BTA, vilket motsvarar ca 22 lägenheter i flerbostadshus. Exploatören svarar för uppförande av utemiljö tillhörande bostadshuset.
- Fastighetsägaren ska uppföra ca 702 kvm BTA handels- och kontorsyta. Fastighetsägaren svarar för uppförande av utemiljö tillhörande kontors- och handelshuset.
- Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 3).
- Kommunen och Byggherren kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA.
- § 8**
Vite Ansvarig projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska skriftligen godkänna att Byggherren fullföljt sina åtagande enligt detta avtal inklusive alla bilagor.
- Eventuella avvikelser av betydelse från kvalitetsprogrammet ska skriftligen godkännas.

I de fall Exploatören eller Fastighetsägaren inte uppfyller samtliga uppställda krav av betydelse i detta avtal har Kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett engångsvite på upp till 700 000 kr och av Fastighetsägaren utkräva ett engångsvite på upp till 300 000 kr.

Exploatören ska ha uppfyllt samtliga i detta avtal åliggande krav innan dess att överlåtelse sker till bostadsrättsförening utan kommunens tillstånd.

Gatukostnader

§ 9

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

VA-anläggningsavgift

§ 10

Byggherren ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp samt dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Dagvatten

§ 11

Dagvattenåtgärder ska utföras av Byggherren så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 4).

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Fjärrvärme/ Uppvärmning

§ 12

Samtliga byggnader ska anslutas till fjärrvärme eller annan fossilfri uppvärmning.

Exploatören ska uppföra husen med separata elmätare för varje lägenhet.

Exploatören ska förbereda lägenheterna för individuella mätare för tappvarm- & kallvatten.

Energianvändningen får högst uppgå till 75 Kwh/m²/år om

byggnaderna ansluts till fjärrvärme. Om eluppvärmning används får energianvändningen högst uppgå till 55 Kwh/m²/år

Vegetation

§ 13

Bevarande av vegetation

Byggherren ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören åtar sig att bevara befintligt träd och befintlig berghäll inom området, som angivits med bestämmelserna n1 och n2 på detaljplanekarta, se bilaga 1. Trädet ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske. Om trädet eller berghällen, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktningen ska vite utgå med 50 000 kr.

Ny vegetation

Ny vegetation ska anläggas i enlighet med kvalitetsprogrammet.

Bygg- & Informationsskyltar

§ 14

Byggherren 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

§ 15

Byggherren ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen. Byggherren har ansvaret för att besiktning sker.

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

Geoteknik

§ 16

Kommunen ska låta genomföra de markstabiliserande åtgärder mellan Gudö å och Tegvägen som är nödvändiga för genomförandet av detaljplan Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen. Dessa åtgärder består av reparation och förbättring av befintligt erosionsskydd samt avschaktning.

Byggherren ska uppföra bebyggelsen så att tillfredsställande markstabilitet inom planområdet kan erhållas.

Lekplats

§ 17

Exploatören ska uppföra en lekplats på bostadsgården i enlighet med kvalitetsprogrammet.

Parkering/garage

§ 18

Exploatören ska se till att kravet om 1 garageplats per bostad uppfylls. 3 gästparkeringar ska finnas tillgängliga för bostadshuset. Cykelparkering ska anordnas i garaget samt utanför bostadsentréerna.

Fastighetsägaren ska se till att kontors- och handelshuset har tillgång till cykelparkering samt minst 18 parkeringsplatser, varav 2 platser ska utläggas som handikappsparkering.

Tillgänglighet

§ 19

Byggherren förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö inom området enligt krav i kommunens tillgänglighetshandbok. Avsteg från krav gällande avstånd till källsortering har dock godkänts. Eventuella andra nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Källsortering mm**
- § 20**
Bostäderna ska ha möjlighet till källsortering av en fraktion utöver vanligt hushållsavfall.
- Under byggtiden ska separering av avfall ske.
- Buller**
- § 21**
Bulleråtgärder ska utföras av Exploatören så att gällande riktvärden för bostäder inte överskrids och i enlighet med bifogad bullerutredning (Bilaga 5).
- Skydd**
- § 22**
Byggherren förbinder sig att under byggtiden ha skydd mot intrång för obehöriga på arbetsplatsen.
- Brandförsvaret**
- § 23**
Det åligger Byggherren att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Byggherren säkerställas inom och till området.
- Gudöbroleden är en sekundär transportväg för farligt gods. Åtgärder ska utföras av Byggherren enligt utförd riskanalys (Bilaga 6).
- Byggetablering/
upplag/
Byggtrafik**
- § 24**
Byggherren ska i god tid innan byggstart redovisa förslag till Trafikanordningsplan (TA-plan) som redovisar byggtrafikens organisation. TA-planen ska godkännas av kommunens trafikenhet. Byggherren ska säkerställa framkomlighet för samtliga trafikslag, tillgänglighet till allmänna anläggningar samt tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.
- Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.
- Upplåtelse av offentlig plats kräver polistillstånd.
- Byggherren eller av Byggherren anlita en entreprenör ska vid vite hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Byggherren eller

dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

Skadeståndsansvar

§ 25

Byggherren är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Byggherrens anställda samt av Byggherren anlidade entreprenörer och leverantörer.

Överlåtelse

§ 26

Detta avtal får inte överlåtas av Byggherren till annan utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller inte vid överlåtelse till bostadsrättsförening eller till fastighetsbolaget Trollkvarnen Fastigheter AB, org. nr. 556749-8927.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Byggherren förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Byggherren enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Då Exploatören eller Fastighetsägaren medges en överlåtelse av egna kvarstående åtaganden enligt detta avtal, ska denna svara solidariskt med den övertagande parten som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

Tvist

§ 27

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Avtalsexemplar

§ 28


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

2012-

Tyresö kommun

Peab Bostad Ab

.....
Åke Skoglund

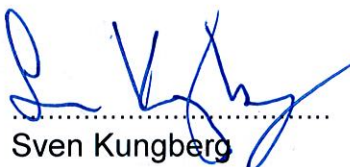

Sofia Ljungdahl

Michael Schwietor

.....
Fredrik Saweståhl

Fastighetsägaren


.....
Peter Hansson


.....
Sven Kungberg

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....
.....

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Detaljplan för Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen |
| Bilaga 2 | Moderbolagsborgen från PEAB Sverige AB |
| Bilaga 3 | Kvalitetsprogrammet |
| Bilaga 4 | Dagvattenutredning |
| Bilaga 5 | Bullerutredning |
| Bilaga 6 | Risakanalys |