

# Exploateringsavtal

JHCS Tyresö AB  
– Bollmora gården 4, mfl



## Innehållsförteckning

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

<b>§ 25 Överlåtelse .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 26 Avtalsexemplar .....</b>	<b>10</b>
<b>Bilagor: .....</b>	<b>11</b>

Följande avtal om exploatering på fastigheten Bollmoragården 4, samt del av Bollmora 1:94 (Fastigheten) har träffats mellan Tyresö kommun och JHCS Tyresö AB:

#### **Kommunen**

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
nr:212000-0092

#### **Exploatören**

JHCS Tyresö AB  
Sjökullens väg 4, 133 35 Saltsjöbaden  
Org nr: 556879-0637  
Kontaktpersoner: Henrik Söderberg,  
Christopher Taube

### **§ 1 Bakgrund**

Idag är Staffan Lindberg Förvaltning AB lagfaren ägare av Bollmoragården 4. Exploatören och Staffan Lindberg Förvaltning AB har ingått ett köpeavtal om försäljning av Bollmoragården 4 och tillträde sker den 31 maj 2013. Köpet kommer därmed att var fullbordat innan detaljplanen för "Bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen" (Detaljplanen) vinner laga kraft. Exploatören ska uppföra ny bebyggelse inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och vad som överenskommits i detta avtal.

### **§ 2 Förutsättningar**

Parterna förutsätter:

dels att Exploatören, innan antagande av detaljplan, till Kommunen uppvisar en förvärvshandling av Bollmoragården 4, utan hävningsklausuler

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan avseende mark inom Tyresö kommun och 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 ersättningskyldighet för någondera part.

### **§ 3 Exploateringsbidrag**

Exploatören ska till följd av byggandet av ca 3 250 kvm (ljus) BYA, som ersättning för Kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar erlagga ett exploateringsbidrag på åttahundratvåusen kronor (802 000 kr). Exploateringsbidraget ska erläggas inom 1 månad från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

Kommunala investeringar för exploateringsbidraget:

## 1 VA-ledning:

Omläggning av befintlig kommunal vatten- och avloppsledning inom Fastigheten till den kommunala fastigheten Bollmora 1:94, se bilaga 3. Ledningsomläggningen ska vara färdigställd utan oskäligt dröjsmål från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

## 2 GC-väg:

Anläggande av en ny gång- och cykelväg längs del av Njupkärrsvägen och Bollmora gårdsväg, sträckan avser totalt 150 meter, se bilaga 3. GC- vägen skall vara färdigställd senast 2 år efter det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

## § 4 Fullgörandegaranti

Innan Detaljplanen (bilaga 1) antas av kommunfullmäktige ska Kommunen erhålla pantbrev i Fastigheten med bästa rätt enligt följande:

Pantbrev:

Akt nr 6748	10 000 kr
Akt nr 6749	10 000 kr
Akt nr 6750	10 000 kr
Akt nr 6751	10 000 kr
Akt nr 6752	10 000 kr
Akt nr 5887	752 000 kr
<b>Totalt:</b>	<b><u>802 000 kr</u></b>

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 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 Bollmora 1:94 som i Detaljplanen är planlagd för handel- och industriändamål ska genom fastighetsreglering överföras till Fastigheten (området är markerat med röd kantfärg i bilaga 4). Exploatören skall erlägga en ersättning om 1200 kr/kvm till Tyresö Kommun för berörd mark.
- *Fastighetsreglering.* De delar av Älta 38:1 som i Detaljplanen är planlagd för handel- och industriändamål och Tekniska anläggningar, ska genom fastighetsreglering överföras till Fastigheten (området är markerat med gul kantfärg i bilaga 4). Överenskommelse mellan Exploatör och Nacka församling skall upprättats i ett separat avtal.
- *Fastighetsreglering.* Den del av fastigheten som i Detaljplanen är planlagd för Tekniska anläggningar (E-område) ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Bollmora 1:94, se plankartan i bilaga 1. Fastighetsregleringen sker utan ersättning.

*Fastighetsreglering.* Tyresö kommun medger upphävande av officialservitut till förmån för Bollmora 1:94 inom Bollmoragården 4 utan ersättning.

Följande rättigheter avses:

01-TYE-2498.1 (avloppsledning)

01-TYE-2498.2 (elledning)

01-TYE-2498.3 (vattenledning)

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

### **§ 6 Markföreningar**

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.

### **§ 7 Bebyggelse och utemiljö**

Exploatören ska uppföra en byggnad för handel på totalt ca 3 250 kvm ljus BYA. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 5).

Avvikelser från kvalitetsprogrammet (bilaga 5) måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

### **§ 8 Projektering**

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

### **§ 9 Vite**

I de fall Exploatören inte uppfyller uppställda krav i exploateringsavtalet inklusive alla därtill hörande bilagor (bilaga 1-7) 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 802 000 kr.

### **§ 10 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.

### **§ 11 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. Ägaren

till varje ledning eller anläggning som berörs ska kontaktas i god tid innan flytten ska utföras.

### **§ 12 Dagvatten**

Dagvattnet skall anslutas till det kommunala dagvattennätet i samråd med Kommunen. Exploatören förbinder sig att anlägga vegetationstak på handelsbyggnaden och samtliga komplementbyggnader, såsom kundvagnsparkeringar och i övrigt så mycket som möjligt bevara eller anlägga nya gröna ytor inom Fastigheten för att ta upp och fördröja regnvatten.

Utjämningsmagasin med tillhörande oljeavskiljare skall anläggas inom Fastigheten. Magasinet upptar en volym av 58,1 kubikmeter. För att minimera föroreningar i dagvatten ska byggnadsmaterial innehållande tungmetaller i största möjliga mån undvikas.

### **§ 13 Uppvärmning**

Samtliga byggnader, avsedda för handel som uppförs inom planområdet ska anslutas till bergvärme eller likvärdig energikälla. Energianvändningen får högst uppgå till 36 KWh/m<sup>2</sup> A-temp (golvarea i butikslokal) och år vid normal förbrukning. Exploatören förbinder sig att följa Tyresö Kommuns lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 6.

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.

### **§ 14 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 skyddsplan för att avgränsa vad som ska bevaras, främst vegetation inom n1-området.

Vid överträdelse från skyddsplanen 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.

### **§ 15 Bygg- och informationsskyltar**

Från det att Exploatören inleder sina arbeten förbinder sig Exploatören att, utan kostnad för Kommunen informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

## **§ 16 Tillfart/störning**

I de fall Kommunens gator och andra allmänna anläggningar efter färdigställande skadas till följd av byggtrafik för byggnation av handelsbyggnad 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 gång- och cykelbanan, hänförliga till genomförandet av planerade byggen inom Fastigheten, under tiden från gång- och cykelbanans färdigställande till dess att samtliga planerade byggen inom Fastigheten är slutförda.

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.

## **§ 17 Parkering**

Exploatören förbinder sig att anlägga parkering för handelsverksamhet omfattande ca 103 parkeringsplatser och som uppfyller kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (bilaga 7). Enligt tillgänglighetshandbok ska möjlighet till angöring för färdtjänstfordon och dylikt anordnas inom 10 m från respektive entré

Inom Fastigheten ska dessutom minst 30 st cykelparkeringar uppföras, där en viss del är väderskyddade. De väderskyddade cykelplatserna förutsätter dock att bygglov kan medges för byggnation inom T1-området.

## **§ 18 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 7) uppfyllas, om inte annat överenskommes med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

## **§ 19 Källsortering**

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att avfallshanteringen sker för hushållsavfall (restavfall) och möjlighet att ta om hand matavfall. Under byggtiden ska separering av byggavfall ske.

## **§ 20 Skydd**

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

## **§ 21 Brandförsvar**

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av handelsbyggnad och tillhörande anläggningar, framkomligheten för



räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till handelsbyggnaden med omgivande kvartersmark.

## **§ 22 Byggetablering/byggtransporter/upplag**

Innan exploatering inom kvartersmark för handel 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 arbetsbodas, 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 bodas, 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.

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

## **§ 23 Uppföljning och samordning**

Kommunen genom sin ansvarige projektledare och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där följande behandlas:

- Uppföljning av tidplan
- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram (bilaga 5)
- 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.

## **§ 24 Skadeståndsansvar**

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatören anlitaade entreprenörer och leverantörer. Exploatören skall försäkra Kommunen om att byggherre och

anlitad entreprenör förfogar över erforderliga försäkringar som täcker upp för de eventuella skador som kan uppkomma vid sprängningsarbeten.

### § 25 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.

### § 26 Avtalsexemplar

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

Tyresö 2013-

Stockholm 2013-

Tyresö kommun

JHCS Tyresö AB

---

Fredrik Saweståhl

---

Henrik Söderberg

---

Åke Skoglund

---

Christopher Taube

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

---

---

---

---

**Bilagor:**

Bilaga 1 Detaljplan för "Område för handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg"

Bilaga 2 Reg. bevis för JHCS Tyresö AB

Bilaga 3 Flytt av VA-ledningar, samt GC-väg

Bilaga 4 Fastighetsreglering

Bilaga 5 Kvalitetsprogrammet

Bilaga 6 Lokala riktlinjer för byggnadens energianvändning

Bilaga 7 Tillgänglighetshandboken