

EXPLOATERINGSAVTAL

Bostäder vid Hasselbacken

Följande avtal om exploatering av delar av fastigheterna Bollmora 1:76, 1:77, 1:94 och 1:110 i Tyresö kommun har träffats mellan kommunen och exploatören.

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Tyresö Bostäder AB
Box 235
135 27 Tyresö
Org.nr. 556482-8787

Bakgrund

§ 1

Exploatören äger fastigheterna Bollmora 1:76, 1:77 och 1:110 medan kommunen äger fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1. Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken (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 exploatörens styrelse godkänner detta avtal.

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

Marköverlåtelse

§ 3

Kommunen överlåter härmed till exploatören med full äganderätt de delar av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1 som utgörs av kvartersmark och är markerad med blå linje på bifogad kartbilaga (bilaga 2).

Exploatören överlåter härmed till kommunen med full

äganderätt de delar av fastigheterna Bollmora 1:76, 1:77 och 1:110 som utgörs av mark för huvudgata och är markerad med röda kantstreck på bifogad kartbilaga (bilaga 2).

I mellanskillnad och som ersättning för kommunens exploateringskostnader ska exploatören till kommunen betala totalt:

ARTONMILJONER (18 000 000:-) KRONOR

Ersättningen är beräknad på en exploateringsgrad om 18 000 kvm ljus BTA. Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. För det fallet att antalet kvm ljus BTA därigenom överstiger/understiger ovan angivna antal kvm ljus BTA ska ersättningen ökas/minskas med 1000 kronor per kvm ljus BTA.

Tillträde och betalning

§ 4

Exploatören erlägger senast den 1 februari 2014, eller vid den senare dag då villkoren i § 2 är uppfyllda, en handpenning på 10% av ersättningen ovan. Ytterligare 40% av ersättningen erläggs senast en månad efter att fastighetsbildningen enligt § 4 har vunnit laga kraft då även tillträde sker. Resterande ersättning på 50% erläggs vid godkänt bygglov dock senast ett år efter att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Marklov får sökas under tiden. Om inte exploatören betalar inom rätt tid utgår ränta enligt 6 § räntelagen.

Fastighetsbildning

§ 5

Detta exploateringsavtal gäller som ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och servitutsupplåtelse.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal, vilka är:

- Fastighetsreglering mellan kommunens fastigheter Bollmora 1:94 och 2:1 och exploatörens fastigheter Bollmora 1:76, 1:77 och 1:110.
- Parterna är överens om att de delar av Bollmora 1:94 och 2:1, ca 6000 kvm, som enligt blivande detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken skall utgöra kvartersmark och som markerats med blå kantfärg på bifogad kartbilaga (bilaga 2) ska överföras till exploatörens fastigheter Bollmora 1:77 och 1:110.

- Parterna är överens om att de delar av Bollmora 1:76, 1:77 och 1:110, ca 850 kvm, som enligt blivande detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken skall utgöra allmän platsmark/huvudgata och som markerats med röda kantstreck på bifogad kartbilaga (bilaga 2) skall överföras till kommunens fastigheter Bollmora 1:94 och 2:1.
- Exploatören medger utan ersättning bildning av servitut för gång- och cykeltrafik till förmån för Bollmora 2:1 på X-markerat område i detaljplaneförslaget.

Exploatören är även ansvarig för och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförande enligt detaljplanen, t.ex. inköp/fastighetsreglering av mark från fastigheten Bollmora Berg 1, bildande av nya fastigheter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Bebyggelse

§ 6

Exploatören ska uppföra flerbostadshus med ca 200 hyresrättslägenheter och gemensamhetsutrymmen med mera i enlighet med bifogad kvalitetsprogram (bilaga 3) och bifogad tillgänglighetshandbok (bilaga 4) på totalt ca 18 000 kvm BTA. Exploatören ska uppföra butikslokaler i suterrängplanet med entréer från torget vid korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen i huvudsaklig överensstämmelse med kvalitetsprogrammet.

Exploatören ska uppföra ca 158 garageplatser i parkeringshus med infart från Bollmoravägen efter en parkeringsnorm på 0,7 platser per lägenhet. Antalet platser kan minskas vid införande av åtgärder som minskar behovet av egen bil efter skriftlig överenskommelse med kommunen.

Exploatören ska anlägga 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet, av dessa ska 1,5 platser per lägenhet vara inomhus i låsbart utrymme.

Vite

§ 7

Ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal inklusive alla bilagor.

I de fall exploatören inte uppfyller samtliga ställda krav av betydelse i detta avtal har kommunen rätt att av exploatören utkräva ett vite på upp till en miljon (1 000 000:-) kronor.

Tillgänglighet	§ 8 Exploatören ska följa gällande tillgänglighetshandbok (se bilaga 4) vid byggnation av byggnader och utemiljö. Kommunens tillgänglighetsrådgivare ska skriftligen godkänna att exploatören följt handboken. Handlingar som visar att exploatören uppfyllt handboken ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas kommunen.
Gatukostnader	§ 9 Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska exploatören anses ha erlagt på området belöpande ersättning för gatukostnad enligt detaljplanen för Bostäder vid Hasselbacken. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.
VA-anläggningsavgift	§ 10 Exploatören ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.
Bygg- och informations- skyltar	§ 11 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	§ 12 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. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Exploatören ansvarar för att hålla närboende informerade om arbeten som kan orsaka störningar.
Uppvärmning	§ 13 I första hand ska samtliga byggnader inom området anslutas till fjärrvärme. Om annan energikälla används ska det vara fossilfri uppvärmningskälla samt att särskilt skäl för detta måste påvisas.
Källsortering mm	§ 14 Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig någonstans på

fastigheten.

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

Skydd	§ 15 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
Brandskydd	§ 16 Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvärsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av exploatören säkerställas inom och till området.
Byggetablering/upplag	§ 17 Innan exploatering påbörjas skall exploatören ta kontakt med Tekniska kontoret för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas. Se "Åtgärder under byggskedet" i kvalitetsprogrammet.
Dagvatten	§ 18 För att klara uppkommande dagvatten ska bifogat PM Dagvatten (bilaga 4) följas på bästa sätt. Dessutom ska parkeringshusets och komplementbyggnaders tak utföras med gröna sedumväxter eller motsvarande.
Skadeståndsansvar	§ 19 Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av exploatörens anställda samt av exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.
Avtalets fullgörande	§ 20 Exploatören svarar solidariskt med senare ägare gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande.
Praktikplatser	§ 21 Exploatören medverka till att ordna praktikplatser under byggnationen för gymnasieelever främst från gymnasiets byggprogram.
Överlåtelse	§ 22 Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av

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

§ 23

Tvist

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

§ 24

Avtalsexemplar

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

Tyresö 2013-
För Tyresö kommun:

Tyresö 2013-
För Tyresö Bostäder AB

.....
Fredrik Saweståhl

.....
Åke Skoglund

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Förslag till detaljplan
Kartbilaga
Kvalitetsprogram
Tillgänglighetshandbok
PM Dagvatten