

Exploateringsavtal
Erstaviken Fastigheter AB
– Rundmar 1:35 (Hällberga)



m

Innehållsförteckning

§ 1 Bakgrund	3
§ 2 Förutsättningar.....	3
§ 3 Gatukostnad	3
§ 4 Fastighetsbildning	3
§ 5 Vatten och avlopp	4
§ 6 Bebyggelse och utemiljö.....	4
§ 7 Flytt av ledningar och tekniska anläggningar	4
§ 8 Dagvatten.....	4
§ 9 Uppvärmning	4
§ 10 Tillfart/störning.....	4
§ 11 Bevarande av vegetation	4-5
§ 12 Bygg- och informationsskyltar	5
§ 13 Parkering.....	5
§ 14 Grannmedgivande.....	5
§ 15 Tillgänglighet.....	5
§ 16 Källsortering	5
§ 17 Skydd	5
§ 18 Brandförsvar.....	5
§ 19 Byggetablering/byggtransporter/upplag.....	6
§ 20 Godkännande	6
§ 21 Skadeståndsansvar	6
§ 22 Överlåtelse.....	6
§ 23 Tvist.....	6
§ 24 Avtalsexemplar.....	7
Bilagor:	8

Följande avtal om exploatering på fastigheten Rundmar 1:35 (Fastigheten) har träffats mellan Tyresö kommun och Erstaviken Fastigheter AB:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr: 212000-0092

Exploatören

Erstaviken Fastigheter AB
Varvsvägen 6, 135 62 Tyresö
Org nr: 556630-6766
Kontaktpersoner: Rolf Jacobson

§ 1 Bakgrund

Idag ägs Fastigheten av Exploatören, då detaljplanen för "Nyfors" (Detaljplanen) vinner laga kraft ska Exploatören uppföra ny bebyggelse inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och vad som överenskommit 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 Gatukostnad

Exploatören ska till följd av byggandet av ca 450 kvm (ljus) BYA, som ersättning för Kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar erlagga en gatukostnad i enlighet med gatukostnadsutredning för "Nyfors", se bilaga 3.

Slutgiltig gatukostnad debiteras efter det att kommunal gata och VA är slutbesiktigade, tidigast 2016.

§ 4 Fastighetsbildning

All eventuell fastighetsbildning inom exploateringsområdet ansöks och bekostas av exploatör.



§ 5 Vatten och avlopp – anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande V/A-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelspunkt.

§ 6 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra 2 parhus och ett friliggande hus om totalt ca 450 kvm BYA. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 4).

Avvikelser från kvalitetsprogrammet (bilaga 4) måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

§ 7 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 som är hänförliga till Fastigheten. Ägaren till varje ledning eller anläggning som berörs ska kontaktas i god tid innan flytten ska utföras.

§ 8 Dagvatten

Fastigheten skall omhänderta dagvatten lokalt. Exploatören förbinder sig att anlägga vegetationstak på parhus, friliggande hus och samtliga komplementbyggnader.

§ 9 Uppvärmning

Exploatören förbinder sig att följa Tyresö Kommuns lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 5. 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.

§ 10 Tillfart/störning

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 har ansvaret för att besiktning sker och bekostar åtgärden.

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

§ 11 Bevarande av vegetation

Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ansvarar för att Exploatören själv, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.



Kvartersmark

Innan bygget påbörjas ska Exploatören ta fram en skyddsplan för att avgränsa vad som ska bevaras, främst vegetation inom n1-området och kulturvärden inom q1- och q2-området. Kommunens projektledare godkänner skyddsplanen.

Om träd inom n1- området skadas till följd av entreprenaden skall återplantering ske med likvärdig planta med ett stamomfång av minst 20 cm på 1,2 meters höjd ovan mark. Om mark eller anläggning förvanskas inom q1- och q2-området till följd av entreprenaden skall återställning ske av berört objekt.

§ 12 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 exploatering, samt ange Kommunens medverkan i projektet

§ 13 Parkering

Exploatören förbinder sig att anlägga 2 parkeringsplatser per bostad och som uppfyller kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (bilaga 6).

§ 14 Grannmedgivande

Tyresö kommun förbinder sig att utan ersättning upprätta ett grannmedgivande för garage- och förrådsbyggnad i tomtgräns enligt kvalitetsprogram, se bilaga 4. Medgivandet tecknas mellan Rundmar 1:2 och Rundmar 1:35. Om avtalet ogiltigförklaras pga. kommunalbesvär återgår avtalet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

§ 15 Tillgänglighet

Exploatören ska skapa en tillgänglig och användbar inne- och utemiljö som uppfyller kraven i gällande lagstiftning och kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (bilaga 6), om inte annat överenskommes med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

§ 16 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.

§ 17 Skydd

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

§ 18 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av bostäder och tillhörande anläggningar, framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till bostäderna med omgivande kvartersmark.

§ 19 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 arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 12), stängsel runt byggarbetsplatsen in- och utfartslösningar för byggtrafik.

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 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.

Den byggtrafik som uppkommer på Fastigheten vid exploatering kräver en godkänd trafikordningsplan. Ansökan om detta till Kommunen ska komma in senast 2 veckor innan arbetena planeras att påbörjas.

§ 20 Godkännande

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.

§ 21 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 skall försäkra Kommunen om att byggherre och anlitad entreprenör förfogar över erforderliga försäkringar som täcker upp för de eventuella skador som kan uppkomma vid markarbeten, såsom sprängning.

AD

§ 22 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.

§ 23 Tvist

Vid tvist med anledning av detta avtal inte kan lösas genom förhandlingar mellan parterna, skall tvisten avgöras av svensk allmän domstol enligt svensk rätt.

§ 24 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna erhållit varsitt.

Tyresö 2014-

Stockholm 2014- 03-20

Tyresö kommun

Erstaviken Fastigheter AB

Fredrik Saweståhl



Rolf Jacobsson

Åke Skoglund

RJ

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Bilagor:

Bilaga 1 Detaljplan för "Nyfors"

Bilaga 2 Reg. bevis för Erstaviken Fastigheter AB

Bilaga 3 Gatukostnadsutredning för Nyfors

Bilaga 4 Kvalitetsprogram - Hällberga

Bilaga 5 Lokala riktlinjer för byggnadens energianvändning

Bilaga 6 Tillgänglighetshandboken