

# EXPLOATERINGSAVTAL

## Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1

Följande avtal om exploatering av fastigheterna Grindstolpen 1 och Strand 1:2 i Tyresö kommun har träffats mellan kommunen och exploatören.

### Kommunen

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr 212000-0092

### Exploatören

Tysn AB  
c/o Svanberg och Sjögren Bygg AB  
Lillsjövägen 9 P  
136 50 Haninge  
Org nr 556861-0330

### Bakgrund

#### § 1

Exploatören äger fastigheten Grindstolpen 1 medan kommunen äger fastigheten Strand 1:2. Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1 (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,

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

### Marköverlåtelse

#### § 3

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

PK + TR MS OS

Exploatören överlåter härmed till kommunen med full äganderätt de delar av fastigheten Grindstolpen 1 som utgörs av mark för allmän plats 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:

**FYRAMILJONERFYRAHUNDRAFEMTIO (4 450 000:-) KRONOR**

Ersättningen är beräknad på en exploateringsgrad om 4 450 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 med mer än 10 % av ovan angivna antal kvm ljus BTA ska ersättningen ökas/minskas med 800 kronor per kvm ljus BTA.

**Kommunala investeringar för exploateringsbidraget:**

**1 Bidrag till gångtunnel:**

Gångtunnel under Tyresövägen kommer att anläggas när området på andra sidan av Tyresövägen exploateras.

**2 GC-väg:**

Anläggande av en ny trottoar och gång- och cykelväg längs fastigheten Grindstolpen 1:s två västra sidor. Trottoaren och GC-vägen skall vara färdigställda snarast efter det att exploatören bebyggt Grindstolpen 1 i enlighet med detta avtal.

**§ 4**

**Tillträde och betalning**

Exploatören erlägger senast den 1 mars 2015, eller vid den senare dag då villkoren i § 2 är uppfyllda, en handpenning på 10% av ersättningen ovan. Resterande 90 % av ersättningen erläggs senast en månad efter att fastighetsbildningen enligt § 5 har vunnit laga kraft då även tillträde sker. Om inte exploatören betalar inom rätt tid utgår ränta enligt 6 § räntelagen.

**§ 5**

**Fastighetsbildning**

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 fastighet Strand 1:2

R TR 11 a

och exploatörens fastighet Grindstolpen 1.

- Parterna är överens om att de delar av Strand 1:2, ca 630 kvm, som enligt blivande detaljplan för Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1 skall utgöra kvartersmark och som markerats med blå kantfärg på bifogad kartbilaga (bilaga 2) ska överföras till exploatörens fastighet Grindstolpen 1.
- Parterna är överens om att de delar av Grindstolpen 1, ca 80 kvm, som enligt blivande detaljplan för Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1 skall utgöra allmän platsmark och som markerats med röda kantstreck på bifogad kartbilaga (bilaga 2) skall överföras till kommunens fastighet Strand 1:2.
- Exploatören medger utan ersättning bildning av servitut för allmän 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 eventuellt är erforderliga för genomförande enligt detaljplanen.

#### § 6

#### Bebyggelse

Exploatören ska uppföra flerbostadshus med ca 37 lägenheter och ca 11 radhus samt 2 lokaler alla med bostadsrätt i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 3) och bifogad tillgänglighetshandbok (bilaga 4) på totalt ca 7 500 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 34 garageplatser under innergården med infart från Videvägen 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. För lokalerna ska ca 9 parkeringsplatser anordnas mot Tyresövägen.

Exploatören ska anlägga 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet, dessa fördelas på lämpligt sätt inomhus, utomhus och under tak.

Exploatören har rätt att anlägga slänt och trappa/ramp på kommunens mark mot Tyresövägen i enlighet med situationsplan på sida 8 i kvalitetsprogrammet om slänten

R TR 13 A

jordslås och gräsbesås.

När gångtunneln byggs så har kommunen rätt att riva temporär mur längs sydöstra gångvägen, se sida 8 i kvalitetsprogrammet, och ersätta den med mur i enlighet med situationsplan på sida 9 i kvalitetsprogrammet utan ersättning. Exploatören förbinder sig att binda alla blivande ägare till Grindstolpen 1 vid denna rätt.

#### 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. Till säkerhet för vitet ska exploatören tillhandhålla pantbrev i fastigheten Grindstolpen 1 med ett inområde under fyramiljoner 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 Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

#### VA-anläggningsavgift

##### § 10

Exploatören ska erlägga 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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "TR" and a signature.

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 i byggskedet" i kvalitetsprogrammet.
- Dagvatten**
- § 18**  
För att klara uppkommande dagvatten ska bifoga dagvattenutredning (bilaga 5) följas på bästa sätt. Dessutom ska husens och komplementbyggnaders tak utföras med gröna sedumväxter eller motsvarande.

10  
TR

<b>Skadeståndsansvar</b>	<p><b>§ 19</b> Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av exploatörens anställda samt av exploatörens anlidade entreprenörer och leverantörer.</p>
<b>Avtalets fullgörande</b>	<p><b>§ 20</b> Exploatören svarar solidariskt med senare ägare gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande.</p>
<b>Praktikplatser</b>	<p><b>§ 21</b> Exploatören ska medverka till att ordna praktikplatser under byggnationen för gymnasieelever främst från Tyresö gymnasiums byggprogram.</p>
<b>Uppföljning</b>	<p><b>§ 22</b> Kommunen genom sin ansvarige projektledare och exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där följande behandlas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uppföljning av tidplan</li> <li>- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram</li> <li>- Uppföljning av genomförandet samt detta avtal</li> <li>- Övrig samordning, avstämning</li> </ul> <p>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.</p> <p>Exploatören kallar till dessa möten.</p>
<b>Överlåtelse</b>	<p><b>§ 23</b> Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.</p> <p>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.</p>
<b>Tvist</b>	<p><b>§ 24</b> Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.</p>
<b>Avtalsexemplar</b>	<p><b>§ 25</b> Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav</p>

PK KJ  
TR A

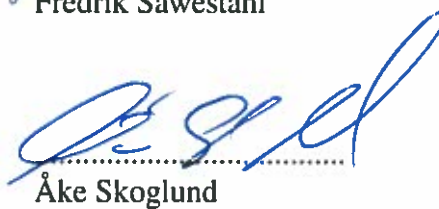
parterna tagit var sitt.

Tyresö 201~~8~~<sup>5</sup>-01-12  
För Tyresö kommun:

Tyresö 2015-01-12  
För Tysn AB

  
Fredrik Saweståhl

  
Hans Remnstedt

  
Åke Skoglund

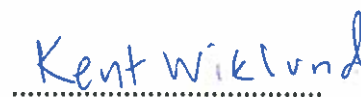
  
Kent Sjögren

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

  
Björn Edén

  
Kent Wiklund

  
Björn Edén

  
Kent Wiklund

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Kartbilaga
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Tillgänglighetshandbok
Bilaga 5	Dagvattenutredning