

# EXPLOATERINGSAVTAL

## Trygghetsboende vid Björkbacken

Följande avtal om exploatering av delar av fastigheterna Bollmora 2:588 och 2:1 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 fastigheten Bollmora 2:588 och kommunen äger fastigheten Bollmora 2:1. Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken (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 ersättningskyldighet för någondera parten.

### Marköverlåtelse

#### § 3

Kommunen överlåter härmed till exploatören med full äganderätt den del av fastigheten Bollmora 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 den del av fastigheten Bollmora 2:588 som utgörs av mark för lokalgata 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:

#### **NIOMILJONER (9 000 000:-) KRONOR**

Ersättningen är beräknad på en exploateringsgrad om 7 500 kvm ljus BTA. Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. För det fallet att antalet kvm ljus BTA därigenom överstiger ovan angivna antal kvm ljus BTA ska ersättningen ökas med 1200 kronor per kvm ljus BTA.

#### **Tillträde och betalning**

##### **§ 4**

Ersättningen enligt ovan ska erläggas senast en månad efter det att fastighetsbildning enligt § 5 vunnit laga kraft. Tillträde sker då ersättningen erlagts.

#### **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 Bollmora 2:588 och Bollmora 2:1.
- Parterna är överens om att den del av Bollmora 2:1, 2998 kvm, som enligt blivande detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken skall utgöra kvartersmark och som markerats med blå kantfärg på den bifogade kartbilagan (bilaga 2) skall överföras till exploatörens fastighet Bollmora 2:588.
- Parterna är överens om att den del av Bollmora 2:588, 733 kvm, som enligt blivande detaljplan för Trygghetsboende vid Björkbacken skall utgöra allmän platsmark och som markerats med röda kantstreck på den bifogade kartbilagan (bilaga 2) skall överföras till kommunens fastighet Bollmora 2:1.

- Exploatören medger utan ersättning ombildning av befintligt servitut för gång- och cykeltrafik så servitutet stämmer med den nya bebyggelsen och med detaljplanens krav på allmän gång- och cykeltrafik mellan markeringarna X1-3.

Exploatören är även ansvarig för och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförande enligt detaljplanen, t.ex. bildande av nya fastigheter, servitut eller gemensamhetsanläggning.

## Bebyggelse

### § 6

Exploatören ska uppföra flerbostadshus med ca 70 hyresrättslägenheter för äldre och gemensamhetsutrymmen med mera i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 3) och bifogad tillgänglighetshandbok (bilaga 4) på totalt ca 11 000 kvm BTA. Vidare ska exploatören uppföra restaurang/matsal i nytt läge enligt kvalitetsprogrammet med kommunen som beställare och hyresgäst. Kostnaden för restaurang/matsal ska särredovisas i entreprenaden inför hyresförhandlingen.

Exploatören ska uppföra butikslokaler i suterrängplanet med entréer från Dalgränd i huvudsaklig överensstämmelse med kvalitetsprogrammet.

Exploatören ska uppföra garageplatser i suterrängplanet med infart från Dalgränd efter en parkeringsnorm på 0,5 platser per lägenhet.

## Kvalitetsprogram

### § 7

Exploatören ska följa gällande kvalitetsprogram för Trygghetsboende vid Björkbacken (se bilaga 3).

Kvalitetsprogramansvarig vid Stadsbyggnadskontoret ska i samband med slutbesiktningen skriftligen godkänna att exploatören fullföljt sina åtagande enligt kvalitetsprogrammet.

Handlingar som visar att exploatören uppfyllt kvalitetsprogrammet ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas kommunen. Detta ingår som en del av exploatörens åtaganden som ska godkännas innan slutbevis utfärdas.

## 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.

<b>Exploateringsbidrag</b>	<b>§ 9</b> I ersättningen i § 3 ingår exploateringsbidrag till kommunen för de exploateringskostnader kommunen får vid Tyresö Centrums ombyggnad och då främst för lokalgatans utbyggnad.
<b>Gatukostnader</b>	<b>§ 10</b> 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 Trygghetsboende vid Björkbacken. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.
<b>VA-anläggningsavgift</b>	<b>§ 11</b> Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.
<b>Bygg- och informations- skyltar</b>	<b>§ 12</b> 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.
<b>Tillfart/störning</b>	<b>§ 13</b> 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. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.
<b>Uppvärmning</b>	<b>§ 14</b> 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.
<b>Källsortering mm</b>	<b>§ 15</b> Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig.  Under byggtiden ska separering av avfall ske.
<b>Skydd</b>	<b>§ 16</b> Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

<b>Brandskydd</b>	<p><b>§ 17</b>          Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av exploatören säkerställas inom och till området.</p> <p>Med hänvisning till blivande lägenhetsinnehavares ålder bör lägenheterna förses med förenklat sprinklersystem så kallade bostadssprinkler enligt amerikansk standard NFPA. Trapphus förses med dörrar enligt klass Tr 2.</p>
<b>Byggetablering/upplag</b>	<p><b>§ 18</b>          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.</p>
<b>Bevarande av natur/vite</b>	<p><b>§ 19</b>          Naturmark och vegetation ska bevaras på sätt som framgår av kvalitetsprogrammet. Exploatören ska utge ett vite om 50 000 kronor per träd som skadas inom på detaljplanen markerade områden n1 och n2 samt inom parkområdet.</p>
<b>Skadeståndsansvar</b>	<p><b>§ 20</b>          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.</p>
<b>Avtalets fullgörande</b>	<p><b>§ 21</b>          Exploatören svarar solidariskt med senare ägare gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande</p>
<b>Överlåtelse</b>	<p><b>§ 22</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>Twist</b>	<p><b>§ 23</b>          Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.</p>

**Avtalsexemplar****§ 24**

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

Tyresö 2009-  
För Tyresö kommun:

Tyresö 2009-  
För Tyresö Bostäder AB

.....  
Berit Assarsson

.....  
Björn Andersson

.....  
Elisabeth Argus

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1

Förslag till detaljplan

Bilaga 2

Kartbilaga

Bilaga 3

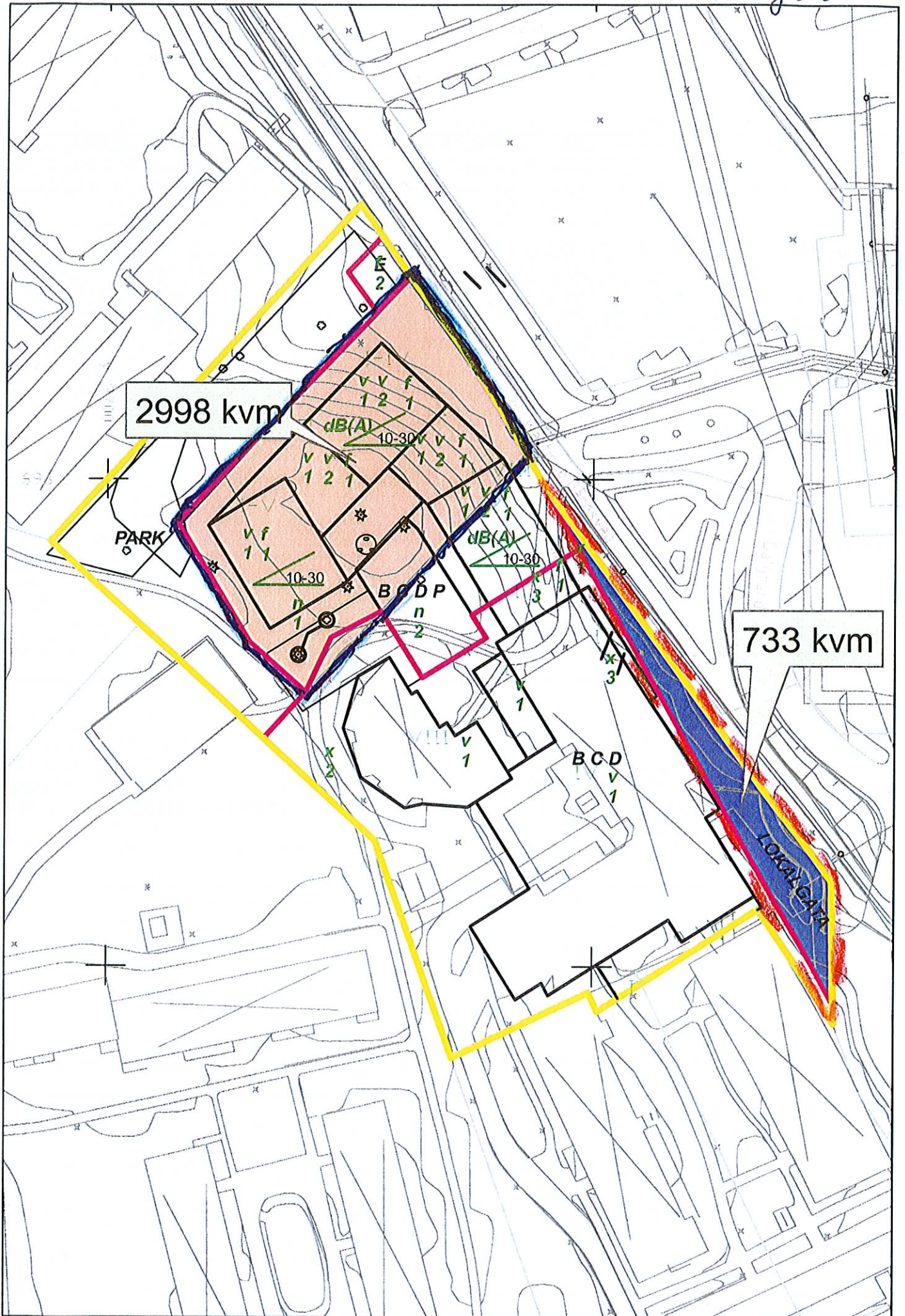
Kvalitetsprogram

Bilaga 4

Tillgänglighetshandbok







2998 kvm

733 kvm

PARK

BCD P

BCD

LOKALGATA

dB(A) 10-30

dB(A) 10-30

10-30

10-30

11

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

12 1

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

v f

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

2

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1