

EXPLOATERINGSAVTAL

Gällande Näsby 4:1106 m.fl.

Följande avtal om exploatering av Näsby 4:1106 m.fl. fastigheter i Tyresö kommun (Avtalet) 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

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som Parterna.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl. se bilaga 1. Förslaget är en antagandehandling och benämns fortsättningsvis ”Detaljplanen”. Ett planavtal har också tecknats mellan Kommunen och Exploatören.

Exploatören äger fastigheterna Veronikan 1 och Kamomillen 1 som är bebyggda med flerbostadshus och har till kommunen inkommit med en förfrågan om att utöka bebyggelsen inom detaljplaneområdet med fyra ytterligare hus. Detaljplanen möjliggör uppförandet av totalt ca 140 lägenheter som ska upplåtas som hyresrätter.

Syftet med Avtalet är att reglera förutsättningar och ansvarsförhållanden inför genomförandet av den nya exploateringen inom detaljplaneområdet.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

FASTIGHETSFRÅGOR

Marköverlåtelse

§ 3

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt de delar av fastigheten Näsby 4:1469 och Näsby 4:1106 som i Detaljplanen lagts ut som kvartersmark, se områdena 2, 3 och 6 i bifogad karta, bilaga 2.

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning den del av fastigheten Veronikan 1, som i Detaljplanen lagts ut som allmän plats för gång och cykelväg samt park, se område 5 i bifogad karta, bilaga 2.

Överföringen gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Ersättning

§ 4

Exploatören ska för marköverlåtelseerna i § 3 erlægga en överenskommen ersättning om:

Åttamiljonerfemhundrafyrtioentusensjuhundrafyrtiotvå (8 541 742:-) kronor.

Ersättningen är beräknad utifrån en exploatering om **8 560 kvm BTA** ovan mark. För det fallet att antalet kvm BTA ovan mark vid ansökan om bygglov överstiger ovan angivna antal ska ersättningen ökas med 1 000 kr per kvm BTA ovan mark (baserat på genomsnittsvärdesprincipen).

Exploatören ska senast den 6 december 2016 erlægga en handpenning om 10 % av ersättningen, **(854 174 :-)**. Inbetalning sker till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens ”handpenning Näsby 4:1106 m.fl.”.

Resterande del av ersättningen, **(7 687 568:-)**, ska erläggas senast en månad efter det att fastighetsbildning enligt § 10 vunnit laga kraft varvid beloppet ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI 80) från basmånad okt 2014 (*indextal 314,02*) till senast kända månadstal. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan. Tillträde sker då ersättningen erlagts.

Har inte Exploatören betalat ersättningen i rätt tid kan Kommunen kräva att marköverlåtelseerna enligt § 3 ska återgå. I

annat fall har Kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen.

Tillträde**§ 5**

Tillträde till de överlåtna områdena sker då ersättning erlagts i enlighet med § 4.

Exploatören äger, oavsett ovannämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar, disponera de överlåtna områdena för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

Återgångsklausul**§ 6**

Om villkoren för tillträde inte uppfyllts och bygglov inte erhållits inom 20 månader från dess att § 2 är uppfyllt och det beror på Exploatören, ska om Kommunen så kräver, marköverlåtelsena i § 3 återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd ersättning som skadestånd.

Om bygglov ej erhållits och tillträde ej skett inom 20 månader enligt ovan och Kommunen ej krävt att köpet ska återgå senast inom 1 månad från denna tidpunkt ska tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda, dock tidigast vid den senare tidpunkt då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Kostnader och intäkter**§ 7**

Från och med tillträdesdagen övertar respektive part betalningsskyldigheten för skatter, räntor och andra kostnader för de områden som ska överlåtas.

Motsvarande gäller intäkter för de överlåtna områdena.

Fastighetsbildning, servitut och ledningsrätter**§ 8**

Kommunen ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av Avtalet. En separat ansökan kommer att tas fram och undertecknas av Parterna.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförandet av Avtalet.

Exploatören garanterar att de markområden som ska överlåtas till Kommunen vid tillträdet inte belastas av inteckningar, servitut eller andra rättigheter.

Exploatören medger Kommunen rätt att utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med u på Detaljplanen, bilaga 1.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får upplåtas

med ledningsrätt.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

- § 9**
Kvalitetsprogram Exploatören ska uppföra ca 140 stycken hyresrättslägenheter i flerbostadshus om totalt ca **8 560 kvm BTA** ovan mark. Bebyggelsen och utemiljöerna ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, se bilaga 3.
- Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun. Ansvarig projektledare från Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska erbjudas tillfälle att delta vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor.
- 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 skriftligen av Kommunens projektledare innan slutbevis utfärdas.
- I händelse av att Exploatören frångår vad som sägs i denna paragraf så ska Exploatören, om Kommunen så kräver, betala 1 000 000 kr i vite till Kommunen.
- § 10**
Parkering Minst 49 stycken nya bilparkeringsplatser och 144 stycken cykelparkeringar ska anläggas inom detaljplaneområdet, varav 60 stycken cykelplatser under tak. Utöver dessa platser ska ett cykelbeslag monteras i varje lägenhet som möjliggör cykelförvaring inomhus. Antalet parkeringar motsvarar ett parkeringstal om 0,35 för bil och 2,0 för cykel.
- § 11**
Lokaler/bostäder för kommunal verksamhet Exploatören förbinder sig att 10 % av samtliga bostadslägenheter ska upplåtas till Kommunen, om Kommunen inte skriftligt avsäger sig bostadslägenheterna.
- § 12**
Tillgänglighet Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö inom området samt att följa de riktlinjer som finns i Kommunens tillgänglighetshandbok gällande utemiljön. Eventuella avsteg från tillgänglighetshandboken när det gäller utemiljön ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare.
- § 13**
Dagvatten Dagvattnet från området ska omhändertas lokalt inom

kvartersmark i enlighet med beskrivning i kvalitetsprogrammet och framtagna dagvattenutredning. Ett fördröjningsmagasin som klarar minst 49 kubikmeter ska inrymmas inom kvartersmarken.

I första hand ska dagvattnet infiltreras och i andra hand fördröjas. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa.

Kommunen ska projektera och bygga en gång- och cykelväg genom området. Dagvattnet från gång- och cykelvägen kommer på den del av sträckan som gränsar till Exploatörens infartsgata att behöva omhändertas genom att vattnet leds till gatan. Exploatören är medveten om och godkänner denna hantering utan krav på kompensationsåtgärder eller ersättning från Kommunen.

Uppvärmning

§ 14

Bostäderna ska uppfylla kraven i Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 4.

Samtliga byggnader bör anslutas till fjärrvärme eller annan fossilfri uppvärmningskälla.

Brandförsvaret

§ 15

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns Brandförsvarfsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till området.

KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSBIDRAG M.M.

Ersättning för kommunala anläggningar

§ 16

Exploatörens planerade bebyggelse medför behov av åtgärder på allmän platsmark inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet, bl.a. utbyggnad av gång- och cykelväg, åtgärder för dagvattenhantering och iordningställande av parkmark.

Kommunen planerar, projekterar och utför samtliga anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören ersätter Kommunen för de planerade åtgärderna med ett belopp om totalt:

Tremiljonersjuhundratrettontusen (3 713 000:-) kronor.

Ersättningen erlagges senast en månad efter att villkoren i § 2 är

uppfyllda genom inbetalning till Kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens ”exploateringsbidrag Näsby 4:1106 m.fl”.

Har ersättningen inte betalats i rätt tid har Kommunen rätt att ta ut ränta enligt räntelagen från ovanstående datum.

- Gatukostnader**
- § 17**
Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet, ska Exploatören anses ha erlagt på området belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.
- VA-anläggningsavgift**
- § 18**
Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

- Tidplan**
- § 19**
Arbetena ska bedrivas enligt detaljerade tidplaner som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.
- Samordning**
- § 20**
Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.
- Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.
- Uppföljning och samordning**
- § 21**
Kommunen, genom sin ansvariga projektledare, och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där följande behandlas:
- Uppföljning av tidplan
 - Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram
 - Uppföljning av genomförandet samt Avtalet
 - Övrig samordning och avstämning

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i Avtalet med tillhörande bilagor samt Detaljplanen ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatören ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden är uppfyllda. När Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden ska detta skriftligt godkännas av Kommunens ansvarige projektledare.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligen av Exploatören.

Flyttning av ledningar

§ 22

Det åligger Exploatören att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta all nödvändig flytt samt nyanläggande av ledningar och andra tekniska anläggningar som erfordras för Detaljplanens genomförande. Ledningshavarna ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

Vegetation

§ 23

Bevarande av vegetation

Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på Kommunens mark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska uppföra skyddsanordning i samråd med kommunen och kommunen ska ges tillfälle till förbesiktning. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt utnyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar Kommunens mark utan tillstånd ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1 000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter.

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara den uppvuxna ek belägen inom fastigheten Veronikan 1, som angivits med **n₁** i Detaljplanen, [bilaga 1](#). Exploatören ska innan byggnadsarbetena startar anlita en arborist som bedömer vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas med hänsyn till eken, t.ex. anpassning av sprängningsmetod och hur beskärning kan ske. Trädet ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske.

Om eken, på grund av Exploatören eller något företag som Exploatören anlitat, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktningen ska vite utgå med 100 000 kr till

Kommunen.

- Bygg- och informations-
skyltar**
- § 24**
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**
- § 25**
Innan byggarbetena startar krävs en godkänd trafikanordningsplan. Byggtrafik *till* området ska ske via Njupkärrsvägen. Byggtrafik *från* området ska ske via Bergfotensvängen. Som infart till området kommer Exploatören att behöva nyttja delar av den planerade gång- och cykelvägen under byggtiden.
- Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning ska 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.
- Skyddsåtgärder,
sprängning, schaktning**
- § 26**
Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete.
- Inför schaktning under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.
- Gräv- och schaktarbeten på Tyresö kommuns mark kräver schakttillstånd.
- Källsortering mm**
- § 27**
Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av hushållsavfall och matavfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.
- Buller**
- § 28**
Enligt utförd bullerutredning bedöms samtliga planerade lägenheter klara riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Vid anläggande av uteplatser ska dessa placeras på platser som klarar gällande riktvärden alternativt utformas med bullerdämpande åtgärder.

Skydd	§ 29 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
Byggetablering/upplag	§ 30 Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 23), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 29), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark. Sker byggetablering på Kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver även polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska vid vite hålla sig inom av Kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet ska utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.
Skadeståndsansvar	§ 31 Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på Avtalet vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.
Stompunkter	§ 32 I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med genomförandet av Detaljplanen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.
Planavtal	§ 33 Exploatören betalar planavgift till Kommunen i enlighet med tecknat planavtal. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglovprövning.
Vite	§ 34 Avtalet innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer: § 9 Kvalitetsprogram § 23 Vegetation

§ 30 Byggetablering/upplag

Praktikplatser

§ 35

Tyresö Bostäder ska undersöka möjligheterna och sträva efter att kunna erbjuda praktikplatser för Tyresö Gymnasiums elever.

Överlåtelse

§36

Avtalet får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av Avtalet ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt Avtalet, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Tvist

§ 37

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

Avtalsexemplar

§ 38

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Tyresö 2016-
För Tyresö kommun:

Tyresö 2016-
För Tyresö Bostäder AB

.....
Sara Kopparberg

.....
Maria Öberg

.....
Fredrik Saweståhl

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1: Förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1106

Bilaga 2: Överlåtelseområden

Bilaga 3: Kvalitetsprogram

Bilaga 4: Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal.

UTKAST