

Exploateringsavtal avseende del av Bollmora 2:582 mfl fastigheter, Tyresö Centrum

1. Parter

Tyresö kommun (orgnr 212000-0092) , nedan kallad Kommunen å ena sidan, och STRABAG Projektutveckling AB (orgnr 556812-8143)nedan kallad Exploatören, å andra sidan.

2. Detaljplan

Detaljplan för Bostadsbebyggelse och stadspark i Tyresö Centrum upprättad i november 2007, lagkraftvunnen 2008-04-29, vilken omfattar delar av fastigheterna Bollmora 2:582, 1:64, 2:581 och 2:1 inom Tyresö kommun, med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning och kvalitetsprogram, benämns nedan Detaljplanen, bilaga 1.

3. Giltighet

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige i Tyresö senast 2011-09-15, genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal. Om denna förutsättning inte uppfylls och/eller samtliga fastighetsbildningsåtgärder av betydelse för tillträde enligt § 9 ej kan genomföras är detta avtal till alla delar förfallet om någon av parterna så kräver. Samtliga prestationer skall då gå åter samt ingen rätt till ersättning föreligger för någon av parterna.

Om denna förutsättning inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någon av parterna.

4. Köpeobjekt, marköverlåtelse bostäder

Kommunen överlåter till Exploatören med full äganderätt ett Köpeobjekt som definieras enligt nedan.

Köpeobjektet utgörs av den eller de fastigheter vilka efter registrerad lantmäteriförrättning innehåller följande delar:

- 4.1 de delar av fastigheten Bollmora 2:582, som enligt Detaljplanen utgörs av kvartersmark betecknad "BC" (Bostäder med centrum i de två första våningarna), förutom det utrymme av plan 1 och plan 0 som ska användas för centrumändamål.
- 4.2 de delar av fastigheten Bollmora 2:582 och Bollmora 2.1, som enligt Detaljplanen utgörs av parkeringsgarage under jord, plan -1. Utrymmet ska utgöra ett 3D-utrymme till den fastighet som bildas för Exploatören.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

Köpeobjektet har markerats i kartbilagor, bilagorna 2 och 3. Överlåtelsen sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtages i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning av innebörd att sådana eventuella justeringar inte skall påverka villkoren för överlåtelsen.

5. Köpeskillning, bostäder

5.1 För Köpeobjektet skall Exploatören erlægga en köpeskillning om totalt FYRTIOMILJONER SEK (40.000.000:-).

5.2 En handpenning om FYRAMILJONER SEK (4.000.000) skall erläggas första dagen i månaden efter det att detta exploateringsavtal blivit giltigt enligt punkt 3 ovan. Resterande summa om TRETTIOSEXMILJONER SEK (36.000.000) av köpeskillningen skall erläggas första dagen i månaden efter det att fastighetsbildning för överlåtelse av köpeobjektet enligt punkt 4 registrerats.

5.3 Köpeskillningen avser garageplan, 16 kompletta bostadsplan samt cafélokal, entrefunktioner i punkthuset samt 5 kompletta bostadsplan med entrefunktioner i låghuset enligt gällande plan.

I det fall byggrätten för bostadsändamål i lämnade bygglov ökar för punkthusdelen, d.v.s att fler än 16 bostadsplan utföres inom gällande plan, skall Exploatören erlægga tilläggslikvid om ENMILJONFEMHUNDRATUSEN SEK (1.500.000) per tillkommande plan. Eventuell tilläggslikvid erlägges första dagen i månaden efter det att bygglov beviljats för ytterligare bostadsplan.

Någon reduktion av köpeskillningen skall dock ej ske i det fall byggrätterna understiger vad som anges i denna punkt 5.3.

5.4 Skatter och andra avgifter som utgår för köpeobjektet före tillträdesdagen betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för köpeobjektet från och med tillträdesdagen betalas av Exploatören.

Köpeobjektet överlåtes i befintligt och av parterna besiktigt och godkänt skick. Exploatören avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel och brister i områdena av vad slag de vara må inklusive dolda fel och brister.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

6 Köpeobjekt, marköverlåtelse handel

Kommunen överlåter till Exploatören med full äganderätt ett Köpeobjekt som definieras enligt nedan.

Köpeobjektet utgörs av den eller de fastigheter vilka efter registrerad lantmäteriförrättning innehåller följande delar

- 6.1 delar av fastigheten Bollmora 2:582, som i Detaljplanen betecknas med C (Centrum), i enlighet med bilagorna 2 och 3.
- 6.2 det utrymme av Bollmora 2:582, som enligt Detaljplanen betecknas med BC i plan 1 och plan 0 som ska användas för centrumändamål i enlighet med bilagorna 2 och 3.

Köpeobjektet skall i första hand genom fastighetsreglering tillföras Exploatörens fastighet definierad i punkt 4. För det fall fastighetsreglering inte kan ske, skall Köpeobjektet istället avstyckas och överlåtas till Exploatören genom ett jordabalksköp. Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtages i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning. Detta avtal ska gälla som överenskommelse om fastighetsreglering.

Köpeobjektet överlåtes i befintligt och av parterna besiktigt och godkänt skick. Exploatören avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel och brister i områdena av vad slag de vara må inklusive dolda fel och brister.

7. Regleringslikvid/Köpeskilling, handel

- 7.1 För Köpeobjektet skall Exploatören erlägga en regleringslikvid/köpeskilling om NIOMILJONER SEK (9.000.000).
- 7.2 En handpenning om NIOHUNDRATUSEN SEK (900.000) skall erläggas första dagen i månaden efter det att detta exploateringsavtal blivit giltigt enligt punkt 3 ovan. Resterande summa om ÅTTAMILJONERETTHUNDRATUSEN SEK (8.100.000) av köpeskillingen skall erläggas första dagen i månaden efter det att fastighetsbildning för överlåtelse av köpeobjektet enligt punkt 6 registrerats.
- 7.3 Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna området före tillträdesdagen betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna området från och med tillträdesdagen betalas av Exploatören.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

8. Fastighetsbildning

Parterna skall snarast gemensamt ansöka om den fastighetsbildning, som erfordras för överlåtelse av Köpeobjekten mm enligt punkt 4 och punkt 6 samt servitutsåtgärder enligt punkt 10 nedan liksom övriga förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen, som erfordras för Detaljplanens genomförande.

Exploatören skall bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder enligt denna punkt. Detta Exploateringsavtal skall härvid gälla som en sådan särskild överenskommelse mellan parterna varom stadgas i 5 kap 18§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

9. Tillträde

Köpeobjektet tillträdes av Exploatören första dagen i månaden efter det att fastighetsbildning för överlåtelse av köpeobjekten enligt punkt 4 och 6 ovan blivit registrerad.

Exploatören svarar för samtliga lagfartskostnader samt inskrivnings- och inteckningskostnader m.m. avseende markförvärv enligt detta avtal.

10. Inteckningar, servitut, m m

Exploatören upplåter till förmån för den eller de fastigheter Kommunen bestämmer, servitut avseende de delar av fastigheten Bollmora 2:582 som i förslag till detaljplan betecknats med x. Servitutet skall innebära rätt för Kommunen att utan ersättning för all framtid använda x-område för allmän gång- och cykeltrafik. Kommunen svarar för drift och underhåll av anläggning inom x-område

Exploatören ansvarar för att blivande bostadsfastighet genom servitut tillförsäkras dels, rätten till infart till parkeringsgarage i plan -1, dels rätten att anlägga och för all framtid bibehålla sopsugsanläggning inom fastigheten Bollmora 2:585 i enlighet med Genomförandebeskrivning tillhörande Detaljplanen.

11. Byggande

11.1 Exploatören skall genomföra nybyggnad av bostäder och centrumlokaler liksom anläggningar på kvartermark i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen och i förekommande delar med avvikelser från detaljplanens kvalitetsprogram enligt illustrationsskisser, bilaga 4. I kvalitetsprogrammets redovisat taklandskap avser endast taklandskap på nybyggda ytor. I det fall nybyggnad av bostäder och centrumlokaler genomförs i strid av betydelse

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

mot här angivna handlingar har Kommunen rätt att erhålla en tilläggslikvid om upp till 6.000.000 SEK vid anfordran.

- 11.2 Detaljplanen möjliggör en bebyggelse som kan innehålla ca 132 bostadslägenheter och ca 2300 m² BTA centrumlokaler i bostadshusens två första våningar. Parkering för bostäder skall anordnas i garage under Bollmoraparken och husen. Exploatören har rätt men inte skyldighet att uppföra höghusdelen i 23 plan. För våningar utöver 16:e bostadsplanet utgår en tilläggsköpeskilling enligt redovisning i punkt 5.3.
- 11.3 Exploatören ska utföra bebyggelsen i huvudsaklig enlighet med föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, bilaga 7.
- 11.4 Genomförande och byggande av bostäder och centrumlokaler förutsätter kvalificerad samordning i projekterings- och byggskede mellan Exploatören och ägaren till Tyresö centrum.
- 11.5 Exploatören ansvarar för att erforderliga avtal träffas med ägaren till Tyresö centrum rörande befintliga centrumlokaler belägna på mark som överlåts till Exploatören.
- 11.6 Exploatören skall verka för att den totala miljöbelastningen och människors välbefinnande vid materialval och val av energisystem samt vid sortering av byggavfall under produktionsskedet.
- 11.7 Bostadsentré från höghuset ska leda direkt in till centrumanläggningen och vara tillgänglig för de boende under centrumets öppettider.
- 11.8 För finansiering, ägande och förvaltning av den cafélokal vid parken som ingår i projektet ska parterna träffa särskild överenskommelse. I sådan överenskommelse ingår att kommunen ger en hyresgaranti till Exploatören(eller BRF) för cafélokal till dess att stadsparken är färdigställd enligt punkt 14.4.

12. Parkering

- 12.1 Exploatören skall på eget ansvar anordna och bekosta biluppställningsplatser för bostäderna inom planområdet i enlighet med Detaljplanen. Samtliga bilplatser för bostäder skall ske i parkeringsgarage under mark, plan -1. Exploatören ska utföra minst 0,65 parkeringsplatser per bostad. Parterna är överens om att utbyggnaden av parkeringsgaraget kan komma att byggas ut i etapper. Exploatören skall pröva utformningen av parkeringsgaraget för att om möjligt undvika flyttning av befintliga fjärrvärmeledningar.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

- 12.2 Exploatören skall efter färdigställande av parkeringsgarage och bostadsbyggande återställa den del av stadsparken som berörts av anläggningsarbeten och etablering mm enligt bifogade skiss, bilaga 5. Återställningen ska även omfatta återfyllning av jordmassor mot och ovan parkeringsgaraget, återställning av tillfälliga transportvägar, grusning av torg- och gångvägsområden. Återställningen skall samordnas med Kommunens färdigställande av stadsparken och åtgärderna skall utföras enligt parternas gemensamma tidplan, se punkt 14.4 nedan.
- 12.3 Besöksparkering för centrum förlägges till markplan, plan 0.

13. Teknisk försörjning, anläggnings- och anslutningsavgifter

Den bebyggelse som Exploatören skall uppföra enligt detta avtal skall anslutas till fjärrvärmenätet om ej annat överenskommes med Kommunen. Om bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet ska energiförbrukningen inte överstiga 75 kWh/kvm/år.

För anslutning till ledningar för vatten och avlopp av den bebyggelse som Exploatören skall uppföra ska tillämpas av Kommunen vid varje tillfälle utfärdade och gällande bestämmelser, anläggningsavgifter och taxor.

14. Allmänna anläggningar och övriga exploateringsarbeten

- 14.1 Kommunen svarar för och bekostar alla anläggningar inom allmän platsmark såsom gator, torg, stadspark, parkeringsanläggningar, gång- och cykelvägar enligt Detaljplanen.
- 14.2 Kommunen svarar för och bekostar även eventuellt erforderlig flyttning av befintlig fjärrvärmeledning, vilken kan komma att beröras av planerat parkeringshus. Exploatören skall dock enligt punkt 12 ovan i första hand pröva annan lösning som ej berör befintlig fjärrvärmeledning.
- 14.3 Kommunen och Exploatören ska gemensamt upphandla entreprenad för stadsparkens färdigställande enligt bilaga 5, efter det att Exploatören genomfört åtaganden enligt punkt 12 ovan.
- 14.4 Parterna skall gemensamt upprätta tidplan för stadsparkens och allmän platsmarks färdigställande med målsättningen att det sker snarast efter återställande enligt punkt 12.2.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

15. Gatukostnad

Sedan Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall Exploatören liksom annan ägare av fastighet inom det överlåtna området vara befriad från på området löpande gatukostnad avseende planerat gatubyggande enligt Detaljplanen.

16. Kostnadsansvar

Exploatören svarar, om ej annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader för åtgärder inom kvartersmark.

17. Miljöansvar

Kommunen utfäster i anslutning till detta avtal inga som helst garantier avseende miljöförhållanden. I det fall markföröreningar upptäcks inom köpeobjektet skall Exploatören på egen bekostnad låta genomföra kvalificerad markundersökning och vidta åtgärder för marksanering, borttransport m m i enlighet med miljö- och hälsoskydds nämndens beslut.

Det åligger Exploatören att på egen bekostnad vidta erforderliga saneringsåtgärder etc med anledning av exploateringen

18. Buller

Bebyggelsen skall uppfylla de krav och normer vad avser bullernivåer som framgår av Detaljplanen. Exploatören svarar för och bekostar alla byggtekniska och anläggningstekniska åtgärder, vilka kan krävas för att uppfylla gällande krav och normer.

19. Byggtrafik, arbetsområde

Exploatören skall i god tid innan byggstart redovisa förslag till Trafikanordningsplan (TA-plan) med byggtrafikens organisation, etableringsområden, arbetsområde m m som kan godkännas av Kommunen. TA-planen skall regelbundet uppdateras med hänsyn till förändringar under det etappvisa utbyggandet. Arbetsområdets huvudsakliga utformning framgår av bilaga 5.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

20. Samordning, information m m

Exploatören är ansvarig för att projektering, upphandling och utbyggnad av byggnader och markanläggningar inom kvartersmark samordnas i erforderlig utsträckning. Exploatörens ansvar omfattar även samordning med ägare till alla tekniska anläggningar inom och i direkt anslutning till Köpeobjektet, såsom ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, tele, bredband m m.

Exploatören ansvarar för att information i erforderlig omfattning lämnas till berörda fastighets- och anläggningsägare, hyresgäster, centrumbesökare och andra berörda.

Exploatören är fullt ansvarig för de krav som kan riktas från tredje man på grund av störningar i tillgänglighet, parkering, verksamheter m m vilka kan uppstå vid utbyggande av bostäder och centrumlokaler.

Med ansvar enligt ovan följer även kostnadsansvar.

21. Tidplan

Anläggnings- och byggnadsarbeten skall i huvudsak följa av Exploatören upprättad tidplan, bilaga 6.

22. Tillgänglighet

Exploatören ansvarar för att på egen bekostnad under hela byggtiden upprätthålla viktiga funktioner såsom tillgänglighet och teknisk försörjning till affärscentrum och andra fastigheter m m inom centrumområdet. Tillgängligheten skall vidare i enlighet med godkänd TA-plan upprätthållas för samtliga trafikslag – gående, bilister, cyklister, varuleveranser och kollektivtrafik.

23. Överlåtelse av avtal eller förpliktelser

Exploatören äger ej rätt att, förutom till företag inom STRABAG-koncernen, utan Kommunens i förväg lämnade skriftliga medgivande överlåta detta avtal eller andra förpliktelser hänförliga till detta avtal.

Exploatören ansvarar för att det vid överlåtelse av detta exploateringsavtal eller del av området görs förbehåll om att den nye exploatören eller ägaren till alla delar övertar Exploatörens då kvarstående förpliktelser enligt detta avtal.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

24. Tvist

Tvist avseende Exploateringsavtalets giltighet, tolkning, tillämpning m m skall avgöras av svensk allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett arkivexemplar förvaras hos kommunen.

Tyresö 2011- -

Tyresö kommun

Solna 2011- -

STRABAG Projektutveckling AB

Bilagor

- Bilaga 1 Detaljplan
- Bilaga 2 Illustrationsskiss 3D/Axonometri
- Bilaga 3 Kartbilagor Köpeobjekt enligt punkt 4.1,4.2, 6.1 och 6.2
- Bilaga 4 Illustrationsskisser
- Bilaga 5 Återställningsplan, Arbetsområde
- Bilaga 6 Tidplan
- Bilaga 7 Tillgänglighetshandbok

