

UTKAST_180503

Mellan Tyresö kommun, orgnr 212000-0092, 135 81 Tyresö, **Kommunen**, och Bo Aktivt i Sverige AB, orgnr 559006-2138, Idrottsvägen 14A, 431 62 Mölndal, har denna dag träffats följande

AVTAL avseende överlåtelse av mark och exploatering

inom Området Tyresö 1:540 och 1:541 samt del av Tyresö 1:544 vid Prästgårdsvägen och Apelvägen i Tyresö kommun.

§ 1 Bakgrund

Detta avtal avser exploatering för bostäder inom Området Tyresö 1:540 och 1:541 samt del av Området Tyresö 1:544. Kommunen är ägare till Området.

Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m fl i Tyresö kommun, antagandehandling, nedan kallat Detaljplanen, Bilaga 1 (planbeskrivning bilägges ej).

§ 2 Marköverlåtelser och fastighetsbildning mm

2.1 Marköverlåtelser

Kommunen ska överlåta samtlig kvartersmark för bostäder mm inom södra delen av Detaljplanen, nedan kallad Området. Området omfattar delar av följande fastigheter:

<u>Fastighet</u>	<u>Areal ca kvm</u>
Tyresö 1:540	2 573
Tyresö 1:541	3 617
Tyresö 1:544	304
<u>Summa</u>	

Kvartersmarken ska överlåtas genom ett köpeavtal som omfattar hela Området. Området ska överlåtas till Bo Aktivt Tyresö AB (org nr 559061-9887). Köpeavtal ska tecknas senast då detaljplanen har vunnit laga kraft i huvudsak enligt bifogade avtal, Bilaga 2. Området har markerats på bilagd plankarta, Bilaga 1.

Köpeskillingen i köpeavtal ska beräknas efter 6 500 kr per m² ljus BTA vid upplåtelseform bostadsrätt i flerbostadshus i prisläge januari 2016. Köpeskillingen ska justeras till tidpunkten för överlåtelsen enligt nedan. Köpeskillning har preliminärt beräknats till TRETTIOTVÅ MILJONER NIOHUNDRAFYRTIOÅTTA TUSEN FEMHUNDRA (32 948 500) KRONOR

utifrån en bedömd byggrätt om 5 069 kvm ljus BTA. I beräkningen av byggrätten ska inte planerad ljusgård ingå men köpeskillning ska erläggas för de lokalytor på ljusgården som är avsedda för friskvård i enlighet med kvalitetsprogrammet, Bilaga 3. I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt § 5.1.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt § 5.1.

2.2 Handpenning

Vid tecknande av köpeavtal enligt § 2.1, 2:a stycket, ska Exploatören betala en handpenning om TRE MILJONER TVÅHUNDRANITTIOFYRATUSEN ÅTTAHUNDRAFEMTIO (3 294 850) KRONOR (10 %) av köpeskillingen.

2.3 Justering av värdegrundande areor

Om antalet kvm ljus BTA i ansökan om bygglov överstiger ovan angivna antal kvm ljus BTA med mer än 50 kvm ska ersättningen regleras i enlighet med ovan angivna markpriser per kvm ljus BTA.

Köpeskillingen ska dock som lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

2.4 Indexreglering

Köpeskillingen ska räknas upp med Mäklarstatistik för Tyresö kommun från januari månad 2016 (värdetidpunkten) till senast kända månadstal när köpeavtal tecknas. Köpeskillingen ska beräknas enligt nedan.

För byggrätt för bostäder med fri upplåtelseform ska ovanstående pris i kr/m² ljus BTA regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten (januari 2016), kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² bruksarea inom Tyresö kommun som vid tecknade av köpeavtal kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Tyresö kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² bruksarea vid värdetidpunkten (januari 2016).

Om ovanstående formel enligt Kommunens uppfattning inte är användbar på grund av förändringar av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Köpeskillingen ska dock lägst uppgå till det belopp som redovisas ovan.

2.5 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kommunen ska ansöka om bildande av en fastighet enligt köpeavtal med i huvudsak det läge och de gränser som anges på Bilaga 1. Exploatören ska ansöka om övriga förrättningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen och detta avtal.

Exploatören ska bekosta all fastighetsbildning enligt första stycket samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning.

2.6 Ledningsrätt

Inom fastighet 1:544 finns en ledningsrätt för starkström som ska ligga kvar och efter fastighetsbildning belasta den blivande Fastigheten.

Ledningarna ska skyddas under utbyggnaden och arbeten i anslutning till ledningarna ska samrådats med Vattenfall eldistribution AB.

Om det krävs en omläggning av ledningarna ansvarar och bekostar Bo Aktivt för detta samt för att ansökan om omprövning av ledningsrätten görs.

2.7 Nyttjanderätt

Exploatören äger rätt att före tillträde, enligt Kommunens godkännande och anvisningar, nyttja Området för grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

2.8 Markföreningar

Området överlåtes i befintligt skick. Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godta dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från Kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade ”dolda fel”. Denna punkt ska också tas med i köpeavtal för Området.

§ 3 Bebyggelse och utemiljö mm

3.1 Bebyggelse

Exploatören ska inom Området uppföra:

- ca 53 bostadsrättslägenheter för seniorboende i flerbostadshus om ca 5 069 kvm ljus BTA.

3.2 Kvalitetsprogram

Exploatören förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med upprättat Kvalitetsprogram för Området, se Bilaga 3.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvariga projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun. Om Exploatören inte uppfyller kvalitetsprogrammet och sådan avvikelse inte har godkänts av ansvarig projektledning ska

vite betalas enligt § 6.2.

3.3 Parkering/garage

Exploatören ska tillse att kravet om 1,0 platser per lägenhet för bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Därtill ska tre handikapparkeringar anläggas varav en i markplan. Exploatören ska även tillse att kravet på 2,6 cykelparkeringsplatser/ lägenhet uppfylls. Av dessa ska 1,5 platser per lägenhet vara inomhus med väderskydd och lås.

Bil- och cykelparkering redovisas i kvalitetsprogrammet.

3.4 Buller

Exploatören ska utföra och bekosta eventuella bulleråtgärder som kan krävas för bebyggelsen enligt detaljplan. Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden enligt detaljplan inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker.

3.5 Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, Bilaga 4, och enligt kvalitetsprogram, Bilaga 3.

Området ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

3.6 Tillgänglighet

Exploatören ska senast innan bygglovansökan skriftligen till kommunen redovisa hur utformningen av bebyggelse och kvartersmark följer kommunens tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida.

3.7 Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Utöver vanligt hushållsavfall ska separat insamling av matavfall finnas. Därutöver ska finnas utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar. Källsorteringen ska ingå i förvaltning av området.

Verksamheter och lägenheter som inryms inom samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

Under byggtiden ska byggavfall källsorteras.

3.8 Uppvärmning

Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, dat 2011-05-17 rev 2013-01-18.

3.9 Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Området hänvisas Exploatören till att kontakta Kommunens VA-avdelning. Kommunens VA-avdelning beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensioneringsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Exploatören.

3.10 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av hus och utemiljö inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom samt till utbyggnadsområdet.

§ 4 Genomförande av exploatering

4.1 Tidplan

Genomförande av utbyggnad inom Området och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplanen och detta avtal ska följa bifogad preliminär tidplan som upprättats i samråd mellan Exploatören och Kommunen, Bilaga 5.

Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast sex månader och färdigställts senast tre år efter tillträde av Fastigheten. Detta gäller under förutsättning att fastighetsbildningen har genomförts senast åtta månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Om bebyggelse inte har påbörjats och färdigställts inom denna tid ska, om Kommunen så kräver, Exploatören betala EN MILJON (1 000 000) kronor till Kommunen i vite.

4.2 Samordning

Parterna ska samordna kvartersutbyggnad och kommunala arbeten i genomförandeskedet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning från Exploatörens sida ska även ske med exploatörer/byggherrar för angränsande exploateringsområden.

4.3 Förbesiktning/syn

Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.

4.4 Kommunala anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar. Kommunen iordningställer lokalgator samt gång- och cykelstråk inom de delar som är planlagda som allmän plats.

Exploatören får påbörja bebyggelsen på kvartersmark efter att Kommunen färdigställt utbyggnaden av VA-ledningar och groventreprenad av lokalgator om inte annat avtals mellan Parterna. I samråd med Exploatören utför Kommunen sedan finplanering.

Kommunen ansvarar för att naturområdet söder om Området iordningställs så att det ansluter till den nya bebyggelsen.

4.5 Utbyggnad inom kvartersmark

Exploatören är ansvarig för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Exploatören ska vid inflyttning av respektive utbyggnadsetapp ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med omkringliggande gator.

4.6 Rivning mm

Kommunen ansvarar för och bekostar evakuering och rivning av befintliga byggnader inom Området. Rivning ska i första hand ske innan tillträde av Området dock senast fyra månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören är medvetna om att en byggnad är uthyrd till hyresgäst med besittningsskydd.

4.7 Flytt av ledningar

Inom Området finns vatten- och avloppsledningar som behöver flyttas vid genomförande av exploateringen, se bilaga x. Kommunen ombesörjer och bekostar flytt av dessa ledningar.

4.8 Vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation i anslutning till Fastigheten och inom n-område på kvartersmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska upprätta en trädskyddsplan, vilken bl a ska redovisa skyddsåtgärder och utförande av arbeten i anslutning till träd och vegetation. Trädskyddsplanen ska upprättas och godkännas av kommunen före byggnadsarbeten får påbörjas. Parterna ska även genomföra en gemensam syn av skyddsvärda träd som ska dokumenteras skriftligt och med bilder och sedan infogas i trädskyddsplanen.

Exploatören åtar sig att särskilt bevara och skydda den befintliga eken, betecknad med n1 på detaljplanen och som finns redovisad i kvalitetsprogrammet, bilaga 3. Om aktuellt träd skadas på grund av exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, inom två år efter slutbesiktningen på grund av Exploatören arbeten ska Exploatören erlægga vite med 400 000 kronor och förbinder sig dessutom att, efter samråd med kommunens projektledare, plantera ett liknande träd som ersättning med en diameter om 20-25 cm mätt en meter ovan mark. Om andra träd skadas som avses bevaras enligt trädskyddsplanen ska exploatören erlægga vite med 200 000 kronor per skadat träd. Vid annan skada ansvarar exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta kommunens reparation av skadan.

I samband med slutbesiktning ska Exploatören kalla Kommunen till efterbesiktning/syn av träd och vegetationen. Vid denna efterbesiktning/syn ska noteras om gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill detaljplaneområdet eller de befintliga träd som finns redovisade i trädinventeringsprotokollet har skadats, avlägsnats eller dött.

Enligt detaljplanen krävs marklov för fällning av bevarandevärda ekar med stamomfång >0,3 meter vid 1,3 meter över mark.

I övrigt ska befintlig vegetation behållas i så stor utsträckning som möjligt.

4.9 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projekt och byggnadsarbeten. Kommunens medverkan i

projektet ska utformas efter anvisningar från kommunen vilket bl a inkluderar kommunens logotype. Innan Exploatören ansöker om bygglov för byggskytt ska handlingar delges ansvarig projektledare på samhällsbyggnadsförvaltningen i syfte att samordna placering och innehåll.

4.10 Tillfart/störning

Tillfart till Området under byggskedet ska ske i samråd med Kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning av allmänna körvägar till och från arbetsområdet ska ske före och efter byggnationen. Exploatören är ansvarig för att besiktning sker och står för kostnaden av denna.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt.

4.11 Skydd/ Inhägnad

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

4.12 Etableringsplan mm

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska exploatören upprätta etablerings- och skedesplaner, som skriftligen ska godkännas av kommunen. Dessa ska 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 pkt 4.7, stängsel runt byggarbetsplatsen (se även pkt 4.10), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Exploatören ansvarar för att upprätta trafikanordningsplan (TA-plan) samt söka schakttillstånd vid behov. TA-plan ska godkännas av Tyresö kommun tekniska kontor.

Etablering och uppställning av bodas, upplag och liknande ska i första hand ske inom Området på kvartersmark.

Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om Exploatören, eller av exploatören anlita entreprenör, nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår ett vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

§ 5 Ersättningar mm

5.1 Gatukostnadsersättning

Exploatören ska i ersättning för gatubyggnadskostnad erlagga 1100 kr/kvm byggrätt. Detta belopp ska avräknas från köpeskillingen redovisad i § 2.1.

Ersättningen avser dels utbyggnad av kommunala anläggningar enligt pkt 4.4 och dels ersättning för andel av kostnader avseende ombyggnad av Tyresövägen, vilken är hänförlig till denna utbyggnad.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, 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.

5.2 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker till av Kommunen anvisade förbindelsepunkter.

5.3 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller underlåter att vidtas med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitate entreprenörer och leverantörer.

§ 6 Uppföljning och vite

6.1 Uppföljning

Kommunen (genom sin 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 detta avtal.
- Övrig samordning och avstämning.

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 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.

Möten och slutredovisning ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

6.2 Vite

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt detta avtal med bilagor ska Exploatören, om Kommunen så kräver, betala ett vite upp till **1 000 000 kronor** till Kommunen. Utöver detta gäller vitesbelopp enligt § 4.1 angående tidplan och § 4.8 angående vegetation.

§ 7 Övriga villkor

7.1 Säkerhet

Senast inför antagandet av detaljplanen och godkännande av detta avtal enligt § 2, ska Exploatören, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal, ställa en säkerhet I form av en bankgaranti eller deponering av nedan angivet belopp på ett av kommunen anvisat konto. Säkerheten ska utgöras av ett belopp om **TRE MILJONER (3**

000 000) KRONOR.

Säkerheten får inte vara begränsad i tid, annat än att den gäller tills Exploatörens samtliga åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts. Säkerheten ska vara gällande till dess att samtliga åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts. Säkerheten kan efter godkännande av kommunen nedskrivas med belopp motsvarande de åtgärder som uppfyllts.

När Kommunens ansvarige projektledare enligt § 6.1 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal med bilagor ska det deponerade beloppet återbetalas till Exploatören.

För rätta fullgörandet av Bo Aktivt i Sverige AB:s skyldigheter enligt detta Avtal, Köpeavtal (Bilaga x) eller andra skyldigheter eller förpliktelser det åligger eller kan komma att åligga Bo Aktivt Sverige AB att svara för till följd av exploateringen av Apelvägen enligt detta Avtal ska en moderbolagsgaranti, såsom för egen skuld, utställas av BJC Group AB, org nr 556438-8956 senast vid Exploatörens **undertecknande av detta avtal.**

7.2 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse ska Exploatörens kvarstående åtaganden enligt detta Avtal överföras på övertagande part och Exploatören svara solidariskt med denne som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande.

7.3 Villkor

Detta avtal förfaller i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten om inte Tyresö kommunfullmäktige senast 2019-03-31, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m fl, i huvudsak överensstämmer med bilagt förslag, Bilaga 1.

Om avtalet förfaller återgår dock av Exploatören erlagd handpenning och ställd säkerhet.

7.4 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

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

Tyresö 2018- -
Tyresö kommun:

Stockholm 2018- -
Bo Aktivt i Sverige AB

.....
Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

.....
Jens R Bjaröy

.....
Fredrik Saweståhl
ordförande kommunstyrelsen

.....
Bengt Westin

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1	Förslag till detaljplan för Apelvägen med markering av område som
överläts	
Bilaga 2	Köpeavtal för Området
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Dagvattenutredning
Bilaga 5	Tidplan

UTKAST