

OBSERVERA! Gulmarkerade paragrafer pågår fortfarande en förhandling kring!

EXPLOATERINGSAVTAL

Bostäder och lokaler vid Granitvägen, Filadelfiakyrkan

Följande avtal om exploatering av Granitvägen i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Filadelfiakyrkan Stockholm
adress
xxx xx Stockholm
Org.nr.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Granitvägen (Detaljplanen), se Bilaga 1. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och verksamheter inom planområdet. Detta Avtal omfattar genomförande av de kvartersmarkområden som på bifogat utdrag av detaljplanekartan, Bilaga 2, är märkta med röd skraffering.

Exploatören äger fastigheten Bollmora 1:85 och ska förvärva delar av den kommunägda fastigheten Bollmora 1:94. Samtliga berörda områden ingår i detaljplaneområdet.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2019-04-25 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2019-04-25 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 detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

FASTIGHETSFRÅGOR**Marköverföring****§ 3**

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt delar av fastigheten Bollmora 1:94. Berörda områden är markerade med E1-3 i bifogad karta, se Bilaga 3.

Område E1 överlåts för en överenskommen preliminär köpeskilling av TIOMILJONERFEMHUNDRATOLVTUSEN (10 512 000) KRONOR.

Område E2-3 överlåts för en överenskommen preliminär köpeskilling av TRETTONMILJONERSEXHUNDRASEXTOFYRATUSEN (13 664 000) KRONOR.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder inom område E1 är baserad på ett pris i prisläge 2016-04-19 (Värdetidpunkten) om 6 000 kr per m² BTA ovan mark (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 1752 kvm BTA ovan mark.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder och lokaler inom område E2-3 är baserad på ett pris i prisläge 2016-04-19 (Värdetidpunkten) om 6 000 kr per m² BTA ovan mark (B i nedanstående formel) för bostadsrätter och lokaler och 2 500 kr per m² BTA ovan mark för hyresrätter samt en beräknad total värdegrundande area om 1265 kvm BTA ovan mark för bostadsrätter, 878 kvm BTA ovan mark för lokaler och 321 kvm BTA ovan mark för hyresrätter.

Ovanstående pris i kr/kvm ska regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, dock lägst till ovan angivna belopp.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas, med ett belopp som motsvarar den totala kvm BTA ovan mark, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per kvm (A i nedanstående formel).

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

A= Pris på tillträdesdagen

B = Pris vid värdetidpunkten (6 000 kr)

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö

kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

Handpenning

Exploatören skall senast 2018-11-26 erlægga en handpenning om 10 % av köpeskillingen för områdena E1-3 i bilaga 3, TVÅMILJONFYRAHUNDRASJUTTONTUSEN-SEXHUNDRA (2 417 600) KRONOR.

Inbetalning sker till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens, handpenning Granitvägen, Filadelfiakyrkan.

Resterande del av köpeskillingen med indexuppräknings, enligt ovan, skall erläggas vid tillträdet.

Överenskommelse om överföring av mark för allmän plats

Exploatören överför utan vederlag till Kommunens fastighet Bollmora 1:94 de delar av Exploatörens fastighet Bollmora 1:85 som är nödvändiga för utbyggnad av allmän plats. Berörda områden är i Detaljplanen utlagda som GATA och GÅNG (område F1-2 i bilaga 3).

Överlåtelsen av kvartersmark och överföringen av allmän platsmark gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning utan rätt till ersättning för någondera parten med anledning av detta.

§ 4

Tillträde och köpebrev

Tillträde till överlåtna och överförda områden, enligt § 3, sker dag när fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

Resterande del av köpeskillingen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 ska erläggas kontant på Tillträdesdagen. Om dessa villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att § 2 är uppfyllt och att det beror på Exploatören, skall om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd.

När Exploatören erlagt köpeskillingen för område E1 överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med endast detta exploateringsavtal som grund.

	§ 5
Inteckningar	Parterna garanterar att det överlåtna området inte belastas av andra teckningar, servitut, nyttjanderätter eller andra rättigheter och belastningar än vad som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, bilaga 4.
	§ 6
Kostnader och intäkter	Skatter, räntor och andra kostnader för de av Exploatören överlåtna områdena erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Exploatören och i vad avser tiden därefter av Kommunen. Motsvarande gäller för de områden som Kommunen överlåter till Exploatören. Ovanstående gäller även för intäkter för de överförda områdena.
	§ 7
Områdets skick	Överlåtna och överförda områden överlåtes i befintligt skick. Eventuellt befintliga byggnader och anläggningar inom område E1 ska genom Exploatörens försorg och bekostnad rivas och borttagas. Asfaltytor och eventuella föroreningar under dessa ska tas bort innan husen grundläggs. Exploatören har ingående undersökt område E1-E3 och förklarar sig godtaga 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".
	§ 8
Fastighetsbildning	Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal, vilka är: <ul style="list-style-type: none">- Avstyckning av område E1 i bilaga 3, från Bollmora 1:94 för bildande av Fastigheten enligt § 3.- Fastighetsreglering av områdena E2, E3 och F1-2 i bilaga 3 mellan Bollmora 1:94 och Bollmora 1:85, enligt § 3. <u>Övrig erforderlig fastighetsbildning</u> Exploatören ansöker om och bekostar de övriga förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal såsom fastighetsbildning av kvartersmark etc.
	§ 9
Lagfart	Exploatören ansöker om och bekostar lagfart för område E1.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**Bebyggelse och kvalitetsprogram****§ 10**

Exploatören ska uppföra ca 150 bostäder i flerbostadshus och stadsvillor på totalt ca 12 000 kvm BTA ovan mark samt lokaler på totalt ca 5070 kvm BTA ovan mark. Bostädernas upplåtelseform planeras att vara 114 bostadsrätter och 36 hyresrätter. Justeringar kan ske beroende på aktuellt marknadsläge vid genomförande av projektet. En sådan justering ska dock ej påverka exploateringsbidraget i § 18. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogad kvalitetsprogram, Bilaga 5 (Kvalitetsprogrammet).

Avvikelse från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet. I händelse av att Exploatören frångår detta så ska Exploatören om Kommunen så kräver betala 2 000 000 kr till kommunen i vite.

Parkering/garage**§ 11**

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska vara minst 7 platser per 1000 kvm ljus BTA. För cyklar ska det finnas minst 2,6 parkeringsplatser per lägenhet.

P-norm

Kyrkdel och hyresrätter:	ca 25 platser
Bostadsrätter:	ca 94 platser
Cykel:	ca 393 platser varav minst 50% ska vara i väderskyddat och låst förråd.
	Lägenhetsförråd godtas ej.

Buller**§ 12**

Exploatören ska uppföra och bekosta erforderliga bulleråtgärder enligt framtagna bullerutredning. Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker.

Tillgänglighet**§ 13**

Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer kommunens tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida.

Källsortering mm**§ 14**

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Separat insamling av

matavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av området.

Grovavfall ska kunna tas omhand separat. Verksamheter och lägenheter som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

Dagvattenhantering

§ 15

Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Dagvattnet från området skall i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmark. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten skall utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa anläggningar.

Uppvärmning

§ 16

Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se Bilaga 6.

Brandförsvaret

§ 17

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, EXPLOATERINGSERSÄTTNINGAR M.M

Kommunala anläggningar och exploateringsbidrag §18

Exploatören ska till följd av byggandet av ca 12 860 kvm BTA ovan mark, (inom Bollmora 1:85) erlagga ett exploateringsbidrag på TOLVMILJONERFEMHUNDRAFEMTIOFYRATUSENFEMHUNDRAÅTTIO (12 554 580) KRONOR för finansiering av allmänna anläggningar, såsom ombyggnad av Granitvägen, ny trappförbindelse Granitvägen/Bollmoravägen, upprustning av gc-väg (Bollmoravägen) etc.

Exploateringsbidraget ska erläggas senast inom 1 månad från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda. Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt § 40.

I det fall antalet kvm BTA ovan mark ökat när bygglov erhållits ska exploatören erlægga tilläggsbetalning motsvarande 1 000 kr per tillkommande kvm BTA ovan mark.

- Gatukostnader** § 19
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.
- VA-anläggningsavgift** § 20
Exploatören ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.
- Planavgift** § 21
För framtagande av Detaljplanen har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.
- KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN**
- Tidplan** § 22
Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast ett (1) år från att Granitvägen är återställd i körbart skick (groventreprenad).
Preliminär tidplan för utbyggnadsordning och etappindelning redovisas i Bilaga 7.
Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boenden får en acceptabel kontakt med gator och park.
Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt detaljerade tidsplaner som upprättats av Exploatören i samråd med kommunen.
- Samordning** § 23
Samordning med kommunen
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 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 med andra exploatörer

Det är angeläget att Exploatören även söker samarbete med exploatörer för angränsande exploateringsområden.

Förbesiktning/syn

§ 24

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

Uppföljning

§ 25

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 Avtalet 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.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

Bygg- och informations- skyltar

§ 26

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.

Flyttning av ledningar

§ 27

Det åligger Exploatören att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t ex el, tele, fjärrvärme, färsk-, spill- eller dagvatten) inom kvartersmark. Ledningshavaren ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

Vegetation	<p>§ 28 Bevarande av vegetation <i>Allmän platsmark</i> Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från kommunen. Före byggstart ska syn hållas med representant från kommunen där skyddsåtgärder bestäms.</p> <p>Vid väsentlig överträdelse skall 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.</p> <p><i>Ny vegetation</i> Eventuell ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se § 10.</p>
Tillfart/störning och tillgänglighet	<p>§ 29 Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen, se § 24. Vid eventuella transporter utanför kommunens vägnät måste tillstånd inhämtas från berörd vägförening.</p>
Källsortering, kretslopp	<p>§ 30 Under byggtiden ska separering av avfall ske.</p>
Skydd	<p>§ 31 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.</p>
Byggetablering/upplag	<p>§ 32 Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med tekniska kontoret för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.</p> <p>Innan byggnadsarbeten påbörjas skall Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (exploateringsenheten och tekniska kontoret). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt,</p>

återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 28), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 32), 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 kvartermark.

Sker byggetablering på kommunens mark ska exploatören kontakta kommunen och avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen. Kommunen debiterar enligt taxa.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören ansvarar för att söka sådant tillstånd.

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta, annars utgår vite. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

Buller och vibrationer under byggtiden

§ 33

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Exploatören ansvarar för att hålla närboende informerade om arbeten som kan orsaka störningar.

ÖVRIGT

Inrapportering av geotekniska utredningar

§ 34

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom detaljplaneområdet till Kommunen.

Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 35

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartermark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 8. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 36

Stompunkter

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen.

§ 37

Exploatören avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören.

Viten

§ 38

Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§10 Bebyggelse och anläggningar

§28 Vegetation

§33 Byggetablering/upplag

Säkerhet

§ 39

Senast 2018-11-26 ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om fjortonmiljonerfemhundrafemtiofyratusen (14 554 000) kronor.

När köpeskilling erlagts enligt § 3 respektive när exploateringsbidraget erlagts enligt § 18, ska säkerheten för dessa delar nedsättas, dock inte mer är att resterande säkerhet täcker Exploatörens åtaganden gentemot Kommunen.

Resterande garanti ska återlämnas av Kommunen när Exploatörens åtagande enligt detta Avtal har genomförts.

§ 40

Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.

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.

Twist § 41
Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Ändringar och tillägg § 42
Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

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

Tyresö 2018-
Tyresö kommun

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Stockholm 2018-
Filadelfiakyrkan

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Borgensförbindelse

Undertecknat AB, org nr går härmed i borgen som för egen skuld för Filadelfiakyrkans rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Stockholm 2018-

.....

Bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till detaljplan

Bilaga 2 – Berörd kvartersmark

Bilaga 3 – Marköverföring

Bilaga 4 – FDS-utdrag

Bilaga 5 – Kvalitetsprogram

Bilaga 6 - Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning

Bilaga 7 – Preliminär tidplan

Bilaga 8 – Anvisningar för redovisning av unsmätningar

SEKRETERESS