

## EXPLOATERINGSAVTAL Granitvägen, Exploatören

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

### Kommunen

Tyresö kommun ("Kommunen")

135 81 Tyresö

Org.nr. 212000-0092

### Exploatören

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö ("Exploatören").

Granitvägen 3

135 46 Tyresö

Org.nr. 769616-7878

## 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 kvartermarkområden som på bifogat utdrag av detaljplanekartan, Bilaga 2, är märkta med röd skraffering.

Exploatören äger fastigheten Bollmora berg 1 ("Stamfastigheten") och har för avsikt att avstycka den del av Stamfastigheten som ska utgöra kvartersmark för tillkommande bostadsbebyggelse samt förvärva den del av fastigheten Bollmora 1:94 (D1 och D2 i Bilaga 3) som utgör kvartersmark från Tyresö kommun, dessa markområden ("Fastigheten") är markerad med röd skraffering på Bilaga 2.

### Förutsättningar

#### § 2

Avtalet 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 Detaljplanen som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, genom beslut som vinner laga kraft,

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

## FASTIGHETSFRÅGOR

### Marköverföring

#### § 3

##### Områdesförvärv av kvartersmark

Kommunen överlåter härmed till Exploatören, med full äganderätt, delar av fastigheten Bollmora 1:94 för en överenskommen preliminär köpeskilling om TREMILJONERFYRAHUNDRAÅTTIOTUSEN (3 480 000) KRONOR. Berörda delar är märkta med D1-2 i bifogad ritning, se Bilaga 3.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2016-04-19 (Värdetidpunkten) om 6 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 580 kvm ljus BTA. 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.

Slutlig köpeskilling enligt § 4 ska betalas senast 1 månad från det att fastighetsregleringen av områdesförvärvet enligt ovan vunnit laga kraft, eller om fastighetsregleringen enligt lantmäteriet inte kan ske i samma förrättning som avstyckningen av Bollmora Berg 1, den tidpunkt som anges i § 16 andra stycket, med ett belopp som motsvarar den värdegrundande area kvm Ljus BTA, 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/m<sup>2</sup> lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

##### Överenskommelse om överföring av mark för allmän plats

Exploatören överför utan vederlag, till Kommunens fastighet Bollmora 1:94, de delar av Bollmoraberg 1 som i Detaljplanen

är utlagda som GATA och NATUR, dessa delar är markerade med C1 och C2 i bilaga 3. Dessa markområden ingår inte i Fastigheten.

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.

**Tillträde****§ 4**

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

I avvaktan på formellt tillträde äger Kommunen respektive Exploatören, enligt föregående överenskommelse och i samförstånd med respektive fastighetsägare, rätt att nyttja de markområden som ska överlåtas till respektive part från det att Detaljplanen vunnit laga kraft

**Inteckningar****§ 5**

Parterna garanterar att överlåtna områden inte belastas av andra inteckningar, servitut eller andra rättigheter än vad som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

**Kostnader och intäkter****§ 6**

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.

**Fastighetsbildning****§ 7**Fastighetsreglering

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av de delar Kommunen ska vara huvudman för enligt detta Avtal. vilka är:

- Fastighetsreglering mellan Bollmora 1:94 och Bollmora berg 1, enligt § 3 ovan (C1-C2).

Övrig erforderlig fastighetsbildning och bildande av

gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar de övriga förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta Avtal såsom fastighetsbildning av kvartersmark etc. Parterna åtar sig att fastighetsreglering av område D1-D2 samt avstyckning av Bollmoraberg 1 ska ske i samma förrättning om inte lantmäteriet beslutar annat.

**BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK****Bebyggelse och kvalitetsprogram****§ 8**

Inom Fastigheten ska det uppföras lägenheter i flerbostadshus på totalt ca 13 900 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 5 (kvalitetsprogrammet).

Avvikelser 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****§ 9**

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska vara minst 7 platser per 1 000 kvm ljus BTA. För cyklar ska det finnas minst 2,7 parkeringsplatser per lägenhet.

P-norm

Flerbostadshus:

ca 105 platser

Cykel:

ca 405 platser varav minst 50% ska vara i väderskyddat och låst förråd.

Lägenhetsförråd godtas ej.

**Buller****§ 10**

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande av eventuella bullerskydd.

**Tillgänglighet****§ 11**

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

- Källsortering mm** § 12  
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** § 13  
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** § 14  
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se Bilaga 6.
- Brandförsvaret** § 15  
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.

## **KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSERSÄTTNINGAR M.M**

- Kommunala anläggningar och exploateringsbidrag** §16  
Exploatören ska till följd av byggandet av 13 320 kvm ljus BTA, erlagga ett exploateringsbidrag på TRETTONMILJONERTREHUNDRATJUGOTUSEN (13 320 000) KRONOR för finansiering av allmänna anläggningar.

Exploateringsbidraget ska erläggas senast 1 månad från det som tidigaste sker av följande:

- Exploatören genom exempelvis laga kraft vunen avstyckning avyttrat del av fastigheten Bollmoraberg 1, eller
- Bygglov för den i Detaljplanen tillkommande bygggrätt har vunnit laga kraft.

Exploateringsbidraget ska justeras enligt konsumentindex med oktober 2018 (330,72) som bas. Exploateringsbidraget ska dock aldrig sättas lägre än 13 320 000 kronor.

I det fall antalet kvm ljus BTA överstiger 13 900 när bygglov erhållits ska Exploatören erlægga tilläggsbetalning motsvarande 1 000 kr per tillkommande kvm ljus BTA.

#### **§ 17**

#### **Gatukostnader**

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.

#### **§ 18**

#### **VA-anläggningsavgift**

Exploatören ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

#### **§ 19**

#### **Planavgift**

För framtagande av Detaljplanen har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för Detaljplanens framtagande.

### **KRAV PÅ BOLAGET FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN**

#### **Tidplan**

#### **§ 20**

Exploatören svarar för att bebyggelsen på Fastigheten i enlighet med kvalitetsprogrammet har påbörjats på relevant etapp (etapp 1 avser "Längorna" beskrivna i kapitel 3 i Bilaga 5 (kvalitetsprogrammet) och etapp 2 avser "Punkthus" beskrivna i kapitel 2 i kvalitetsprogrammet) senast ett (1) år från klar groventreprenad av Granitvägen (ledningsförläggning av de ledningar som krävs för detaljplanens genomförande) förutsatt att (i) tidpunkten för exploateringsbidragets erläggande har uppnåtts och (ii) för relevant etapp, att Exploatören ingått bindande föravtal med framtida bostadsrättsinnehavare avseende minst 70 procent av Bostadsrättslägenheterna i den aktuella etappen.

Preliminär tidplan, där utbyggnadsordning och etappindelning redovisas, Bilaga 7.

Exploatören ska 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

### § 21

#### 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

### § 22

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

## Uppföljning

### § 23

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 dess 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

säkerheterna återlämnas och Kommunens ansvarige projektledare skriftligt bekräfta detta.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

#### § 24

### Bygg- och informations-skyltar

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.

#### § 25

### Flyttning av ledningar

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.

#### § 26

### Vegetation

#### Bevarande av vegetation

##### *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Bolaget 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.

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 orsakad av Exploatören ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar mark utan tillstånd ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

##### *Ny vegetation*

Eventuell ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se § 8.

### Tillfart/störning och tillgänglighet

#### § 27

Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av Exploatörens tunga transporter till området. Besiktning ska ske före och efter



byggnationen, se § 20. Exploatören är medvetet om att avseende eventuella transporter utanför Kommunens vägnät måste tillstånd inhämtas från berörd vägförening.

Exploatören är skyldigt att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

### § 28

#### Källsortering, kretslopp

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

### § 29

#### Skydd

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

### § 30

#### Byggetablering/upplag

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.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten och tekniska kontoret). Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 26), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 29), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodas, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.

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

### § 31

**Skadeståndsansvar** Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta Avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitate entreprenörer och leverantörer.

## ÖVRIGT

**Inrapportering av geotekniska utredningar** § 32  
Exploatören ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom detaljplaneområdet till Kommunen.

**Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader** § 33  
Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark 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 kabelledningar.

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.

**Stompunkter** § 34  
I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med Exploatörens exploatering är Exploatören skyldigt att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

**Viten** § 35  
Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§8 Bebyggelse och anläggningar

§26 Vegetation

§30 Byggetablering/upplag

**Säkerhet** § 36  
Inom samma tid som exploateringsbidraget ska erläggas enligt § 16 ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank

om tvåmiljoner kronor (2 000 000) kronor.

Garantin ska i sin helhet återlämnas av Kommunen när Exploatörens åtagande enligt detta Avtal har genomförts.

### **Överlåtelse**

#### **§ 37**

Exploatören har för avsikt att överlåta detta exploateringsavtal efter att Fastigheten fastighetsbildats, i enlighet med röd skraffering på Bilaga 2.

Kommunen medger att detta Avtal får överlåtas av Exploatören till SP Group Bostad Tyresö AB, org.nr. 559084-0582 under förutsättning att:

- Exploatören svarar solidariskt för fullgörandet av detta avtal fram till exploateringsbidrag enligt §16 har erlagts.

Detta Avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan än ovan utan kommunens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen ska förvägras.

Vid överlåtelse av Fastigheten, 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.

### **Tvist**

#### **§ 38**

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

### **Ändringar och tillägg**

#### **§ 39**

Ändringar och tillägg till detta Avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta Avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2018-  
Tyresö kommun

.....

.....

.....

Namnförtydligande

.....

Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Tyresö 2018-  
Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Tyresö

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Bilagor:

Bilaga 1 – Ny detaljplan för Granitvägen

Bilaga 2 – Karta som utvisar Fastigheten

Bilaga 3 – Karta som utvisar marköverföringar etc.

Bilaga 4 – FDS-utdrag

Bilaga 5 – Kvalitetsprogram

Bilaga 6 – Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning

Bilaga 7 – Preliminär tidplan, där bl.a. utbyggnadsordning och etappindelning redovisas

Bilaga 8 – Anvisningar för hur inmätningar