

## EXPLOATERINGSAVTAL Vallmon 8-11

Följande avtal om exploatering av **Vallmon 8-11** i Tyresö Kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

### Kommunen

Tyresö Kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr 212000-0092

### Exploatören

Borohus AB  
Öxabäcksvägen 9  
512 65 Mjölback  
Org. nr: 5564954039  
Kontaktperson: Jonas Serrestam,  
jonas.serrestam@borohus.se

### Fastighetsägare Vallmon 8, 9, 11

Tyresö Berg & Byggt teknik Holding AB  
Vendelsövägen 26  
135 51 Tyresö

### Fastighetsägare Vallmon 10

Lars Blomkvist  
Långsjövägen 51 B  
135 54 Tyresö

## BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bakgrund

#### § 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Vallmon 8-11 (Bilaga 1). Förslaget är en antagandehandling och benämns fortsättningsvis ”Detaljplanen”.

Exploatören är inte ägare till fastigheterna som ingår i detaljplaneområdet. Exploatören har ett separat avtal med fastighetsägarna. Kommunen ska förvärva del av fastigheterna Vallmon 9-10 som enligt Detaljplanen utgör allmän plats.

### Förutsättningar

#### § 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö Kommunfullmäktige (*senast 2020-10-25*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö Kommunfullmäktige (*senast 2020-10-25*) 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**  
Till Kommunens fastighet Kumla 3:1264 ska de delar av fastigheterna Vallmon 9 och Vallmon 10 som i Detaljplanen är utlagd som gata/park (totalt ca 1200 kvm), överföras. För marken skall Kommunen betala 250 kronor per kvm till respektive fastighetsägare.
- Överföringen gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.
- Samtidigt med detta avtal tecknas en överenskommelse och ansökan om fastighetsbildning. I denna regleras närmare vilka åtgärder som ska vidtas. Se Bilaga 2
- Exploatören till Vallmon 9 och Vallmon 10 förbinder sig att vid vite av 500 000 kronor tillse att överlåtelse av gata/parkmark (allmän platsmark) sker i enlighet med detta avtal och det överenskomna markpriset om 250 kronor per kvm.
- Tillträde**
- § 4**  
Tillträde till överfört område, enligt § 3, sker den dag fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.
- Inteckningar och inskrivningar**
- § 5**  
Exploatören garanterar att det överlåtna området inte belastas av penninginteckningar och att marken överläts fri från penninginteckningar på tillträdesdagen.
- Exploatören garanterar att det överlåtna området inte belastas av servitut eller andra rättigheter förutom det som är inskrivet i fastighetsregistret 2020-04-20, bilaga 3.
- Kostnader och intäkter**
- § 6**  
Skatter, räntor och andra kostnader för det överlåtna området erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Exploatören och i vad avser tiden därefter av Kommunen.
- Motsvarande gäller för intäkter för det överförda området.
- Fastighetsbildning**
- § 7**  
Fastighetsreglering  
Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av de delar Kommunen ska vara huvudman för enligt detta avtal,

vilka är:

- Fastighetsreglering mellan Kumla 3:1264 och Vallmon 9 samt Kumla 3:1264 och Vallmon 10, enligt § 3 ovan.

Kommunen ansöker ovan nämnd fastighetsbildning senast tre veckor efter antagande av Detaljplanen.

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
- Bildande av gemensamhetsanläggning för ex. väg, trappa och VA-ledningar inom kvartersmark.

## **BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**

### **Bebyggelse och kvalitetsprogram**

#### **§ 8**

Exploatören ska uppföra 10 bostadsrättslägenheter i fem parhus på totalt 1819 kvm ljus BTA ovan mark. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 4.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos Kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

Exploatören förbinder sig att förvärva bostadsrätter som inte blivit sålda inom sex månader från färdigställandet.

I händelse av att Exploatören frångår ovanstående så ska Exploatören om Kommunen så kräver betala 500 000 kr i vite till Kommunen.

### **Parkering/garage**

#### **§ 9**

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska vara minst 1 parkeringsplats per lägenhet samt en handikapp-plats för den västra husgruppen och 2 parkeringsplatser per lägenhet för den östra husgruppen. Parkeringsplatser ska utföras i

enlighet med bifogat kvalitetsprogram, bilaga 4.

- Tillgänglighet/passage**
- § 10**  
Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer Kommunens tillgänglighetshandbok, se Kommunens hemsida.
- Exploatören förbinder sig att underteckna avtalsservitut för allmän passage, bilaga 8. Kommunen ansvara och står för kostnaden för att detta avtalsservitut skrivs in i fastighetsregistret.
- Källsortering mm**
- § 11**  
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.
- Dagvattenhantering**
- § 12**  
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, bilaga 5.
- 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**
- § 13**  
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 6.
- Brandförsvaret**
- § 14**  
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 §15  
och exploateringsbidrag**

*Inom allmän platsmark*

Anläggande av gångbana längs del av Långsjövägen.

Exploatören ska, till följd av byggandet av 1819 kvm BTA ovan mark, erlagga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor för finansiering av ovanstående allmän anläggning.

Exploateringsbidraget ska erläggas senast inom 1 månad från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda. Säkerhet för bland annat exploateringsbidraget tas ut enligt §36.

I det fall antalet kvm BTA ovan mark ovan ökat när bygglov erhållits ska exploatören erlagga tilläggsbetalning motsvarande 780 kr per tillkommande kvm ljus BTA ovan mark.

Kommunen och exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten.

**Gatukostnader****§ 16**

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****§ 17**

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

**Planavgift****§ 18**

För framtagande av detaljplan för Vallmon 8-11 har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för Detaljplanens framtagande.

**KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN****Tidsplan****§ 20**

Exploatören ska stäva efter att byggprocessen senast ska ha påbörjats 18 månader efter det att detaljplanen för Vallmon 8-11 vunnit laga kraft om ej förseningen beror på annan än Exploatören.

Huvudtidplan redovisas i Bilaga 7.

Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med utemiljön.

#### § 21

### Samordning

#### Samordning med Kommunen

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas om så krävs. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän plats respektive kvartersmark inte krockar.

#### § 22

### Förbesiktning/syn

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

#### § 23

### 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.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

#### § 24

### Bygg- och informations- skyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten och grannar med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten.

#### § 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, färsk-, spill- eller dagvatten) inom kvartersmark. Ledningshavaren ska kontaktas i

god tid innan ledningarna behöver flyttas.

## § 26

### Vegetation

#### Bevarande av vegetation

##### *Kvartersmark*

Exploatören åtar sig att bevara de befintliga träd inom området, som angivits med n<sub>1</sub> på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör under den tiden exploateringen genomförs, skall Exploatören betala vite med 50 000 kronor per träd alternativt plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

##### *Ny vegetation*

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se §8.

## § 27

### Tillfart/störning och tillgänglighet

Som tillfart till området får endast Långsjövägen användas. 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 §22.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Naturvårdsverket allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15 ska följas.

## § 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 Tyresö Kommuns tekniska kontor för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

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 arbetsbodas, upplag eller dylikt,

återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 26), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 30), 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 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, vid överträdelse utgår vite. Vitet skall 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 detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

#### **ÖVRIGT**

#### **Inrapportering av geotekniska utredningar**

##### **§ 32**

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

#### **Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader**

##### **§ 33**

Exploatören förbinder sig att senast sex 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), trappor, vägkanter, parkeringsplatser, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.



I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

**Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen.**

**§ 34**

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

Exploatören ska hålla Kommunen skadeslös om Kommunens förpliktigas att ersätta annan berörd fastighetsägare för skada på grund av antagandet av Detaljplanen, dvs ersätta Kommunen med samma belopp som Kommunen tvingas betala med tillägg för Kommunens eventuella tillhörande kostnader.

**Viten**

**§ 35**

Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§ 3 Marköverföring

§8 Bebyggelse och anläggningar

§26 Vegetation

§30 Byggetablering/upplag

**Säkerhet**

**§ 36**

**Exploateringsbidrag**

Senast tre dagar före Kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen och godkännande av detta avtal, ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till exploateringsbidraget och eventuella vitesbelopp deponera samma belopp till Kommunen, se §15.

**Borgensförbindelse**

För det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta avtal, ska VästkustStugan AB, org nr 556468-2515, tillse att säkerhet ställs i form av en moderbolagsborgen.

Borgensförbindelsen ska gälla till dess att utbyggnaden inom Detaljplanen har genomförts och Exploatörens åtaganden enligt kvalitetsprogrammet och Exploatörens åtagande enligt detta avtal har fullgjorts och godkänts av Kommunens projektledare.

**Överlåtelse**

**§ 37**

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 och Fastighetsägarna förbinda den

nye ägaren att iakttaga vad som åvilar denne enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Vid överlåtelse av Fastigheten och/eller Avtalet till annan kvarstår Exploatören som solidariskt ansvarig med övertagande part gentemot Kommunen för Avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

### § 38

#### **Tvist**

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

### § 39

#### **Ändringar och tillägg**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

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

Tyresö 2020-  
Tyresö Kommun:

\_\_\_\_\_ 2020-  
Borohus AB

.....  
Signatur

.....  
Signatur

.....  
Namnförtydning

.....  
Namnförtydning

Tyresö 2020 -  
Tyresö Kommun:

\_\_\_\_\_ 2020-  
Borohus AB

.....  
Signatur

.....  
Signatur

.....  
Namnförtydning

.....  
Namnförtydning

Tyresö 2020-  
Tyresö Berg & Byggt teknik  
Holding AB

Tyresö 2020 -  
Lars Blomkvist

.....  
Signatur

.....  
Signatur

.....  
Namnförtydning

.....  
Namnförtydning

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Borgensförbindelse

Undertecknat Väst kustStugan AB, org nr 556468-2515 går härmed i borgen som för egen skuld för **Borohus ABs** rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Ort/datum

.....  
*Firmatecknare*

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Fastighetsutdrag
Bilaga 3	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 4	Kvalitetsprogram
Bilaga 5	Dagvattenutredning
Bilaga 6	Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal
Bilaga 7	Huvudtidplan
Bilaga 8	Avtalsservitut