

EXPLOATERINGSAVTAL **Näsby 4:1032, Bansjöområdet**

Följande avtal om exploatering av fastigheten Näsby 4:1032, Bansjövägen i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Fastighets AB Tyresö Näsby
Frydalsbacken 5
123 43 Farsta
Org.nr. 559117-4221

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1032, (Bilaga 1). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för gruppboende (LSS).

Exploatören äger fastigheten som ingår i detaljplaneområdet.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige 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

Exploateringsbidrag § 3
Exploatören ska senast 3 veckor efter att såväl detaljplanen som exploateringsavtalet vunnit laga kraft erlægga ett exploateringsbidrag till kommunen på 472 800 kronor (800 kr/kvm BTA * 591 BTA).

Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt § 30.

I det fall antalet kvm BTA ovan mark ökat när bygglov erhållits ska exploatören erlægga tilläggsbetalning motsvarande 800 kr per tillkommande kvm BTA ovan mark.

Fastighetsbildning § 4
Exploatören ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram § 5
Exploatören ska uppföra ett gruppboende i ett flerbostadshus på totalt ca 600 kvm BTA ovan mark. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (Bilaga 2).

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 500 000 kr i vite till kommunen.

Kommunen och exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm ljus BTA ovan mark.

Parkering § 6
Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. För bil ska 5 stycken parkeringsplatser anordnas för boende, personal och besökare. En av de 5 parkeringsplatserna ska vara parkering anpassad för rörelsehindrad. Parkering för planerade bostäder ska lösas inom den egna fastigheten. Placeringen av parkeringsplatserna ordnas i samband med angöringen. Det ska finnas 12 cykelparkeringar inom planområdet, två av dessa platser ska vara anpassade för

specialcykel. Parkeringsplatser ska utföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (Bilaga 2).

Buller**§ 7**

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder. Eventuella bulleråtgärder ska utföras 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, drift och underhåll av eventuella bullerskydd.

Tillgänglighet**§ 8**

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

Källsortering mm**§ 9**

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**§ 10**

Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 3).

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.

Bergförstärkningsåtgärder**§ 11**

Bergförstärkningsåtgärder ska utföras och bekostas av exploatören. Bergsakkunnig ska kopplas in för sprickkartering och förstärkningsbehov av berget enligt PM Geoteknik (Bilaga 4). Efter utlåtande från sakkunnig bergtekniker ska bergförstärkningar utföras och lösa block avlägsnas enligt dennes rekommendation.

Ingrepp som krävs i del av slänt på kommunens fastighet ska ske i samråd med kommunens natursakkunniga så att risk för skador på värdefull naturmark minimeras.

- Uppvärmning** § 12
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal (Bilaga 5).
- Brandförsvar** § 13
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** § 14
Exploateringsbidraget enligt § 3 ska gå till allmänna anläggningar i området.
- Exploateringsbidraget ska erläggas senast inom 3 veckor från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda. Säkerhet för bland annat exploateringsbidraget tas ut enligt § 29.
- I det fall antalet ljus kvm BTA ovan mark ökat när bygglov erhållits ska exploatören erlægga tilläggsbetalning motsvarande 800 kr per tillkommande kvm ljus BTA ovan mark.
- Gatukostnader** § 15
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** § 16
Exploatören ska vid behov av ny eller ändrad va-servis erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande Va-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

- Tidsplan** § 17
Arbetena för genomförandet av exploateringen ska bedrivas enligt detaljerade tidsplaner som upprättats av Exploatören i

	<p>samråd med kommunen. Exploatören ska sträva efter att byggprocessen senast ska ha påbörjats 18 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft om inte förseningen beror på annan än exploatören.</p>
Samordning	<p>§ 18 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.</p> <p>Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.</p>
Förbesiktning/syn	<p>§ 19 Innan byggstart ska Exploatören kalla kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.</p>
Bygg- och informations- skyltar	<p>§ 20 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.</p>
Flyttning av ledningar	<p>§ 21 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. Detta kommer t ex att behövas vid ianspråktagandet av byggrätterna. Ledningshavaren ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.</p>
Vegetation/ Bevarande av vegetation	<p>§ 22 <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>

Vid 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. Om Exploatören nyttjar mark utan tillstånd skall Exploatören utge vite till kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara de befintliga träd inom området, som angivits med n₁ på detaljplanekarta (Bilaga 1).

Ny vegetation

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram.

Tillfart/störning och tillgänglighet

§ 23

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 § 18.

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

Källsortering, kretslopp

§ 24

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

Buller och vibrationer under byggtiden

§ 25

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.

Utöver gällande bullerkrav ska naturvårdsverkets rekommendationer följas.

Skydd

§ 26

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

Byggetablering/upplag

§ 27

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 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, stängsel runt byggarbetsplatsen, 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.

Skär 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 skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

Skadeståndsansvar

§ 28

Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitaade entreprenörer och leverantörer.

ÖVRIGT

Viten

§ 29

Detta avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§5 Bebyggelse och kvalitetsprogram

§22 Vegetation

§27 Byggetablering/upplag

Säkerhet

§ 30

Inom samma tid som exploateringsbidraget ska erläggas enligt § 3 ska Exploatören till kommunen, som säkerhet för rätta fullföljandet av avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om femhundra tusen (500 000) kronor.

Garantin ska i sin helhet återlämnas av Kommunen när exploatörens åtagande enligt detta avtal har genomförts.

Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen.

§ 31

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.

Överlåtelse

§ 32

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.

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.

Twist

§ 33

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

Ändringar och tillägg

§ 34

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 2020-
Tyresö kommun:

Stockholm 2020- *09-18*
Fastighets AB Tyresö Näsby

.....

J. Wagner
.....

.....

JOACHIM WAGNER
.....

Bilagor:

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Ny detaljplan för Bansjövägen |
| Bilaga 2 | Kvalitetsprogram |
| Bilaga 3 | Dagvattenutredning |
| Bilaga 4 | PM Geoteknik, ELU konsult |
| Bilaga 5 | Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning |

JW