

EXPLOATERINGSAVTAL Granängstorget, kvarter E

Följande avtal om exploatering av Granängstorget, kvarter E i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Tyresö Bostäder AB
Box 235
135 27 Tyresö
Org.nr. 556482-8787

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Granängstorget, kvarter E (Bilaga 1), nedan kallad Detaljplanen. Exploatören äger fastigheterna Nyboda 1:12 och Nyboda 1:13 som ingår i detaljplaneområdet.

Mellan Kommunen och Exploatören finns idag ett planavtal.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2021-12-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2021-12-31*) 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 ersättningskyldighet för någondera parten.

FASTIGHETSFRÅGOR

Marköverföring

§ 3

Fastighetsreglering

Kommunen ansöker om och bekostar följande fastighetsbildningsåtgärd:

- De delar av Nyboda 1:12 och 1:13 som i Detaljplanen är utlagda som allmän plats, ca 297 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala fastigheten Bollmora 2:1.

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar följande fastighetsbildningsåtgärder:

- De delar av den kommunala fastigheten Bollmora 2:1 som i Detaljplanen är utlagd som kvartersmark bostad, ca 3 m², ska genom fastighetsreglering överföras till Nyboda 1:13

För de ovan beskrivna åtgärderna tecknar Kommunen och Exploatören en separat Ansökan och Överenskommelse om fastighetsbildning, vilken biläggs detta avtal (Bilaga 2).

Exploatören ska bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder inom sina fastigheter som erfordras för genomförandet av Detaljplanen. Bland annat ska samtlig mark utlagd som kvartersmark i Detaljplanen rymmas inom en fastighet.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram

§ 4

Exploatören ska uppföra 80 st hyresrättslägenheter samt en lokal i flerbostadshus på totalt 3658 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram med tillhörande checklista, (Bilaga 3).

Avvikelser från kvalitetsprogrammet med tillhörande checklista 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 ska Kommunen påtala detta och erbjuda Exploatören möjligheten att under samrådan avhjälpa bristen. Sker ingen åtgärd så ska Exploatören om Kommunen så kräver betala 585 280 kr till Kommunen i vite. Vitet får inte överstiga kostnaden för att

åtgärda bristen.

Parkering/garage**§ 5**

Samtliga bilparkeringar för de boende skall ligga inom kvartersmark. Parkering för de boende löses gemensamt med Exploatörens övriga parkeringsbestånd inom Granängsringen och Exploatörens fastigheter Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13 samt Exploatörens deläggande i Nyboda S:1. Efter utbyggnad i enlighet med den föreslagna detaljplanen skall ett parkeringstal om 0,74 platser/lgh uppnås inom ovanstående fastigheter. Inom detta parkeringstal ryms 3 handikapplatser direkt kopplade till den nya bebyggelsen.

För den tillkommande bebyggelsen skall Exploatören anordna cykelplatser, 1,5plats/lgh för 1:or samt 2,5plats/lgh för 2:or.

För lokalen anordnas inga parkeringsplatser för bil. Angöring sker via torget likt övriga lokaler angränsande till Granängstorget.

Plats för bilpool kan anvisas inom Exploatörens ovan beskriva parkeringsbestånd.

Buller**§ 6**

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt de rekommendationer som framgår i bifogad trafikbullerutredning (Bilaga 4). 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**§ 7**

Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer kommunens tillgänglighetshandbok daterad 2012-11-15, se kommunens hemsida.

Källsortering mm**§ 8**

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 bostäder som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

- Dagvattenhantering** § 9
Dagvattnet från området skall i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmark. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark.
- Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utföras, bekostas och skötas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 5).
- Uppvärmning** § 10
Exploatören ska redovisa för bebyggelsens energiförbrukning samt de energieffektiviserande åtgärder som genomförs.
- Brandförsvar** § 11
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** §12
Inom allmän platsmark
Kommunen projekterar och bygger ut torg, gata samt gång- och cykelväg genom detaljplaneområdet enligt kommunal standard. Befintlig gångbro i anslutning till detaljplanen behöver tas bort för genomförandet av detaljplanen. Som del i ett större sammanhang skall även Granängsringens höjdsättning justeras.
- Detaljprojektering och groventreprenad påbörjas i samband med att detaljplanen antas. Detta arbete pågår parallellt med Exploatörens arbeten på kvartersmark. Exploatören kan som tidigast påbörja arbeten inom kvartersmarken kvartal 4 2021. Finentreprenad avser Kommunen genomföra i ett senare skede i samråd med Exploatören.
- Kommunen och Exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten.
- Exploatörens tillskott av bostäder i enlighet med Detaljplanen kommer medföra ökade trafikrörelser i Granängstorget.
- Exploatören ska, till följd av byggandet av 3658 kvm ljus BTA ovan mark, erlagga ett exploateringsbidrag på 900 kronor/kvm ljus BTA (3 292 200:-) för finansiering av ovanstående allmänna anläggningar.

Exploateringsbidraget erläggs med 60 % inom en månad från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda och resterande 40 % erläggs 6 månader från det att samtligt förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

I det fall antalet kvm ljus BTA ovan ökat med mer än 1 % när bygglov erhållits ska Exploatören erlagga tilläggsbetalning motsvarande 900 kr per tillkommande kvm ljus BTA utöver 3658 kvm.

- Gatukostnader**
- § 13**
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**
- § 14**
Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.
- Planavgift**
- § 15**
För framtagande av detaljplan för Granängstorget, kvarter E har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

- Tidplan och samordning**
- § 16**
Exploatören kan som tidigast påbörja arbeten inom kvartersmark kvartal 4 2021. Arbetena ska bedrivas enligt detaljerade tidsplaner som upprättas av Exploatören i samråd med Kommunen. Grundförutsättningen är att Kommunen river gångbron och färdigställer anslutningspunkt för VA innan exploatören påbörjar sina arbeten. Därefter svarar Exploatören för att bebyggelsen färdigställs inom två år. Inför inflytt skall samrådan kring finplanering av allmän plats, i anslutning till den nya bebyggelsen, skett samt utbyggnad av densamma.
- Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boenden får en acceptabel kontakt med gator.
- Kommunen och Exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten.
- Förbesiktning/syn**
- § 17**
Innan byggstart ska Exploatören kalla projektledare till

förbesiktning/syn av området för trafikordningsplan. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.

Uppföljning

§ 18

Kommunen (genom sin projektledare) och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år fram till slutmöte, 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 och delges Kommunen.

Bygg- och informations- skyltar

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se § 4.

Tillfart/störning och till- gänglighet

§ 22

Byggtrafik till området ska ske, i första hand, via Granängsvägen. 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 § 17.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller vid byggarbetsplatser ska följas.

Källsortering, kretslopp

§ 23
Under byggtiden ska separering av avfall ske.

Skydd

§ 24
Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

Byggetablering/upplag

§ 25
Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med enheten för trafik och miljö 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 etablerings- och trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten och enhet för trafik och miljö). 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 (se även § 24), 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 kvartermark. Exploatören ansvarar för att ansöka om bygglov för bodas.

Sker byggetablering på Kommunens mark ska Exploatören kontakta Kommunen och avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen (exploateringsenheten och enheten för trafik och miljö). 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 anlita darenprenör 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

§ 26
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

- § 27**
Inrapportering av geotekniska utredningar Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom planområdet till Kommunen.
- § 28**
Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvarteretsmark 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 tas fram av kommunen (Bilaga 6).
- I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.
- § 29**
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.
- § 30**
Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen Exploatören avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören.
- § 31**
Viten Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:
- §4 Bebyggelse och anläggningar
§25 Byggetablering/upplag

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 fastighet 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.

Tvist

§ 33

Tvist 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 2021-
Tyresö kommun:

Tyresö 2021-
Tyresö Bostäder AB

.....

.....

.....

.....

Tyresö 2021-
Tyresö kommun:

Tyresö 2021-
Tyresö Bostäder AB

.....

.....

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Ansökan och Överenskommelse om fastighetsbildning
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Trafikbullerutredning
Bilaga 5	Dagvattenutredning
Bilaga 6	Anvisning för inmätning