

EXPLOATERINGSAVTAL

Granängstorget kvarter C

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

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Heimstaden A Lägenheter AB
Box 38149
100 64 Stockholm
Org.nr. 556549-6360

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Granängstorget kvarter C, Bilaga 1 (planbeskrivning och granskningsutlåtande biläggs ej). Förslaget är en antagandehandling och benämns i detta avtal som "Detaljplanen".

Avtalet berör fastigheterna Nyboda 1:20 samt del av Nyboda 1:17, båda ägda av Exploatören, som i Detaljplanen angetts som kvartersmark. Detta avtal berör den nordvästra delen av Detaljplanen, nedan kallat "Området".

Inom Detaljplanen ska annan exploatör utveckla sydöstra delen av Detaljplanen, del av Bollmora 2:1.

Mellan kommunen och Exploatören finns idag ett planavtal.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2023-01-01*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2023-01-01*) 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, och den av Exploatören ställda säkerheten enligt § 37 återgår.

FASTIGHETSFRÅGOR

Fastighetsbildning

§ 3

Fastighetsreglering

Till Kommunens fastighet Bollmora 2:1 överför Exploatören utan vederlag ca 342 m² av Exploatörens fastighet Nyboda 1:17 och ca 144 m² av Exploatörens fastighet Nyboda 1:20 som i Detaljplanen är utlagda som GATA. Omfattningen av områdena framgår av Bilaga 2.

En ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats och biläggs detta avtal, Bilaga 2. Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärden, Exploatören biträder ansökan.

Övrig erforderlig fastighetsreglering och avtal

Exploatören ansöker om och bekostar övriga förrättningsåtgärder samt upprättar avtal som är erforderliga för genomförandet av Detaljplanen och detta avtal, såsom:

- Fastighetsreglering för marköverföring från Nyboda 1:17 till Nyboda 1:20.
- Bildande av servitut för parkering, till förmån för Nyboda 1:20, belastar 1:17. Avtalsservitut för inskrivning biläggs detta avtal, Bilaga 3.

Tillträde

§ 4

Tillträde till av Exploatören överfört område till Kommunen, enligt § 3 och Bilaga 2, sker när fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.

Inteckningar

§ 5

Exploatören garanterar att områdena enligt § 3, Bilaga 2, inte belastas av inteckningar, servitut eller andra rättigheter på tillträdesdagen.

Kostnader och intäkter

§ 6

Skatter, räntor och andra kostnader för det överlåtna området enligt § 3, Bilaga 2, erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Exploatören och i vad avser tiden därefter av Kommunen.

Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.

Motsvarande gäller för intäkter för det överförda området.

Parterna ska senast 30 dagar efter Kommunens tillträde till det överförda området enligt § 3 och Bilaga 2 upprätta en likvidavräkning, enligt vilken intäkterna och kostnaderna enligt denna § 6 slutligen ska fastställas. Kommunen, om Exploatören ska ersättas, eller Exploatören, om Kommunen ska ersättas, ska erlägga fastställt belopp till den av andra parten anvisat bankkonto senast tio dagar efter att likvidavräkningen fastställs mellan parterna.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram

§ 7

Exploatören ska uppföra ca 55 st lägenheter och två bokaler i flerbostadshus på totalt ca 3500 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 4.

Definition av ljus BTA biläggs, Bilaga 5.

Avvikelse från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadskontoret i kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

Om Exploatören gör en avvikelse från kvalitetsprogrammet och sådan avvikelse inte har godkänts av ansvarig projektledare kan vite utgå med 560 000 kr om kommunen så kräver det. Innan vite döms ut ska dock avvikelsens betydelse för projektets kvaliteter bedömas och vites belopp ska ställas i objektiv relation till avvikelsens betydelse vilket innebär att vitesbeloppet kan bli lägre än beloppet ovan. Det totala vitesbeloppet kopplat till avvikelser från kvalitetsprogrammet kan dock högst uppgå till 560 000 kr.

Parkering/garage

§ 8

Cykelparkering utomhus, besöksparkering för bil samt bilpoolen som redovisas i tabellen nedan planeras till ett område utanför detaljplanen, men inom exploatörens egen fastighet Nyboda 1:17.

Typ		Antal
Bilparkering	inomhus	10
RHP	inomhus	1
Lådcyklar	inomhus	5
Cykel	inomhus	88
Besöksparkering bil (utanför planområdet, Nyboda 1:17)	utomhus	1
Cykel (utanför planområdet, Nyboda 1:17)	utomhus	30
Bilpool (utanför planområdet, Nyboda 1:17)	utomhus	2

- Buller**
- § 9**
Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt genomförd trafikbullerutredning, Bilaga 6. 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**
- § 10**
Exploatören ska följa gällande lagar och regler gällande tillgänglighet.
- Källsortering mm**
- § 11**
Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall från bostäder och lokaler blir möjligt. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av Området.
- Verksamheter och lägenheter som inryms på samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.
- Dagvattenhantering**
- § 12**
Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom Området skall utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa anläggningar så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, Bilaga 7.
- Dagvattnet från Området skall i första hand omhändertas lokalt inom Området. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark.

Uppvärmning § 13
Exploatören ska redovisa bebyggelsens energiförbrukning samt de energieffektiviserande åtgärder som genomförs. Reglerna i BBR utgör minimikrav och ska följas av Exploatören.

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 och exploateringsbidrag § 15
Inom allmän platsmark
Erläggandet av exploateringsbidrag ska delfinansiera anläggandet av kommunala lokalgator, gång- och cykelväg samt torg. Kommunens åtaganden framgår av bifogat kvalitetsprogram, se Bilaga 4. Som del i ett större sammanhang ska även Granängsringens höjdsättning justeras.

Exploatören ska, till följd av byggandet av hyresrätter samt två bokaler med ca 3500 kvm ljus BTA, erlagga ett exploateringsbidrag på 3 150 000 (900 kr/kvm ljus BTA) för delfinansiering av ovanstående allmänna anläggningar.

- 80 procent av exploateringsbidraget ska erläggas senast 10 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- De sista 20 procenten av exploateringsbidraget ska erläggas när finentreprenad för de allmänna anläggningarna inom detaljplanen har erhållit godkänd slutbesiktning.

Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt § 37.

Om det totala antalet kvm ljus BTA för bostäder i laga kraft vunnit bygglov överstiger 3500 kvm ljus BTA med mer än 50 kvm ska Exploatören erlagga tilläggsköpeskilling motsvarande 900 kr/kvm ljus BTA för samtliga kvm överstigande 3500 kvm. Betalningen ska erläggas senast 30 dagar efter att bygglovet vunnit laga kraft.

Kommunen och exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten.

Flytt av tryckstegringsstation § 16
Befintlig tryckstegringsstation inom Nyboda 1:20 samt Bollmora 2:1 ska flyttas till nytt e-område på andra sidan

Granängsvägen. Uppskattad kostnad för flytten att fördela inom ramen för exploateringsavtalet beräknas till 1 000 000 kronor inkl. moms. Den faktiska kostnaden för flytten fastställs och erläggs i samband med anläggandet. Kostnaden för flytten fördelas 50/50 mellan Kommunen och Exploatören. Tryckstegringsstationen ska flyttas innan Exploatörens preliminära byggstart enligt § 20.

Gatukostnader**§ 17**

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, i den mån skyldighet att erlægga ersättning framgår av lag.

VA-anläggningsavgift**§ 18**

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

Planavgift**§ 19**

För framtagande av detaljplan för Granängstorget kvarter C har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande. Någon planavgift kommer därför inte tas ut i samband med bygglov.

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

Parterna ska ha en dialog kring tidplan för utbyggnadsordning och etappindelning. Nedan följer en preliminär utbyggnadsordning och tidplan:

Antagande detaljplan	Q2 2022
Godkännande exploateringsavtal	Q2 2022
Flytt Fjärrvärme och el	Q2-Q3 2022
Flytt tryckstegringsstation	Q3 2022
Byggstart kvartersmark	Q3 2023
Finplanering infrastruktur	Q3 2025
Godkänt slutintyg/inflyttning	Q3 2025
Godkänt kvalitetsprogram och avtal	Q3 2025

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

Kommunen och Exploatören ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Tyresö de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka Exploatörens tid- och genomförandeplanering.

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 allmän 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 exploateringar

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

Förbesiktning/syn

§ 22

Innan byggstart ska Exploatören kalla byggprojektledare från kommunen till förbesiktning/syn av detaljplaneområdet samt tillfartsvägar. Exploatören 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 (inkl. mobilitetsåtgärder).
- 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.

**Bygg- och informations-
skyltar**

§ 24

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om kommande och pågående byggnadsarbeten och därvid ange kommunens medverkan i projektet.

Flyttning av ledningar

§ 25

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.

Under våren 2021 beställde Kommunen flytt av befintliga el- samt fjärrvärmeledningar inom fastigheten Nyboda 1:20, för tidsbesparing under genomförandet av detaljplanen. Kostnaden för jämförbara ledningsflyttar för fjärrvärme har debiteras av Vattenfall med 30 000 kr/m. Kostnaden för denna fjärrvärmeflytt ska bäras av Exploatören.

Vegetation

§ 26

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, Bilaga 4.

**Tillfart/störning och till-
gänglighet**

§ 27

Exploatören behöver stämma av lämplig tillfartsväg under byggtiden med projektgruppen inom kommun. 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. Vid eventuella transporter utanför kommunens vägnät måste tillstånd inhämtas från berörd vägförening.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten med hänsyn till de närboende. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

Källsortering, kretslopp

§ 28

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

Buller och vibrationer

§ 29

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten med

under byggtiden

hänsyn till de närboende. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Exploatören ansvarar för att hålla närboende informerade om arbeten som kan orsaka störningar.

Skydd**§ 30**

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

Byggetablering/upplag**§ 31**

Innan exploatering påbörjas åtar sig Exploatören att ta kontakt med tekniska kontoret för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Exploatören ska upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (exploateringsenheten och tekniska kontoret), innan byggnadsarbeten får påbörjas. Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur, 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 för att teckna avtal om upplåtelse av mark.

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

Om Exploatören eller av Exploatören anlita entreprenör nyttjar kommunal mark utan tillstånd ska Exploatören utge vite till kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar aktuell yta.

Skadeståndsansvar**§ 32**

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** § 33
Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunen.
- Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader** § 34
Exploatören förbinder sig att senast tre månader efter godkänd slutbesiktning av de färdigställda enskilda anläggningarna och byggnaderna 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 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.
- Stompunkter** § 35
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.
- Viten** § 36
Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:
- § 7 Bebyggelse och kvalitetsprogram
§ 31 Byggetablering och upplag
- Säkerhet** § 37
Senast två bankdagar före kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om 560 000 kronor, alternativt deponera motsvarande belopp på av kommunen anvisat konto.

Kommunen förbinder sig att, i god före ärendet om Detaljplanen ska upptas för beslut i kommunfullmäktige, underrätta Exploatören om den förestående omröstningen i syfte att Exploatören ska kunna tillhandahålla bankgarantin/det deponerade beloppet till Kommunen inom ovan föreskriven tid.

Garantin eller det deponerade beloppet återlämnas när Kommunen skriftligen godkänt att Exploatörens samtliga åtaganden enligt kvalitetsprogrammet är uppfyllda.

Moderbolagsborgen ska ställas av exploatören enligt separat skrivning i detta avtal.

Överlåtelse

§ 38

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

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.

Tvist

§ 39

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

Ändringar och tillägg

§ 40

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

Signatursida följer

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

Tyresö 2022-
Tyresö kommun:

Ort och datum:
Heimstaden A Lägenheter AB

.....

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Tyresö 2022-
Tyresö kommun:

Ort och datum:
Heimstaden A Lägenheter AB

.....

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Signatursida följer

Borgensförbindelse

För Exploatörens rätta fullgörande av detta avtal går undertecknat bolag Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873 i borgen så som för egen skuld gentemot Tyresö Kommun.

Ort och datum:

.....
.....

.....
Namnförtydligande Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning
Bilaga 3	Avtalsservitut parkering
Bilaga 4	Kvalitetsprogram
Bilaga 5	Definition ljus BTA
Bilaga 6	Trafikbullerutredning
Bilaga 7	Dagvattenutredning
Bilaga 8	Inmätninganvisningar