

EXPLOATERINGSAVTAL

Kumla 3:175

Följande avtal om exploatering av Kumla 3:175 i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org.nr. 212000-0092

Exploatören

G17 Projektutveckling 8 AB
Genvägen 13
184 50 Åkersberga
Org.nr. 559306-6219

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Kumla 3:175 Lönnvägen, se Bilaga 1, (planbeskrivning och granskningsutlåtande biläggs ej). Förslaget är en antagandehandling och benämns i detta avtal som "Detaljplanen". Exploatören äger fastigheten Kumla 3:175 som utgör detaljplaneområdet.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av ett gruppboende/LSS-boende inom fastigheten Kumla 3:175. Avtalet avser att reglera Exploatörens skyldigheter och åtaganden inom densamma fastighet.

Mellan Kommunen och Exploatören finns idag ett planavtal.

Förutsättningar

§ 2

Detta avtals giltighet förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2023-12-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2023-12-31*) 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 ersättningsskyldighet för någondera parten och den av Exploatören ställda säkerheten återgår.

FASTIGHETSFRÅGOR

Fastighetsbildning § 3
Exploatören ansöker om och bekostar de eventuella fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av Detaljplanen.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram § 4
Exploatören ska uppföra ett gruppboende om sex stycken lägenheter i ett flerbostadshus i 1 våning om totalt ca 500 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 100 000 kr till Kommunen i vite.

Parkering/garage § 5
För de boende, personal och besökare ska 4 bilparkeringsplatser anordnas varav en ska vara en HKP-parkering samt att minst 1 laddningsplats för elbil ska anordnas.

Det ska anordnas 6 stycken parkeringsplatser för cykel, varav två specialcyklar. Samtliga p-platser för cykel skall vara väderskyddade och placeras lättillgängligt i anslutning till entrén.

Samtliga parkeringsplatser ska rymmas inom kvartersmark samt inom den egna fastigheten Kumla 3:175 och utföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 2.

Buller § 6
Om bulleråtgärder krävs ska de 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 följa gällande lagar och regler avseende

tillgänglighet.

- 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. Avfallet ska hanteras gemensamt för de tillkommande bostäderna. Särskilt väderskydd för sopkärl för avhämtning ska placeras invid Lönnvägen vid tomtens huvudentré, i enlighet med kvalitetsprogram, Bilaga 2.
- Under byggtiden ska byggavfall källsorteras.
- Dagvattenhantering**
- § 9**
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas så att motsvarande funktioner som redovisas i bifogad dagvattenutredning, Bilaga 3, kan säkerställas.
- 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**
- § 10**
Exploatören ska redovisa bebyggelsens energiförbrukning samt de energieffektiviserande åtgärder som genomförs.
- Sprinkleranläggning**
- § 11**
I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom fastigheten ska Exploatören kontakta Kommunens VA-avdelning som beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka förutsättningar som gäller. Om anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Exploatören.
- Brandförsvaret**
- § 12**
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till området.

h

KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSERSÄTTNINGAR M.M

§13
Kommunala anläggningar och exploateringsbidrag För genomförandet av Detaljplanen kommer det inte ske någon ut- eller ombyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet eller i anslutning till detaljplaneområdet. Exploatören ansvarar för anpassning till befintlig allmänplats i anslutning till detaljplaneområdet. Exploatören ska inte erlagga något exploateringsbidrag.

§ 14
Gatukostnader Exploatören ska inte erlagga några gatukostnader kopplade till genomförandet av Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 15
VA-anläggningsavgift Exploatören ska vid behov av ny eller ändrad VA-servis erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

§ 16
Planavgift För framtagande av detaljplan för Kumla 3:175 Lönnvägen har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för Detaljplanens framtagande.

Kostnaden för framtagandet av exploateringsavtalet bekostas av planavgiften.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

§ 17
Tidsplan Exploatören ska sträva efter att byggprocessen senast ska ha påbörjats ett halvår efter det att detaljplanen för Kumla 3:175 Lönnvägen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan för genomförande

Antagande av detaljplan	Q1 2023
Laga kraft (tidigast)	Q2 2023
Byggstart (tidigast)	Q4 2023
Inflyttning (tidigast)	Q4 2024

Exploatören ska vid inflyttningen ha 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 och kommuniceras med Kommunen.

Förbesiktning/syn

§ 18

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

Det skall särskilt dokumenteras hur tillfartsvägen Lönnvägen ser ut samt hur skyddsvärd vegetation har säkrats (se även § 22).

Uppföljning

§ 19

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 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

§ 20

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

Flyttning av ledningar

§ 21

Det åligger Exploatören att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t ex el, tele, fiber, fjärrvärme, färsk-, spill- eller dagvatten) inom kvartersmark. Ledningshavarna ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

Vegetation**§ 22****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 skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Före byggstart ska syn hållas med representant från Kommunen där skyddsåtgärder bestäms.

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.

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara befintlig ek inom området, som angivits med a_1 och n_2 på detaljplanekarta.

Inför avstämning av bygglovshandlingar gentemot överenskommet kvalitetsprogram, Bilaga 2, skall exploatören beställa och redovisa rotkartering för två ekar belägna inom angränsande fastigheten Kumla 3:1369. Detta för att säkerställa att rötterna inte grävs av vid byggnationen.

Exploatören skall även bevara ett befintligt område med berg i dagen, angivet med n_1 på detaljplanekarta. Hur bevarandet skall genomföras redovisas i plankarta och planbeskrivning.

Ny vegetation

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

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. Bilar/lastbilar hörande till Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör skall i första hand parkeras inom den egna fastigheten under byggtiden. I andra hand skall Exploatören tillse att gällande trafik och parkeringsregler efterföljs.

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.
Skydd	§ 26 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
Byggetablering/upplag	§ 27 Innan exploatering påbörjas ska Exploatören ta kontakt med Kommunens trafikingenjörer för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas. Framkomligheten på Lönnvägen får inte hindras. Innan byggnadsarbeten påbörjas skall Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten och enheten för trafik och miljö). 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 (se även § 22), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 26), 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. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören ansvarar för att söka sådant tillstånd. Om Exploatören nyttjar kommunal mark utan tillstånd ska exploatören utge vite till Kommunen med 1000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenör nyttjar aktuell yta.
Skadeståndsansvar	§ 28 Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtas eller underlåts vidtas av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

ÖVRIGT

- Inrapportering av geotekniska utredningar**
- § 29**
Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunen.
- Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader**
- § 30**
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, vägar, vägräcken, 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 4.
- I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.
- Stompunkter**
- § 31**
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.
- Ersättningar på grund av detaljplaneläggning**
- § 32**
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.

u

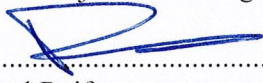
Viten	<p>§ 33 Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:</p> <p>§ 4 Bebyggelse och kvalitetsprogram § 22 Vegetation § 27 Byggetablering/upplag</p>
Säkerhet	<p>§ 34 Senast 10 dagar före kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, sätta över en summa om 100 000 kronor på enligt Kommunen anvisat deponeringskonto.</p>
Överlåtelse	<p>§ 35 Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan part utan Kommunens skriftliga godkännande.</p> <p>Vid överlåtelse av fastigheten Kumla 3:175 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 Kumla 3:175 eller del därav.</p> <p>Exploatören är solidariskt ansvarig med övertagande ägare gentemot Kommunen för Avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.</p>
Twist	<p>§ 36 Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.</p>
Ändringar och tillägg	<p>§ 37 Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.</p>

----- Signaturesida följer -----

h

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

Tyresö 2023-⁰²⁰³
G17 Projektutveckling 8 AB

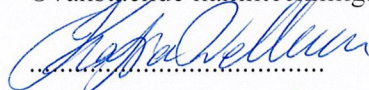


.....
Paul Reif

Tyresö 2023-
G17 Projektutveckling 8 AB

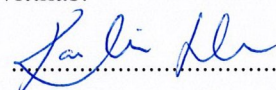
.....
Pierre Reif

Ovanstående namnteckningar bevitnas:



.....
Katja Wellman

Namnförtydligande



.....
Karolina Hedman

Namnförtydligande

Tyresö 2023-
Tyresö kommun:

.....

.....
Namnförtydligande

Tyresö 2023-
Tyresö kommun:

.....

.....
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Förslag till ny detaljplan för Kumla 3:175
Lönnvägen |
| Bilaga 2 | Kvalitetsprogram |
| Bilaga 3 | Dagvattenutredning |
| Bilaga 4 | Inmätninganvisningar |