

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
Carl Gustafs Väg 1
217 42 Malmö
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 och gata. 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 2026-01-01*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2026-01-01*) 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 <u>Fastighetsreglering</u> 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 <u>Bilaga 2</u>. En ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats och biläggs detta avtal, <u>Bilaga 2</u>. Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärden, Exploatören biträder ansökan. <u>Övrig erforderlig fastighetsreglering och avtal</u> 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.
Tillträde	§ 4 Tillträde till av Exploatören överfört område till Kommunen, enligt § 3 och <u>Bilaga 2</u>, sker när fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.
Inteckningar	§ 5 Exploatören garanterar att områdena enligt § 3, <u>Bilaga 2</u>, inte belastas av inteckningar, servitut eller andra rättigheter på tillträdesdagen, med undantag för befintlig officialnyttjanderätt (01-IM8-42/1929.2) för tele, där lokaliseringen ska utredas under genomförandet.
Kostnader och intäkter	§ 6 Skatter, räntor och andra kostnader för det överlåtna området enligt § 3, <u>Bilaga 2</u>, erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Exploatören och i vad avser tiden därefter av Kommunen. Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras

MF R

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 erlægga fastställt belopp till den av andra parten anvisat bankkonto senast tio dagar efter att likvidavräkningen fastställs mellan parterna.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebbyggelse och kvalitetsprogram

§ 7

Exploatören har möjlighet att uppföra ca 55 stycken lägenheter, två bokaler och en lokal i flerbostadshus på totalt ca 3500 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska vid uppförande vara i linje med intentionerna i bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 3.

Definition av ljus BTA biläggs, Bilaga 4.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet får göras om den alternativa lösningen håller samma eller högre kvalitet än den ursprungliga. Avvikelsen måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från kommunens samhällsbyggnadskontor. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 3.

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 avvikelens betydelse för projektets kvaliteter bedömas och vitets belopp ska ställas i objektiv relation till avvikelens betydelse vilket innebär att vitesbeloppet kan bli lägre än beloppet ovan. Det totala sammanlagda vitesbeloppet kopplat till avvikelser från kvalitetsprogrammet kan dock högst uppgå till 560 000 kr.

Parkering/garage

§ 8

Exploatören ska iordningställa antal parkeringsplatser för bil, RHP, besöksparkering bil, bilpool, cykel samt lådcykel enligt tabell nedan.

Alternativa placeringar av parkering för bil, RHP samt besöksparkering redovisas i bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 3. Exploatören kan vid projektering välja vilket av de två

MF RA

alternativen som ska genomföras.

Delområde 1 är lokaliserat till ett område utanför detaljplanen, men inom exploatörens egen fastighet Nyboda 1:17.

Parkeringen inom delområde 1 kan lösas genom parkeringsavtal.

Typ	Antal	Placering
Bilparkering	10	Garage eller delområde 1
RHP	1	Garage eller delområde 1
Besöksparkering bil	1	Garage eller delområde 1
Lådcyklar	5	Garage
Cykel	88	Garage
Cykel	30	Delområde 1
Bilpool	2	Delområde 1

Buller

§ 9

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt genomförd trafikbullerutredning, Bilaga 5. 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 bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 3.

Dagvattnet från Området skall i första hand omhändertas lokalt inom Området.

Uppvärmning

§ 13

Exploatören ska redovisa bebyggelsens energiförbrukning samt

14 R

de energieffektiviserande åtgärder som genomförs. Reglerna i BBR utgör minimikrav och ska följas av Exploatören.

§ 14

Brandförsvar

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

§ 15

Kommunala anläggningar och exploateringsbidrag

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 3. Som del i ett större sammanhang ska även Granängsringens höjdsättning justeras.

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

Kommunen ska meddela exploatören när utbyggnaden av ovanstående allmänna anläggningar påbörjas. Därefter ska exploatören erlägga exploateringsbidraget efter anmodan från kommunen kvartalsvis i fyra omgångar med start 30 dagar efter att anläggningsarbetet påbörjats.

Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt § 37 stycke 3.

Om det totala antalet kvm ljus BTA för bostäder i laga kraft vunnet bygglov överstiger 3500 kvm ljus BTA med mer än 50 kvm ska Exploatören erlägga 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.

§ 16

Flytt av tryckstegringsstation

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 2 600 000 kronor inkl. moms. Kostnaden för flytten fördelas 50/50 mellan Kommunen och Exploatören. Den faktiska kostnaden för flytten

HF R

fastställs och erläggs i samband med anläggandet. Det åligger kommunen att redovisa de uppkomna kostnaderna för Exploatören. Kommunen utför flytten av tryckstegringsstationen innan Exploatörens preliminära byggstart enligt § 20, dock tidigast Q1 2025.

- 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 erlagga ersättning framgår av lag.
- VA-anläggningsavgift**
- § 18**
Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt efter ansökan från Exploatören.
- 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	Q4 2024
Godkännande exploateringsavtal	Q4 2024
Flytt Fjärrvärme och el	Q2-Q3 2026
Flytt tryckstegringsstation	Q2-Q3 2026
Avstämning kvalitetsprogram och inbetalning deposition	Före inlämning av bygglov
Inlämning bygglovshandlingar	2026
Byggstart kvartersmark senast	2027
Finplanering infrastruktur	Start 3 månader före inflytt
Godkänt slutintyg/inflyttning	2028-2029
Godkännande av åtaganden i Avtalet med kvalitetsprogram	Efter färdigställande
Återbetalning deposition	Efter godkänt färdigställande

MF R

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

Före 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 ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där

MF R

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.

Kommunen beställer flytt av befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten Nyboda 1:20 för planerad flytt Q2-Q3 2025. Kostnaden för denna fjärrvärmeflytt ska bäras av Exploatören. I samband med flytt av fjärrvärmeledningar ombesörjer även kommunen flytt av elledningar inom Nyboda 1:20. Kostnaden för detta kommer att bäras av Exploatören.

Vegetation

§ 26

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, Bilaga 3.

**Tillfart/störning och till-
gänglighet**

§ 27

Exploatören behöver stämna 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.

MT R. 

Buller och vibrationer under byggtiden	§ 29 Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten med 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 kommunens trafikingenjörer 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 enheten för vatten, miljö och trafik), 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 anlitad 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 anlitade 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 kabelledningar.

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 6.

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 Exploatörens inlämnande av ansökan om bygglov 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.

Garantin eller det deponerade beloppet återlämnas när Kommunen skriftligen godkänt att Exploatörens samtliga

MT RD

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 på kommunens hemort.

Ändringar och tillägg

§ 40

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

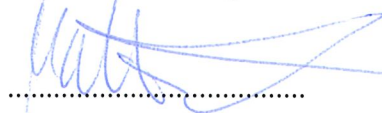
Signatursida följer



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

Ort och datum: Malmö 2024-10-28
Heimstaden A Lägenheter AB

Ort och datum: Malmö 2024-10-28
Heimstaden A Lägenheter AB





MATTIAS FALKENTOFT

TOBIAS GRÖNVALL

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Tyresö 2024-
Tyresö kommun

Tyresö 2024-
Tyresö kommun

.....

.....

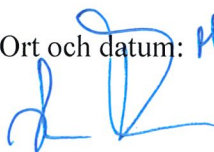
.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

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: Malmö 2024-11-11



HÅKAN KRAGBOM

Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Definition av ljus BTA
Bilaga 5	Trafikbullerutredning
Bilaga 6	Inmätninganvisningar

