

Markanvisningsavtal
ByggVesta Njupekärrsvägen AB
– Del av Pluto 8 och Bollmora 1:94



Följande avtal om exploatering på del av fastigheterna Pluto 8 och Bollmora 1:94 har träffats mellan Tyresö kommun (Kommunen) och ByggVesta Njupekärsvägen AB (Exploatören)

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr:212000-0092

Exploatören

ByggVesta Njupekärsvägen AB
Box 2018
131 02 Nacka
Org nr: 556891-5226

§ 1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger förslag till ny detaljplan för Bostadsbebyggelse vid Njukärsvägen – Töresjövägen, Pluto (bilaga 1), nedan kallat Detaljplanen.

§ 2 Förutsättningar

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 bilaga 1 genom beslut som vinner laga kraft.
dels att Exploatören godkänner detta avtal innan det antas i kommunfullmäktige.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar, förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt de områden av fastigheterna Pluto 8 och Bollmora 1:94 som utgörs av kvartersmark i Detaljplanen för en total överenskommen köpeskilling om:

SEXMILJONERSJUHUNDRATIOUSENSJUHUNDRA
(6 710 700) KRONOR, nedan kallat köpeskillingen

Köpeskillingen är beräknad på en exploateringsgrad om 4171 kvm BTA. Kommunen och exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. För det

fall att antalet kvm BTA vid bygglovets överstiger 4200 kvm BTA ska köpeskillingen ökas med 1700 kr för varje kvm BTA som tillkommer exploateringsgraden ovan.

Köpeskillingen kan komma att justeras i enlighet med § 5.

§ 4 Betalning & tillträde

Exploatören erlägger senast den 1 november 2013, eller vid den senare dag då villkoren i § 2 är uppfyllda en handpenning på 10 % av köpeskillingen. Om inte exploatören betalat inom rätt tid kan kommunen kräva att köpet ska återgå eller kräva att ränta erläggs enligt § 6 Räntelagen.

Resterande del av köpeskillingen ska erläggas senast en månad efter att fastighetsbildningen enligt § 6 har vunnit laga kraft. Tillträde sker då köpeskillingen är erlagd och då överlämnar kommunen ett kvitterat köpebrev till exploatören.

§ 5 Hyresrätter

Exploatören förbinder sig till att bostäderna upplåts som hyreslägenheter. Om upplåtelseformen skulle ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt ska en tilläggsköpeskillning utgå om 1000 kr per kvm BTA.

Eventuell tilläggsköpeskillning ska justeras enligt konsumentindex med september 2013 som bas. Köpeskillingen ska dock aldrig sättas lägre än 6 710 700 kronor.

Tilläggsköpeskillningen ska betalas den dagen fastigheten överläts till bostadsrättsförening eller då förrättning hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägandelägenheter vunnit laga kraft.

Skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning upphör att gälla efter tio år räknat från tillträdesdagen enligt § 4.

§ 6 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsförrättning enligt bilaga 2, denna avser följande:

- Avstyckning av Bollmora 1:94
- Fastighetsreglering av Pluto 8 till avstyckningsfastigheten ovan.

Exploatören bekostar ovanstående fastighetsbildningsåtgärder liksom övriga fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

Detta avtal gäller som ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning för i denna paragraf ovan specificerade åtgärder.

§ 7 Ledningar

Kommunen ansvarar för nyinstallation av den kommunala fiberledning som ligger inom planområdet och som ansluter till förskolan Speldosan. Exploatören åtar sig att vid behov samverka kring flytten.

Det åligger Exploatören att ordna och bekosta all övrig nödvändig flytt av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar samt nyanläggande av desamma, vilka är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen och detta avtal. Nödvändiga sådana arbeten bedöms vara:

- *Arbeten för nyanslutning till el- och fjärrvärmenätet.*
- *Flytt av befintlig fiberkabel tillhörande Stokab samt samförlagd kommunal fiberkabel.*

Ledningshavaren ska informeras i god tid och parterna ska samverka kring nya lägen för anläggningar på kommunal mark.

Exploatören ska även bekosta övrig flytt av ledningar och anläggningar som kan vara nödvändig för genomförandet av detta avtal.

§ 8 Lagfart

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden. Lagfart får ej sökas med detta markanvisningsavtal som grund utan först sedan köpebrev upprättats enligt § 4.

§ 9 Områdets skick

Området överlåtes i befintligt skick. Exploatören har haft tillfälle att undersöka området.

Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot kommunen på grund av fel och brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende s.k. "dolda fel".

Ingenting tyder på att kvartersmarken inom Detaljplanen skulle vara kraftigt förorenad, ändå förbinder sig Exploatören att utföra inledande schakter med försiktighet för att kunna identifiera eventuella föroreningar. Trots första och andra stycket ovan är parterna överens om att diskussion ska föras mellan parterna i det fall att saneringskostnader för eventuell förorening inom Detaljplanens kvartersmark skulle överstiga 10 % av köpeskillingen enligt § 4. Kommunen ska då samråda med Exploatören om en fortsatt arbetsprocess för omhändertagande av föroreningarna samt stå för en del av dessa saneringskostnader.

§ 10 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra ca 75 hyreslägenheter i flerbostadshus om ca 4170 kvm BTA.

Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 3).

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

Kommunen ansvarar för att investeringar, i för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex trafiksäkerhetsåtgärder samt gång- och cykelbana på del av Njupkärrsvägen utförs.

Parterna ansvarar ömsesidigt för att samordna bebyggelse och kommunala arbeten i genomförandeskedet.

§ 11 Vite och säkerhet

Ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtagande enligt detta avtal inklusive alla bilagor.

I de fall Exploatören inte uppfyller samtliga uppställda krav av betydelse i detta avtal har Kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett vite på upp till en miljon (1 000 000) kronor.

Innan köpebrev upprättas ska Kommunen från Exploatören ha erhållit en ovillkorad Bankgaranti utställd av svensk bank på en summa om en miljon (1 000 000) kronor som säkerhet

för det vite som utfaller om inte uppställda krav enligt detta avtal uppfylls.

När Kommunens ansvarige projektledare skriftligen godkänt att Exploatörens uppfyllt sina åtaganden enligt första stycket ska Bankgarantin återlämnas till Exploatören.

§ 12 Gatukostnader

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska denne anses ha erlagt belöpande ersättning för gatukostnad för detta detaljplaneområde. Detta gäller inte för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 13 V/A-anläggningsavgift

Exploatören ska erlagga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande V/A-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Varje lägenhet ska ha en individuell mätare för tappvarmvatten.

§ 14 Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning (Bilaga 4).

Fastigheten ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

§ 15 Uppvärmning

Samtliga byggnader inom Detaljplanen ska uppföras som lågenergibygnader enligt Exploatörens koncept Egenvärmehus®. Konceptet innebär att energianvändningen får uppgå till 55 kWh/kvm A-temp (golvarea i bostad) och år vid normal förbrukning.

Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärme. Efter överenskommelse med ansvarig projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen kan annan typ av uppvärmning tillåtas, under förutsättning att Exploatören kan redovisa skäl till detta och vilken miljömässig inverkan detta får. Om uppvärmningsmetod ändras får det inte medföra en ökad energianvändning eller i övrigt ökad miljöbelastning.

Exploatören ska uppföra husen med separat elmätare till varje lägenhet.

§ 16 Vegetation

Bevarande av vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarks-träd samt annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid som exploateringen genomförs.

Exploatören åtar sig att bevara de befintliga träd inom förskoleområdet som pekas ut på s. 16 i kvalitetsprogrammet (bilaga 3). De fem träden som är utpekade närmast kvartersmarken enligt Detaljplanen ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske. Om något eller några av dessa träd, på grund av exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktningen förbinder sig Exploatören att, efter samråd med kommunens projektledare, nyplantera liknande träd som ersättning.

Ny vegetation

Ny vegetation ska anläggas i enlighet med kvalitetsprogrammet.

§ 17 Bygg- & Informationsskyltar

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.

§ 18 Tillfart/störning

Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen. Exploatören har ansvaret för att besiktning sker och står för kostnaderna för detta.

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

§ 19 Parkering

Exploatören ska se till att kravet om 0,4 parkeringsplats per lägenhet för lägenheter < 45 kvm och 0,6 parkeringsplats per lägenhet för lägenheter > 45 kvm uppfylls. Därtill ska två handikappsparkeringar anläggas.

Exploatören ska förutom bilparkering se till att kravet på 2,5 cykelparkeringsplats per lägenhet uppfylls, av dessa ska 1,5

cykelparkeringsplats per lägenhet vara inomhus med väderskydd och lås.

§ 20 Tillgänglighet Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar inne- och utemiljö inom området enligt krav i kommunens tillgänglighetshandbok. Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

§ 21 Källsortering Exploatören förbinder sig att utgöra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjligt. Bostäderna ska ha möjlighet till källsortering av en fraktion utöver vanligt hushållsavfall.

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 22 Buller Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras av Exploatören så att gällande riktvärden inte överskrids och i enlighet med bifogad bullerutredning (bilaga 5).

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

§ 24 Brandförsvär Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvärsförbunds krav på utformningen av husen och utemiljön inom kvartersmarken för bostäder, framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till bostäderna med omgivande kvartersmark.

**§ 25 Byggetablering/
Upplag / Byggtrafik** Exploatören ska i god tid innan byggstart redovisa förslag till Trafikanordningsplan (TA-plan) som redovisar byggtrafikens organisation. TA-planen ska godkännas av kommunens trafikenhet. Exploatören ska säkerställa framkomlighet för samtliga trafikslag, tillgänglighet till allmänna anläggningar samt tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Under genomförandet av Detaljplanen och detta avtal ska Exploatören följa den informationsplan (bilaga 6) som visar hur kommunikation mellan förskolan Speldosan och Exploatören ska ske.

Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.

Upplåtelse av offentlig plats kräver polistillstånd.

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska vid vite hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

§ 26 Skadestånd

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

§ 27 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. För att Kommunen ska medge en överlåtelse krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad erfarenhet av att genomföra projekt av denna omfattning. Överlåtelse av avtalet i dess helhet får dock ske utan överenskommelse till annat bolag inom samma koncern.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska överlåtaren förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av planområdet eller del därav. Då Exploatören medges en överlåtelse av egna kvarstående åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören svara solidariskt med den övertagande parten som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande till och med det datum då den övertagande parten har ställt en bankgaranti i enlighet med § 11. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

§ 30 Tvist

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

§ 31 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i tre exemplar varav parterna erhållit ett vardera.

Ort och datum _____

Tyresö kommun

Ort och datum _____

ByggVesta Njupekärsvägen AB

Namn:

Namn:

Namn:

Namn:

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Bilagor:

Bilaga 1 – Detaljplan för ” Bostadsbebyggelse vid Njukärsvägen/Töresjövägen (Pluto)”

Bilaga 2 – Fastighetsbildningsåtgärder

Bilaga 3 – Kvalitetsprogram

Bilaga 4 – Dagvattenutredning

Bilaga 5 – Bullerutredning

Bilaga 6 - Informationsplan