

EXPLOATERINGSAVTAL KV.7

Norra Tyresö Centrum, etapp 2

Följande avtal om exploatering av *Norra Tyresö Centrum, etapp 2* i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Hemsö Vårdfastigheter AB
LINNÉGATAN 2
114 47 Stockholm
Org.nr. 556657-9958

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny plankarta för *Norra Tyresö Centrum, etapp 2* (Bilaga 1). Förslaget är en antagandehandling och benämns fortsättningsvis "Detaljplanen".

Förutom detta avtal finns även ett planavtal träffat mellan parterna sedan tidigare, detta framgår även i §42.

Exploatören är ägare till **Forellen 2** och ska förvärva delar av den kommunägda fastigheten **Bollmora 2:1**. Samtliga berörda områden ingår i detaljplaneområdet.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2019-10-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2019-10-31*) 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.

1

FASTIGHETSFRÅGOR**Marköverföring****§ 3**Inom kvartersmark

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt del av fastigheten **Bollmora 2:1** för att bilda den fastighet som i Detaljplanen är planlagd som kvartersmark, nedan kallad *Fastigheten*, för en överenskommen köpeskilling av TREMILJONERFYRAHUNDRANITTIOSEXTUSEN (3 496 000) KRONOR. Områdena är utlagda med siffra nr 5 på bifogad karta (Bilaga 2).

Inom Allmän platsmark

Exploatören överlåter utan vederlag till Kommunens fastighet **Bollmora 2:1** de delar av Exploatörens fastighet **Forellen 2** som i Detaljplan är utlagd som GATA, GÅNG respektive CYKEL. Delarna som ska överföras till Bollmora 2:1 är utlagda med siffra nr 3 på bifogad karta (Bilaga 2).

Överföringen gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Tillträde och erläggande av köpeskilling**§ 4**

Tillträde till de områden som överförs, enligt § 3, sker den dag när fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.

Köpeskilling för del av fastigheten Bollmora 2:1 ska erläggas senast på tillträdesdagen genom inbetalning till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens *NTC Etapp 2, del av Bollmora 2:1*. I annat fall har kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen.

I avvaktan på formellt tillträde äger parterna rätt att tillträda respektive markområde när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Inteckningar**§ 5**

Exploatören garanterar att de områden som överförs inte belastas av inteckningar, servitut eller andra rättigheter förutom de inskrivna i fastighetsregistret 2019-05-22.

Kommunen garanterar att de områden som överförs inte belastas av inteckningar, servitut eller andra rättigheter förutom de inskrivna i fastighetsregistret 2019-05-22. Med undantag gällande den ledning som nämns i § 25.

Kostnader och intäkter § 6
Skatter, räntor och andra kostnader för det överlåtna området erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Exploatören och i vad avser tiden därefter av Kommunen.

Motsvarande gäller för intäkter för det överförda området.

Fastighetsbildning § 7
Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av de delar kommunen ska vara huvudman för enligt detta avtal, se § 3 dvs. överföring av mark från Forellen 2 till kommunensfastighet, Bollmora 2:1.

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar fastighetsregeringen för bildande av *Fastigheten* enligt § 3.

Övrig erforderlig fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar de övriga förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal såsom fastighetsbildning inom kvartersmark

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram § 8
Exploatören ska uppföra en byggnad på totalt **6 631 kvm** ljus BTA inom Fastigheten. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (Bilaga 3).

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet. Kommunen godkänner att antalet lägenheter för äldreboendet ändras till 80 st med 10+ 10 lägenheter på ett typplan samt att korttidsboendet i bottenvåningen kan ändra användning till annan användning som ryms inom detaljplanens bestämmelser.

I händelse av att Exploatören frångår detta så ska Exploatören om kommunen så kräver betala **1 000 000 kr** till kommunen i vite.

Parkering/garage § 9
Samtliga parkeringar för befintlig vårdcentral och tillkommande bebyggelse ska ligga inom kvartersmark. Majoriteten av parkeringsplatserna är förlagda i garage under mark.

Parkeringsplatser ska utformas enligt bifogat kvalitetsprogram (Bilaga 3).

- Tillgänglighet** § 10
Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer kommunens tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida. Detta ska redovisas senast till tekniskt samråd.
- Källsortering mm** § 11
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.
- Dagvattenhantering** § 12
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten fördröjs inom kvartersmark i enlighet med planbeskrivning samt bifogad dagvattenutredning (Bilaga 4).

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** § 13
Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal (Bilaga 5).
- Brandförsvar** § 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
Exploatören ska till följd av byggandet av 6 631 kvm ljus BTA, erlagga ett exploateringsbidrag på

NIOMILJONERNIOHUNDRAFYRTIOSEXTUSENFEMHUNDRA (9 946 500) KRONOR för finansiering av allmänna anläggningar inom allmän platsmark

Exploatörens verksamhet kommer att medföra behov av ny infrastruktur i området. Kommunen kommer bland annat att anlägga nya gator samt gång- och cykelstråk inom detaljplanen och dess närhet. Kommunen kommer även att anlägga en trappa som kopplar samman Tidvattengatan och Bollmoravägen. Denna trappa kommer även att behövas för att ta sig in i den nya byggnaden från entrén på Tidvattengatan.

Exploateringsbidraget ska erläggas senast 1 månad från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda. Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt §36.

I det fall antalet kvm BTA ovan mark ovan ökat när bygglov erhållits ska exploatören erlagga tilläggsbetalning motsvarande 1 500 kr per tillkommande kvm ljus BTA mark.

Kommunen och exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten. Exploatören ska följa kommunens anvisar för transportväg fram till Fastigheten.

Gatukostnader

§ 16

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

§ 17

Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Ny anslutning till Äldreboende sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt på Tidvattengatan.

Sopsug

§18

Exploatören skall uppföra och bekosta en sopsuganläggning inom Fastigheten som ska anslutas till en av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Kommunen är huvudman för sopsugsystemet. Vid anslutning skall exploatören erlagga en anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Planavgift

§ 19

För framtagande av detaljplan för Norra Tyresö Centrum, etapp 2 har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.



KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

Tidsplan	§ 20 Exploatören svarar för att bygglovsansökan ska ha lämnats in senast 3 månader efter att fastighetsbildningen tillhörande detta avtal har vunnit laga kraft. Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön inom kvartersmark, så att det finns en acceptabel kontakt med gator och gårdsmiljö. Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt tidsplaner som upprättats av Exploatören i samråd med kommunen.
Samordning	§ 21 <u>Samordning med kommunen</u> 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 allmänna 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. Bifogad handling gällande höjdsättning av <i>Regnbågsgatan</i> ska följas. De höjdsättningar som ska följas är inom gråmarkerat område på bilaga (Bilaga 6). <u>Samordning med andra exploateringar</u> Det är angeläget att Exploatören även söker samarbete med exploatörer/byggherrar för angränsande exploateringsområden.
Förbesiktning/syn	§ 22 Innan byggstart ska Exploatören kalla kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt och bilder tas. Förbesiktning/syn ska särskilt ske på tillfartsgatorna <i>Regnbågsgatan</i> samt <i>Tidvattengatan</i>.
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.
- Uppföljning av genomförandet samt detta avtal.
- Övrig samordning och avstämning.

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i detta Avtal med tillhörande bilagor ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatören ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden enligt detta avtal samt dess bilagor 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 pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid även 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. Detta kommer t ex att behövas vid ianspråktagandet av byggrätterna för äldreboendet, där ledning tillhörande Skanova finns. Ledningshavaren ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

Vegetation

§ 26

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se §8.

**Tillfart/störning och till-
gänglighet**

§ 27

Som tillfart till området får endast *Regnbågsgatan* till en början användas. *Tidvattengatan* får nyttjas först då grov entreprenaden är utbyggd samt då den är slutbesiktigad och godkänd. 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.

§ 28

Källsortering, kretslopp

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

**Buller och vibrationer
under byggtiden****§ 29**

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid och ska följa Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser. 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 tar Exploatören kontakt med tekniska kontoret 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 etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (exploateringsenheten och tekniska kontoret). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, 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 och avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen. 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 anlitad entreprenör 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 § 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 två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader 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.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

Viten § 35
Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§8 Bebyggelse och anläggningar
§31 Byggetablering/upplag

Säkerhet § 36
Exploateringsbidrag
Senast till tre dagar innan kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen och godkännandet av detta avtal, ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till exploateringsbidraget, deponerat samma belopp till kommunen, se §15.

Kvalitetsprogram
Senast till tre dagar innan kommunfullmäktiges antagande av

detaljplanen och godkännandet av detta avtal ska Exploatören, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal, ställa en moderbolagsborgen, **Hemsö Fastighets AB**, org nr 556779-8169.

Moderbolagsborgen ska gälla till dess att utbyggnaden inom *Fastigheten* har genomförts och Exploatörens åtaganden enligt detta kvalitetsprogram godkänts av kommunens projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen.

Överlåtelse

§ 37

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 Fastigheten 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 tilldess att kommunen skriftligen godkänt överlåtelsen.

Tvist

§ 38

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

Ändringar och tillägg

§ 39

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

P

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

Stockholm 2019-

För Hemsö Vårdfastigheter AB

Stockholm 2019-

För Hemsö Vårdfastigheter AB

Nils Styf

Tyresö 2019-

För Tyresö kommun

Tyresö 2019-

För Tyresö kommun

Anita Mattsson

Sara Kopparberg

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Borgensförbindelse

Undertecknad, Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169 går härmed i borgen som för Hemsö Vårdfastigheter AB egen skuld för rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Ort/datum

Nils Styf

Firmatecknare

Rutger Källén

Bilaga 1

Förslag till detaljplan

Bilaga 2

Marköverföring

Bilaga 3

Kvalitetsprogram

Bilaga 4

Dagvattenutredning

Bilaga 5

Kommunens energiriktlinjer

Bilaga 6

Höjdsatt bygghandling, Regnbågsgatan