

Mellan Haninge kommun nedan kallad **Kommunen**, och Tvärnstedts Dödsbo, Karl Bertil (org.nr. 102043-8576) så som ägare till Dalarö 3:4 och 3:5, nedan kallat **Fastighetsägaren**, har träffats följande

Exploateringsavtal för Dalarö 3:4 och 3:5, Bellevue

§ 1

MARKÄGANDE, DETALJPLAN OCH INTENTIONSAVTAL

1.1 Markägande

Fastighetsägaren är ägare till fastigheterna Dalarö 3:4 och 3:5, nedan kallade **Fastigheten**, och avser att genom om- och nybyggnad bygga bostäder inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för "Dalarö 3:4 och 3:5, Bellevue" antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag, nedan kallad **Detaljplanen**. I begreppet Detaljplanen ingår utöver plankarta även övriga tillhörande handlingar och utredningar. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Mark som enligt Detaljplanen utgör Allmän plats (Gång) samt kvartersmark för "E-område" (pumpstation) ska överföras från av Fastighetsägaren ägd fastighet till av Kommunen ägd fastighet. Marköverföring sker utan ersättning.

Parterna tecknar i samband med detta avtal särskild överenskommelse om fastighetsreglering, i enlighet med Bilaga 2.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Fastighetsägaren medger Kommunen rätt att inom Fastigheten, utan ersättning, för all framtid behålla/underhålla/förnya befintliga kommunala anläggningar i form av belysningsstolpar, skyltar, VA-ledningar samt övriga erforderliga tillbehör såsom visare, brunnar och dylikt.

Alla förändringar av befintliga kommunala anläggningar, som efterfrågas av Fastighetsägaren, kräver särskild skriftlig överenskommelse med Kommunen. Alla kostnader för sådan flytt eller annan förändring av kommunala anläggningar belöper på Fastighetsägaren.

Fastighetsägaren medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för av Kommunen ägd fastighet, upplåtas med ledningsrätt, eller inrättas som officialservitut.

Fastighetsägaren är fullt ut ansvarigt gentemot eventuella övriga rättsägare för att befintliga rättigheter inom Exploateringsområdet upprätthålls alternativt ändras i erforderlig omfattning.

2.4 Gatukostnader

Detaljplanen innebär inte någon ut- eller ombyggnad av allmän platsmark. Allmän platsmark med Kommunen som huvudman, ska dock överföras till av Kommunen ägd fastighet. Kostnader för överföring av mark till Kommunen, inklusive därtill hörande förrättningskostnader belöper på Fastighetsägaren.

Genom att Fastighetsägaren till alla delar fullgör sina förpliktelser enligt detta avtal skall nuvarande och blivande ägare av Fastigheten anses befriad från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

2.4 Befintlig pumpstation

Fastighetsägaren är medveten om att ny bebyggelse inom Detaljplanen är placerad närmare befintlig avloppspumpstation än vad generella skyddsavstånd kräver. Avståndet till pumpstationen kan innebära olägenheter för närboende i form av t ex önskad lukt- och buller. Fastighetsägaren är medveten om att det kan erfordras tekniska åtgärder på pumpstationen för att minimera olägenheterna och möjliggöra ny bebyggelse närmare än generella skyddsavstånd. Fastighetsägaren ska bekosta samtliga sådana åtgärder som Kommunen avser utföra för att minimera olägenheterna från pumpstationen. Se vidare § 3.3.2.

Kommunen kan oaktat tekniska åtgärder inte garantera att olägenheter inte kan upplevas av boenden inom Fastigheten, varpå Fastighetsägaren härmed godtar denna potentiella olägenhet samt förbinder sig att informera kommande Fastighetsägare samt boenden härom.

2.5 Övriga avgifter

Fastighetsägaren svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet, som är en direkt följd av Detaljplanens genomförande - såsom myndighetskostnader, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el etc.

2.6 Markföroreningar

Fastighetsägaren utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas ska Fastighetsägaren kontakta Kommunens tillsynsmyndighet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Fastighetsägaren förbinder sig att ansluta sig mot befintliga anläggningar inom intilliggande allmän platsmark och övriga kommunala anläggningar på ett lämpligt sätt. Detta innefattar tex placering av belysningsstolpar, växter, infarter, teknikskåp samt höjdsättning mm.

Fastighetsägaren ska löpande stämma av planering, projektering och kommande utbyggnadsarbete med Kommunen, genom dess Mark- och exploateringsenhet eller den part som enheten sätter i sitt ställe. Fastighetsägaren har inte rätt att kräva att kommunala anläggningar anpassas till de av Fastighetsägaren uppförda eller planerade konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de kommunala anläggningarna enligt ovan. Om Kommunen anser att en anpassning av de kommunala anläggningarna kan göras till den av Fastighetsägaren önskade konstruktionen svarar Fastighetsägaren för samtliga extrakostnader som anpassningen innebär.

Ett Beviljat bygglov från Kommunens Bygglovsmyndighet medför inte att Kommunen så som avtalspart i detta avtal har beviljat förändring av kommunala anläggningar. Det åligger Fastighetsägaren att ta kontakt med Kommunens Mark- och exploateringsenhet för att, om möjligt, få förändringarna godkända.

Ett Beviljat bygglov från Kommunens Bygglovsmyndighet ger inte Fastighetsägaren rätt att permanent eller tillfälligt använda sig av Kommunens mark. Det åligger Fastighetsägaren att vid permanent eller tillfällig användning av Kommunens mark ansöka om för åtgärden erforderlig TA-plan, polistillstånd, schaktillstånd, markupplåtelse etc. Kostnader regleras i enlighet med gällande taxor.

Fastighetsägaren ska löpande informera Kommunen om sin tidplan för genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen har rätt att vid utbyggnad och underhåll av allmänna anläggningar nyttja Fastighetsägarens fastigheter inom Exploateringsområdet för arbetet. Kommunen ska samråda med Fastighetsägaren innan arbetet påbörjas och ersätta eventuella skador som uppstår på Fastighetsägarens anläggningar.

3.2 Bostadsbebyggelse och skyddsbestämmelser

Fastighetsägaren förbinder sig att vid uppförande av bostadsbebyggelse, genomföra exploateringen i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Befintlig Hotellbyggnad omfattas av skyddsbestämmelsen q_1 . Denna anger att byggnaden ej får rivras, samt anger restriktioner för hur byggnadens yttre volym och form får ändras. En varsamhetsbestämmelse, k_1 , omfattar även hur byggnadens interiör ska bevaras. Fastighetsägaren medger att ingen form av ersättningsanspråk riktas mot Kommunen med avseende på i Detaljplanen ingående varsamhets- och skyddsbestämmelser eller andra typer av restriktioner.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

3.3.1 Kvartersmark Bostäder

Fastighetsägaren ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder, anslutningsavgifter etc. inom Exploateringsområdet. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av eventuella återställande- och avslutningsarbeten som kan komma att krävas i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Fastighetsägarens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

3.3.2 Kvartersmark Pumpstation

Kommunen beslutar om och utför erforderliga tekniska åtgärder på pumpstationen. Erforderliga åtgärder för att uppnå Detaljplanens syfte bekostas fullt ut av Fastighetsägaren. Se vidare § 2.4.

3.4 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Fastighetsägaren ska säkerställa att ledningsägare och övriga eventuella rättighetshavare har tillgång till sina respektive anläggningar inom Exploateringsområdet under utbyggnadstiden.

3.5 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom den del av Fastigheten som enligt Detaljplan ska utgöra mark för bostadsändamål. Skulle Kommunen och Fastighetsägaren bedöma att annan kommunalägd mark trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Fastighetsägaren tillse att Fastighetsägaren, eller av Fastighetsägaren anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunen om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och ersättning erläggs till Kommunen. Fastighetsägaren ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen överenskomna etableringsytan.

Fastighetsägaren ska tillse att Fastighetsägaren, eller av Fastighetsägaren anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Fastighetsägaren är införstådd med att Kommunen kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Fastighetsägaren eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas i erforderlig omfattning för att undvika skador och påverkan för tredje man.

3.6 Dagvatten

Fastighetsägaren förbinder sig att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Fastighetsägaren ska utföra åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten som följer de anvisningar och krav som redovisas i Detaljplanens planbeskrivning samt tillhörande dagvattenutredning.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Vite - Överlåtelse av exploateringsavtalet

Fastighetsägaren förbinder sig vid vite av 1.000.000 kronor i penningvärde 2019-12-31 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 1.000.000 kronor i penningvärde 2019-12-31, i av Haninge kommun påfordrade delar efterkomma mellan Haninge Kommun och Fastighetsägaren träffat exploateringsavtal rörande ”Dalarö 3:4 och 3:5, Bellevue”. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Haninge kommun med 1.000.000 kronor i penningvärde 2019-12-31. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Fastighetsägarens skyldighet att förbinda ny ägare enligt ovan avser inte försäljning av del av fastighet, när försäljningen sker till slutkund (blivande bostadsägare).

Om Fastighetsägaren ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det. Fastighetsägarens skyldighet enligt denna paragraf förfaller den dag Fastighetsägaren i allt väsentligt genomfört exploateringen (dvs. uppfört och färdigställt bostadsbebyggelse inom planområdet) och Fastighetsägarens åtaganden enligt detta avtal är uppfyllda med anledning av denna exploatering. Parterna kan i gemensam handling förklara att exploateringen genomförts och Fastighetsägarens åtaganden enligt detta avtal är uppfyllda. Det noteras att exploateringen kan anses genomförd även om hela byggrätten som följer av detaljplanen inte är utnyttjad. Paragrafen förfaller också om a) detaljplan vinner laga kraft för planområdet, som ersätter den för detta avtal aktuella detaljplanen, b) om nytt exploateringsavtal tecknas för planområdet.

4.2 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige före 2020-05-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2020-05-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Fastighetsägaren är medveten om

att Stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Fastighetsägaren är medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens beslutande organ vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Haninge den

För Haninge kommun

För Tvärnstedts Dödsbo, Karl Bertil

.....
()

Maria Schülke
.....
()

.....
()

Monica Arstén
.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.
2. Överenskommelse om fastighetsreglering

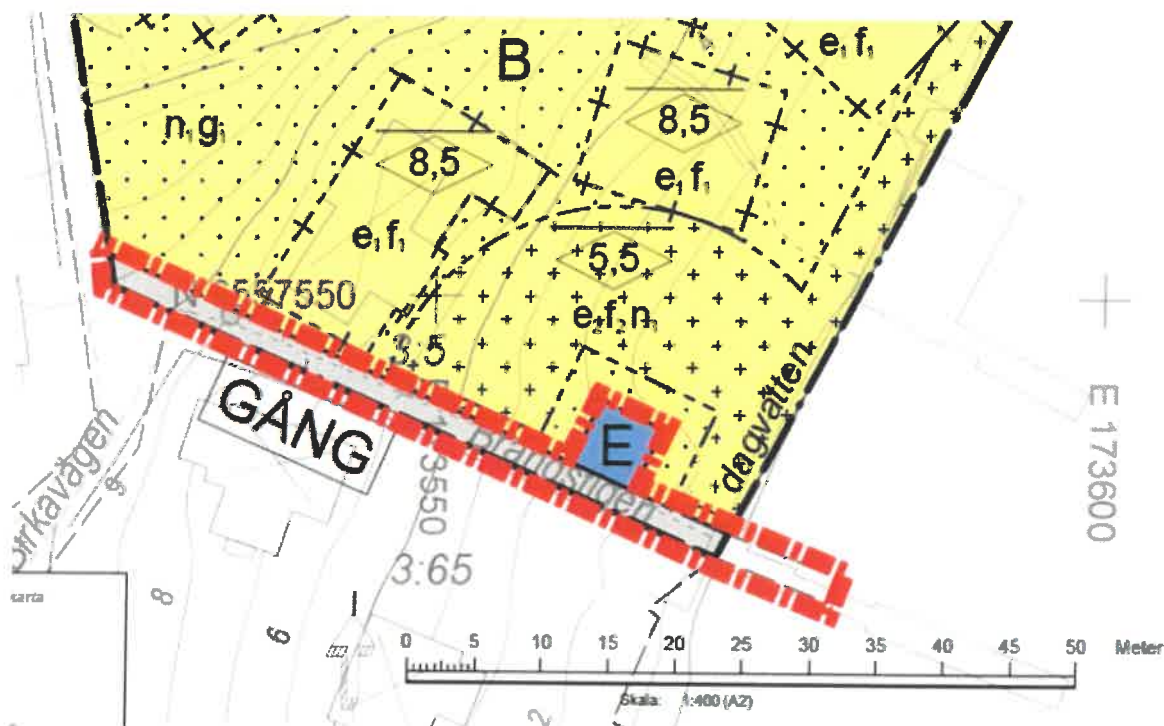
Mellan Haninge kommun, org. nr 212000-0084, nedan kallad **Kommunen**, ägare till Dalarö 3:2 m.fl. och Tvärnstedts Dödsbo, Karl Bertil, org.nr. 102043-8576, ägare till Dalarö 3:4 och 3:5, nedan kallad **Fastighetsägaren**, har träffats följande

Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

1.1 Marköverföring

Hela fastigheten Dalarö 3:5 samt del av Haninge Dalarö 3:4 ska överföras till av Kommunen ägd fastighet, vilket i första hand ska vara gatumarksfastigheten Haninge Dalarö 3:2. De markområden som ska överföras utgör allmän platsmark samt kvartersmark för teknisk anläggning (E-område, Pumpstation) i enlighet med detaljplan för "Dalarö 3:4 och 3:5, Bellevue", samt Vb-område enligt detaljplan S-129.

De markområden som ska överföras enligt denna paragraf framgår översiktligt av röd markering i nedan kartbild. Parterna godkänner de mindre justeringar avseende områdenas omfattning som kan komma att se vid förrättning enligt 1.3.



1.2 Ersättning

Ingen ersättning ska betalas för marköverföringen enligt 1.1

1.3 Fastighetsbildningsförrättning

Kommunen inger ansökan om fastighetsreglering i enlighet med överenskommelsen i detta avtal. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan.

1.4 Förrättningskostnad

Erforderliga förrättningskostnader kopplade till genomförandet av denna överenskommelse ska till fullo betalas av Fastighetsägaren.

1.5 Tillträde

Formellt tillträde ska ske när förrättningen vinner laga kraft.

1.6 Aktkopia

Båda parterna erhåller var sin aktkopia.

1.7 Villkor

Denna överenskommelse är till fullo förfallen utan rätt till ersättning för respektive part om inte detaljplan för "Dalarö 3:4 och 3:5, Bellevue" senare vinner laga kraft i huvudsaklig enighet med dess antagandehandling.

Denna överenskommelse är upprättad i tre exemplar, där parterna erhåller varsitt och ett inlämnas till Lantmäterimyndigheten.

.....
Britta Orring
För Haninge Kommun

.....
Marie Schilke Monica Sten

För Tvärnstedts Dödsbo, Karl Bertil