

Rödstu Hage Projekt AB, org. nr. 556965-7470, nedan kallad Bolaget, har gjort en framställan till Botkyrka kommun om att utveckla Tumba 7:112 med bostadsbebyggelse. Med anledning av detta har Bolaget och Botkyrka kommun genom kommunstyrelsen, org. nr. 212000-2882, nedan kallad **Kommunen**, denna dag träffat följande

RAMAVTAL

§ 1 Syfte

Kommunen och Bolaget har för avsikt att pröva förutsättningar för blandad bebyggelse med flervåningshus och punkthus för ca 500 bostäder. Fler bostäder medför även att behovet av nya förskoleplatser måste tillgodoses.

§ 2 Option

Bolaget ges ensamrätt att inom två (2) år från Kommunens godkännande av detta avtal förhandla med Kommunen om köp av del av den angränsade fastigheten Tumba 8:13 som markerats med blå färg i bilaga 1. Denna fastighetsdel kallas nedan **Optionsområdet**.

§ 3 Geografiskt avtalsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal huvudsakligen Tumba 7:112, som markeras med röd begränsningslinje i bilaga 1. Denna fastighet utgör tillsammans med Optionsområdet **Avtalsområdet**. Den geografiska omfattningen bestäms dock slutgiltigt i detaljplaneplanprocessen och vid upprättandet av exploateringsavtal.

§ 4 Detaljplan

Idag finns ingen detaljplan för huvuddelen av Avtalsområdet. Kommunen och Bolaget ska gemensamt verka för att en detaljplan tas fram. Detaljplanearbetet beräknas kunna påbörjas hösten 2014. Arbetet ska bedrivas med sikte på ett beslut om antagande under 2016.

Framtagandet av ny detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Bolaget är medvetet om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det visar sig olämpligt att genomföra projektet inom överskådlig tid eller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner. Detta kan ske utan att Bolaget har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Handwritten signature

Handwritten mark

§ 5 Åtaganden

5.1. Mark för allmän plats

Mark avsedd för allmän plats enligt detaljplan ska inför genomförandet utan ersättning överlätas till Kommunen i egenskap av huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som krävs för allmän platsmark och Bolaget bekostar dessa.

5.2. Mark och rättigheter för allmänna ändamål

Beroende av projektets omfattning kan behov av utrymme för ny förskola behöva tillgodoses inom planområdet. I det fall detta blir aktuellt avstår Bolaget utan ersättning till Kommunen ett markområde avsett för skoländamål. I detaljplanearbetet utreds i samförstånd mellan parterna eventuellt behov och utifrån det lämpligt läge för en ny skoltomt.

Bolaget ska medge Kommunen ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar inom Avtalsområdet. Det ankommer dock på Kommunen att så långt möjligt anbringa sådana ledningar inom sådan mark för allmän plats som anges i § 5.1 ovan.

5.3. Gestaltning

Parterna är överens om att gestaltungsfrågorna är viktiga. Särskild omsorg ska läggas på det offentliga rummet. Kommunens strategi för en hållbar utveckling ska följas. Kommunen upprättar gestaltungsprogram utifrån underlag från Bolaget.

Folkhälsoinstitutets och SKL:s rekommendationer avseende närhet till lek och spontanaktiviteter bör beaktas i utformningen av området.

5.4. Konstnärlig utsmyckning

Bolaget bekostar och utför konstnärlig utsmyckning på allmän plats i första hand inom Avtalsområdet eller i annat fall i närområdet, om inte annat överenskomms mellan parterna. Utsmyckningen bestäms i samråd med kommunen. Kostnaden ska vara lägst 200 000 kr och högst 300 000 kr. Slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet tillsammans med övriga villkor.

5.5. Dagvatten

Del av Avtalsområdet ligger inom Segersjö vattenskyddsområde. Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i föreskrifterna till Segersjö vattenskyddsområde och Kommunens dagvattenstrategi och ska följas.

Utöver detta är parterna överens om att en öppen dagvattenlösning kan tillföra området både miljömässiga och estetiska kvaliteter och att förutsättningarna för detta ska prövas i planarbetet.

MR
JMT

5.6. Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Bolaget tillgodoseas inom avtalsområdet. Antalet parkeringsplatser tas fram i samråd med Kommunen.

5.7. Bulleråtgärder

Bolaget ansvarar för och bekostar eventuella bullerskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

5.8. Riskåtgärder

Bolaget ansvarar för och bekostar eventuella riskskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

5.9. Klimatåtgärder

Områdets anläggningar ska säkras för konsekvenser av eventuella framtida klimatförändringar såsom ökad skredrisk mm.

5.10. Miljö- och energifrågor

Parterna har höga ambitioner vad gäller energi- och miljöfrågor. Parterna är överens om att bebyggelsen ska anslutas till energikälla för uppvärmning så att miljöfördelar och kostnadseffektivitet uppnås. Bolaget utreder möjligheterna att ansluta det nya området till fjärrvärmenätet.

5.11. Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog under hela projektet.

5.12. Byggskede

Parterna är överens om att tidigt planera för samverkan i byggskedet för att möjliggöra en smidig byggprocess och i så stor utsträckning det är tekniskt och ekonomiskt rimligt och möjligt minska störningar för boende och verksamhetsutövare i närområdet.

5.13. Teknisk standard

Kommunens tekniska standard för VA-, gatu- och parkanläggningar ska ligga till grund för utförandet.

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

§ 6 Ekonomi

6.1. Eventuell marköverlåtelse

Som underlag för ersättning för Optionsområdet ska en opartisk värdering göras. Kommunen utser värderingsman. Kommunen överlåter inte marken till ett lägre värde än marknadsvärde enligt värdering. Värderingen görs utifrån byggrätt i kommande detaljplan. Hänsyn ska tas till de kostnader som exploatören haft för detaljplanen för Optionsområdet. Överlåtelsen ska i första hand ske genom ett avtal om fastighetsreglering.

Prisbildningen bedöms idag till 1500-2000 kr/kvm BTA för Optionsområdet

Parterna är ense om och accepterar, utan någon justering av ersättningen enligt ovan, att smärre ändringar av Optionsområdet kan bli aktuella i syfte att bättre anpassa gränser till verkliga förhållanden.

6.2. Befintliga ledningar

Eventuell flytt av befintliga ledningar som Bolaget önskar utföra bekostas av Bolaget.

6.3. Exploateringsavtal

I syfte att närmare reglera villkor för projektets genomförande ska ett separat exploateringsavtal mellan Kommunen och Bolaget upprättas. Exploateringsavtalet ska baseras på det detaljplaneförslag som arbetas fram och vad som överenskommit mellan parterna i detta avtal.

I ersättning för Kommunens kostnader för administration av exploateringsavtal debiterar Kommunen en kostnad i samband med tecknande av exploateringsavtalet. Ersättningens storlek regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal upprättas parallellt med detaljplanen och ska godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

6.4. Ersättning samt avgifter för allmänna anläggningar

Utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, VA) inklusive projektering samt byggledning/kontroll mm, som är en konsekvens av aktuell exploatering, utförs av Kommunen.

Bolaget erlägger gatukostnadsersättning motsvarande självkostnad för allmänna anläggningar. .

I samband med tecknande av exploateringsavtal ska ett separat VA-avtal tecknas. I VA-avtalet regleras utbyggnad av VA-anläggningar för området samt kostnaderna för detta.

Bolaget bekostar även anslutningsavgifter för el, tele, värme m.m. till respektive huvudman.

dt/6

6.5. Plankostnad

Bolaget ersätter Kommunen för planarbete enligt de villkor som finns i samtidigt upprättat Plankostnadsavtal.

§ 7 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 8 Överlåtelse av avtal

Part får inte överlåta detta avtal utan motpartens skriftliga medgivande.

§ 9 Tvist

Tvist mellan parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

§ 10 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast (2014-12-30) med beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba 2014-12-12

2014-10-01

För Botkyrka kommun

För Rödstu Hage Projekt AB



Heléne Hill
Exploateringschef



underskrift

namnförtydligande
Misha Moeremans d'Emaus



Johan Risberg



Kartbilaga till Ramavtal

Handwritten signature and initials