

## § 193

Dnr 46/68-221

Ramavtal; Krusbodaexploateringen

Kommunalnämnden beslöt den 12.12 1967, § 451 att uppdra åt Krusbodakommittén att uppta förhandlingar och upprätta förslag till avtal avseende exploateringen av Krusboda, varvid de av nämnden den 4.4 1967, § 132 skisserade riktlinjerna för en fortsatt handläggning av ärendet skulle följas. Krusbodakommittén beslöt den 16.2 1968, § 6 att upprätta förslag till exploateringsavtal med Byggnads AB Konstruktör, Gävle. Kommunalnämnden beslöt vidare den 20.2 1968, § 106 efter rapport av kommunalnämndens ordförande om vissa ytterligare riktlinjer för kommitténs arbete.

Byggnadsnämnden har den 24.10 1968, § 773 beslutat utställa det av arkitekt SAR Åke Jansson i maj 1968 upprättade och i oktober 1968 reviderade förslaget till stadsplan för Krusboda. Plankommittén har därefter den 30.10 1968, § 63 beslutat tillstyrka det reviderade stadsplaneförslaget.

Efter förhandlingar med exploatören, Byggnads AB Konstruktör, och berördabankföretag har förslag till avtal upprättats. Avtalet är utformat som ett ramavtal mellan Tyresö kommun och Byggnads AB Konstruktör och omfattar exploatering av Krusbodaområdet väster om Myggdalsvägens förlängning. Avtalet anger de huvudsakliga bestämmelserna för områdets markdisposition, fastighetsbildning, bebyggelse, upphandling, preliminär tidplan samt bestämmelser om exploateringsersättningar, krediter, säkerheter och vissa övriga bestämmelser. Ramavtalet följes upp med separata köpeavtal avseende exploateringsområdets successiva överlåtelse till exploatören. I första hand överlåtes efter skedd avstyckning mark för en första bebyggelse i områdets norra del (radhusområdet norr och atriumhusområdet söder om Farnarstigen). Detta beräknas kunna ske under 1:a kvartalet 1969. I samband med marköverlåtelse skall exploatören till kommunen överlämna inteckningar, vilka skall ligga som säkerhet för kommunal borgen till av bankföretagen utfästa erforderliga exploateringskrediter och byggnadskreditiv och senare uppdelas till inteckningar för lån i blivande enskilda tomter.

Fastighetsbildningen utföres av kommunens stadsingenjörskon-tor enligt de riktlinjer, som anges i avtalets 2:a paragraf.

Bebyggelsen skall genomföras så att statlig belåning erhålles. Slutliga försäljningspriser, som skall godkännas av kommunen, skall redovisas i de successivt upprättade köpeavtalen.

För bebyggelsen erforderliga generalplaneanläggningar såsom gator och ledningar till området utföres av kommunen. Dessa anläggningar betalas av exploatören jämte vissa ytterligare kostnader och avgifter (avtalets 7:e paragraf).

Sign.

Beslutsexpediering

J  
D. L. B

## § 193 forts

Arbeten för markexploatering och husbyggnad inom området ombesörjes av exploitören (byggherren). Arbetena utförs genom entreprenador enligt entreprenadkontrakt, godkända av kommunen och i övrigt under centrala byggnadskommitténs insyn och kontroll.

Erforderliga krediter för exploateringens genomförande ställs till förfogande enligt särskild överenskommelse av Länsparbanken och Stockholms Sparbank. De båda bankföretagen har därvid åtagit sig svara för en totalfinansiering av hela planområdets investeringar med en fördelning av 2/3 av Länsparbanken och 1/3 av Stockholms sparbank. Förmedling och försäljning av de färdiga husen sker efter samma proportion (området för fristående villabebbyggelse andantaget) efter särskild överenskommelse mellan kommunen, byggnadsfirman och bankernas företag (Stiftelsen Sparhem resp Stiftelsen Ek-kronan).

Under övriga bestämmelser (avtalets 10:e paragraf) framgår bl a att kommunen åtager sig att ombesörja och bekosta gatuhållning inom området befintliga huvudgångvägssystem samt svarar för gatubelysning och huvudledningar för vatten och avlopp allt enligt kommunens standard.

Krusbodakommittén har den 13.11 1968 beslutat att till kommunalnämnden överlämna förslag till ramavtal (bilaga) med Byggnads AB Konstruktör.

Kommunalnämnden har den 26.11 1968, § 497 föreslagit fullmäktige besluta att godkänna upprättat förslag till ramavtal mellan Tyresö kommun och Byggnads AB Konstruktör avseende exploateringen av Krusbodaområdet.

I ärendet yttrar sig kanslichefen O Handmark samt ledamoten herr Å Mattsson.

Kommunalfullnäktige beslutar i enlighet med kommunalnämndens förslag.

## R A M A V T A L

Mellan Tyresö kommun, nedan kallad kommunen och Byggnads AB Konstruktör, Gävle nedan kallad exploatören träffas följande ramavtal om exploatering av del av det s k Krusbodaområdet i Tyresö kommun.

### 1 §

#### Markdisposition

Till grund för avtalet skall ligga ett av arkitekt SAR Åke Jansson i maj 1968 upprättat och i oktober 1968 reviderat förslag till stadsplan för Krusboda (bilaga A). På stadsplaneförslaget har med röd kantlinje angivits det område som utgör exploateringsområdet.

Kommunen överlåter till exploatören successivt kvartersmarken inom exploateringsområdet. I första hand överlåtes efter skedd avstyckning en exploateringsfastighet omfattande radhusområdet norr och atriumhusområdet söder om Farmarstigen (blå ytfärg å bilaga A). Överlåtelsen skall regleras genom ett separat upprättat köpekontrakt. För senare överlåtelser av övrig kvartersmark inom exploateringsområdet skall separata köpekontrakt upprättas, som i tillämpliga delar skall vara identiska med det först upprättade köpekontraktet. I samband med marköverlåtelserna skall exploatören uttaga inteckningar i resp exploateringsfastighet till antal och belopp, som anges i resp köpekontrakt. Exploatören förbinder sig att till kommunen överlämna dessa inteckningar, vilka skall ligga som säkerhet för kommunens borgen för exploatörens exploateringskredit och byggnadskreditiv. Dessa inteckningar skall senare uppdelas till inteckningar i enskilda tomter.

J. P. L. B

2 §

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen skall genomföras enligt följande riktlinjer. Först bildas genom avstyckning och ägoutbyte en exploateringsfastighet av kvartersmarken inom planområdet. Därefter avstyckas till en fastighet de områden av kvartersmarken, som utmärkts med blå ytfärg å bilaga A (enskilda tomtplatser för bostadshus). Efterhand som de övriga delarna av exploateringsområdet skall överlätas till exploatören avstyckas från exploateringsfastigheten de i kommande separata köpekontrakt överenskomna områdena efter samma princip. Särskilda fastigheter för centrum- och barnstugeändamål och för smålägenheter avsedda bostadshus avstyckas när behov härav uppkommer.

Den fastighetsbildning, som erfordras för marköverlåtelse till exploatören enligt detta avtal skall ombesörjas och bekostas av kommunen. Exploatören bekostar avstyckning av de överlätta fastigheterna till enskilda fastigheter. Lantmäteriförrättningen skall utföras av kommunens stadsingenjörskontor. Exploatören skall bekosta sin andel av förrättningskostnader enligt lagen om gemensamhetsanläggningar som erfordras för att genomföra planintentionerna och godkänner, att kommunens stadsingenjör utses till förrättningsman.

3 §

Bebyggelse

Stadsplaneförslaget redovisar inom exploateringsområdet en bebyggelse omfattande ca 323 atriumhus och 591 radhus. I planförslaget redovisad centrumanläggning, skola, barnstugor och smålägenheter omfattas ej av avtalet. Denna bebyggelse skall dock inpassas i tidsramen för den övriga exploateringen. Om kommunen så påfordrar skall exploatören utföra vissa grundarbeten enligt särskilt avtal på basis av samma kostnadsnivå som gäller för småhusen.

Projektering av exploateringsanläggningar inom planområdet utförs av kommunen. Projekteringen av hustyper utföres av exploatören så, att hustyperna kan fastställas av kommunen senast vid årsskiftet 1968-1969. Husen skall av exploatören

*L. P. L. 88*

levereras fullt färdiga med undantag av högst ett 60-tal atrium-  
hus för vilka särskild överenskommelse skall träffas om ett en-  
dast delvis färdigställande, d v s "stommar" med kök, toalett  
och badrum m m. Skulle utbudet under- eller överstiga efterfrå-  
gan på dessa hus skall överenskommelse träffas om de antal hus  
exploatören endast delvis skall färdigställa.

Bebyggelsen inom exploateringsområdet skall genomföras så att  
statlig belåning erhålles. Slutliga försäljningspriser, som  
skall gälla för de färdiga husen, skall godkännas av kommunen  
och angivas i de enl 1 § successivt upprättade köpekontrakten.

#### § 4

##### Exploateringsarbeten

Kommunen åtager sig att bygga ut gator och ledningar till områ-  
det enligt bifogad ritning (bilaga B). Utbyggnaden skall ske i  
så god tid, att området kan bebyggas enligt nedan angiven tid-  
plan.

Exploatören förbinder sig att utföra de för stadsplanens genom-  
förande inom exploateringsområdet erforderliga exploaterings-  
arbeten ävensom gatubelysning allt till den standard, som kan  
godkännas av kommunen.

De erforderliga arbetena enligt denna paragraf skall närmare  
specificeras i de separat upprättade köpekontrakten.

#### § 5

##### Jpphandling

Sättet för exploaterings- och husbyggnadsarbetenas utförande  
bestämmer (förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess be-  
nörlighet) av Tyresö kommuns centrala byggnadskommitté i enlig-  
het med godkända ritningar och under kommunens kontroll.

De arbeten för markexploatering, som det åligger exploatören  
att ombesörja, skall utföras genom entreprenör enligt entre-  
prenadkontrakt. Anbudshandlingar skall godkännas av kommunen  
före utsändandet till entreprenörer. Entreprenadkontrakt och  
entreprenör skall godkännas av kommunen. Exploatören skall

L. 3. d. 8

infordra anbud av minst fem anbudsgivare. Kommunen äger rätt att utöver dessa anvisa ytterligare anbudsgivare. Centrala byggnads-kommittén skall utöva insyn och kontroll över ovan nämnda upp-handlingar. Beträffande husbyggnadsarbetena skall förfaras på enahanda sätt.

## § 6

### Tidplan

Bebyggelsen på Krusboda beräknas ske under åren 1969-1974 med början i områdets norra del enligt följande. Områdessiffrorna hänvisar till bifogad karta, (bilaga C).

Område	Hustyp	Antal	Igångsättning
1	Radhus	219	1969 - 1970
2	Atriumhus	114	1969 - 1970
3	Atriumhus	73	1971 - 1972
4	Centrum	-	1971 - 1972
5	Radhus	137	1971 - 1972
6	Atriumhus	136	1973 - 1974
7	Radhus	235	1973 - 1974

Anläggningsarbetena skall utföras i sådan takt, att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området. Förrening av stadsplanens fastställande skall icke räknas någon av parterna till last. Kommunen förbinder sig dock att medverka till att erforderliga plan-ändringar skyndsamt genomföres. Förskjutningar av tidplanen, som på grund av marknadsläget eventuellt kan bli erforderliga, överenskommes mellan parterna.

## § 7

### Avgifter till kommunen

Exploatören skall föruten närarkostnader till kommunen för allmänna yttre va-ledningar, yttre gator samt allmänna park-anläggningar, stadsplanekostnader, projekteringskartor samt projektering av exploateringsanläggningar inom exploaterings-området erlägga avgifter motsvarande kommunens självkostnader. De särskilda beloppen skall angivas i de separat upprättade köpekontrakten.

L 8

Krediter och husförsäljning

Erforderliga krediter för exploateringsens genomförande förmedlas enligt särskild överenskommelse av Länssparbanken i Stockholm och Stockholms sparbank.

Exploatören förbinder sig, att på sin bekostnad anlita Stiftelsen Länssparbankens Sparhem och Bostadsstiftelsen Ekkronan för förmedling och försäljning av husen.

Säkerheter

För detta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören vid resp köpekontrakts undertecknande ställa säkerhet, som kommunen finner godtagbar.

Övriga förpliktelser

Det ankommer på exploatören att ansöka om erforderliga byggnadslov för området bebyggande, att ordna med erforderliga tillstånd av vederbörvande myndigheter samt att ansöka om statliga bostadslån.

Exploatören åtar sig vidare att enligt lagen om gemensamhetsanläggningar låta bilda en anläggningsamfällighet vars medlemmar skall utgöra de så blivande ägarna till fastigheterna inom området. Denna samfällighet skall äga och förvalta inom kvartersmarken befintliga gångvägar, biluppställningsplatser, lekplatser, parkeringsplatser m m. Kommunen åtar sig dock att ombesörja och bekosta gatubelysningen på inom området befintliga huvudgångvägar och även underhåll och drift av gatubelysning och huvudledningar för vatten och avlopp allt enligt kommunens standard.

Exploatören åtar sig att i samband med förrättning enligt lag om gemensamhetsanläggningar medverka till sådana bestämmelser, som förbjuder obehörig motorfordonstrafik på gångvägar inom kvartersmarken samt att utföra gångvägar m m på ett sådant sätt, att tillämpningen av sådana bestämmelser underlättas.

J. S. d. S.

11 §

Detta avtal får ej av exploatören utan kommunens medgivande överlåtas på annan.

12 §

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning dels att kommunalfullmäktige genom beslut, som vinner laga kraft, antager i 1 § nämnda förslag till stadsplan och godkänner detta avtal, dels att stadsplanen i vad den avser exploateringsområdet blir fastställd i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget, dels att erforderliga krediter kan erhållas och dels att statliga lån kan erhållas för bebyggelsen.

Om avtalet förklaras ogiltigt på grund av omständighet, som i denna paragraf beröres, övertager kommunen mot exploatörens nedlagda kostnader alla projekteringshandlingar.

13 §

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

Tyresö den

För Tyresö kommunalnämnd:

Byggnads AB Konstruktör

