

RAMAVTAL 1968 /

68-12-09

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). Överlåtelserna 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.

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 överlåtas 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 marköverlåtelser till exploatören enligt detta avtal skall ombesörjas och bekostas av kommunen. Exploatören bekostar avstyckning av de överlåtna 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

levereras fullt färdiga med undantag av högst ett 60-tal atriumhus för vilka särskild överenskommelse skall träffas om ett endast delvis färdigställande, d v s "stommar" med kök, toalett och badrum m m. Skulle utbudet under- eller överstiga efterfrågan 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 området enligt bifogad ritning (bilaga B). Utbyggnaden skall ske i så god tid, att området kan bebyggas enligt nedan angiven tidplan.

Exploatören förbinder sig att utföra de för stadsplanens genomförande inom exploateringsområdet erforderliga exploateringsarbeten 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 §

Upphandling

Sättet för exploaterings- och husbyggnadsarbetenas utförande bestämmes (förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess behörighet) av Tyresö kommuns centrala byggnadskommitté i enlighet med godkända ritningar och under kommunens kontroll.

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

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. Försening av stadsplanens fastställande skall icke räknas någon av parterna till last. Kommunen förbinder sig dock att medverka till att erforderliga planändringar skyndsamt genomföres. Förskjutningar av tidplanen, som på grund av marknadsläget eventuellt kan bli erforderliga, överenskommes mellan parterna.

7 §

Avgifter till kommunen

Exploatören skall förutom råmarkskostnader till kommunen för allmänna yttre va-ledningar, yttre gator samt allmänna parkanläggningar, stadsplanekostnader, projekteringskartor samt projektering av exploateringsanläggningar inom exploateringsområdet erlagga avgifter motsvarande kommunens självkostnader. De särskilda beloppen skall angivas i de separat upprättade köpekontrakten.

8 §

Krediter och husförsäljning

Erforderliga krediter för exploaterings 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.

9 §

Säkerheter

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

10 §

Övriga bestämmelser

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

Exploatören åtager sig vidare att enligt lagen om gemensamhetsanläggningar låta bilda en anläggningssamfällighet vars medlemmar skall utgöras av de blivande ägarna till fastigheterna inom området. Denna samfällighet skall äga och förvalta inom kvartersmarken befintliga gångvägar, biluppställningsplatser, lekplatser, parkanläggningar m m. Kommunen åtar sig dock att ombesörja och bekosta gaturenhållningen på inom området befintliga huvudgångvägssystem ävensom 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.

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.

Gävle
Tyresö den 9.12.1968

För Tyresö kommunalnämnd:

Carl Gustaf Stenberg
K. H. Hultén

Byggnads AB Konstruktör

Gösta Edström