

## **EXPLOATERINGSAVTAL**

### **Bäverbäcken, etapp 3**

Följande avtal om exploatering av Bäverbäcken etapp 3, i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen, Fastighetsägarna och Exploatören:

#### **Kommunen**

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org. nr 212000-0092

#### **Fastighetsägare till Bävern 9:**

Bertlin & Co Mark III AB  
Box 1093, 171 22 Solna  
Org. nr 559099-1799

Bertlin & Co Mark III AB  
Box 1093, 171 22 Solna  
Org. nr 559099-1740

#### **Fastighetsägare till Bävern 10:**

Bertlin & Co I Handen AB  
Bäverbäcksvägen 14, 135 49 Tyresö  
Org. nr 556231-5217

#### **Exploatören**

ResiDev Bäverbäcken Holding AB  
Nybrokajen 5, 111 48 Stockholm  
Org. nr. 559378-2120

Exploatören har ingått avtal om förvärv av samtliga aktier i Bertlin & Co Mark III AB och Bertlin & Co Mark III AB med tillträde när detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören kommer därmed vid lagakraftvunnen detaljplan att indirekt äga hela fastigheten Bävern 9. Bävern 9 är i detaljplanen för Bäverbäcken etapp 3 är utlagd som kvartersmark bostad. Bertlin & Co i Handen AB är lagfaren ägare till fastigheten Bävern 10. Del av Bävern 10 är i detaljplan för Bäverbäcken etapp 3 är utlagd som kvartersmark parkering.

Bertlin & Co i Handen AB ska, i egenskap av ägare till fastigheten Bäver 10, tillse att del av parkeringen, som inryms inom detaljplan för Bäverbäcken etapp 3, utformas i enlighet med kvalitetsprogrammet. För undvikande av oklarheter noteras att Bertlin & Co I Handen AB:s förpliktelser under detta exploateringsavtal enbart avser åtagandena avseende denna parkering inom planområdet. Dessa åtaganden omfattar även skyldigheten att medverka till ansökan om inrättande av servitut i enlighet med Bilaga 2 samt skyldighet att erlagga ersättning till kommunen för den mark som överförs från kommunens fastighet Gimmersta 1:1 till Bävern 10 i enlighet med Bilaga 3. Samtliga övriga skyldigheter och förpliktelser enligt exploateringsavtalet åvilar Fastighetsägarna Bertlin & Co Mark III AB och Bertlin & Co Mark III AB samt Exploatören.

## BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

- Bakgrund**
- § 1**  
Till grund för Avtalet ligger förslag till antagandehandling för ny detaljplan (Detaljplanen) för Bäverbäcken etapp 3, Bilaga 1 (planbeskrivning och granskningsutlåtande biläggs ej). Syftet med Detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder samt förskola inom området.
- Förutsättningar**
- § 2**  
Parterna förutsätter
- dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2024-01-01*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,
- dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2024-01-01*) antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft,
- Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någon av parterna.

## FASTIGHETSFRÅGOR

- Fastighetsbildning**
- § 3**  
Kommunen ansöker om och bekostar följande åtgärd och Fastighetsägarna och Exploatören biträder ansökan om:
- Inrättande av officialservitut för ledningar inom område markerat med u i plankartan.
- För ovan beskriven åtgärd tecknar Kommunen och Fastighetsägarna och Exploatören en separat ”Ansökan om inrättande av servitut”, vilken biläggs detta avtal, Bilaga 2.
- Kommunen ansöker om och Fastighetsägarna och Exploatören bekostar följande fastighetsbildningsåtgärd:
- Den del av den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1, som i Detaljplanen är planlagd som kvartersmark bostadssamt parkeringsändamål, ca 257 m<sup>2</sup> respektive 21 m<sup>2</sup>, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheterna Bävern 9 respektive Bävern 10.
- För ovan beskriven åtgärd tecknar Kommunen, Fastighetsägarna en separat ”Ansökan och överenskommelse

om fastighetsreglering”, vilken biläggs detta avtal, Bilaga 3.

Fastighetsägarna till Bävern 9 och Bävern 10 ansöker om och bekostar följande fastighetsbildningsåtgärd:

- Upprättande av servitut för väg för tillfart till HKP belastande fastigheten Bävern 10. Servitutet biläggs detta avtal, Bilaga 4.

Fastighetsägarna och Exploatören ska också bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder, samt upplåta eventuella rättigheter utan ersättning, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

## **BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**

### **Bebyggelse och kvalitetsprogram**

#### **§ 4**

Exploatören ska uppföra åtta bostadshus med ca 210-240 bostadslägenheter om totalt ca 15 830 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 5.

En lekplats ska iordningställas inom Bävern 9 i enlighet med kvalitetsprogrammet. I detaljplanen markeras området med g<sub>1</sub> för att möjliggöra ett gemensamt inrättande och förvaltande av lekparken med kringliggande fastighetsägare.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

I händelse av att Exploatören frångår detta så ska Exploatören om kommunen så kräver betala 2 532 800 kr till Kommunen i vite.

### **Parkering/garage**

#### **§ 5**

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska följa parkeringsstrategin framtagna för Norra Tyresö centrum. Det innebär följande:

BTA för beräkning av parkering	ca 14 300 kvm
- Smålägenheter	ca 2 300 kvm
- Flerbostadshus	ca 12 000 kvm
Bilparkering bostäder	totalt 93 st
P-norm bil, inkl. 10% besöksparkering	
- Smålägenheter, 4/1000 kvm BTA	9 st
- Flerbostadshus, 7/1000 kvm BTA	84 st
Antal platser i garage	93 st
- Varav platser för rörelsehindrade	3 st
Antal platser för rörelsehindrade i markplan	2 st
Bilparkering, verksamhet markplan	60 st
Antal cykelparkeringsplatser	584 st
P-norm cykel	
- Smålägenheter, 45/1000 kvm BTA	104 st
- Flerbostadshus, 40/1000 kvm BTA	480 st
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	292/292
- markplan/annan våning	ja
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	

*”Projektet i siffror” från kvalitetsprogrammet, Bilaga 5*

## Buller

### § 6

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt de rekommendationer som framgår i bifogad bullerutredning, Bilaga 6.

Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande, drift och underhåll av eventuella bullerskydd.

## Tillgänglighet

### § 7

Exploatören ska följa gällande lagar och regler avseende tillgänglighet.

## Källsortering mm

### § 8

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig i bostäder, förskola och avfallsutrymmen. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av området.

Grovavfall ska kunna tas omhand separat. Bostäder och verksamheter/förskola som inryms inom samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

**Dagvattenhantering**

**§ 9**  
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, Bilaga 7.

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.

**Brandförsvaret**

**§ 10**  
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds 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**

**§11**  
Kommunen projekterar och anlägger, i anslutning till detaljplaneområdet, inom allmän plats ny lokalgata och gång- och cykelväg (Bäverbäcksvägen), samt bygger ut Tyresövägen med en planskild gång- och cykelpassage vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Siklöjevägen samt en planpassage vid Bäverbäcksvägens korsning med Tyresövägen och Bollmoravägen enligt kommunal standard. För finansiering av ovanstående åtgärder ska Exploatören erlægga exploateringsbidrag till Kommunen. Kommunens detaljprojektering och groventreprenad är vid avtalets tecknande redan påbörjad.

Finentreprenad avser Kommunen att slutföra i samband med inflytt men senast innan planerad kommunal avetablering i området Q4 2024. Efter slutbesiktning av allmän plats ansvarar Exploatören för eventuella skador på Kommunens anläggningar till följd av tunga transporter och anläggningsarbeten. Kommunen och Exploatören ska samordna utbyggnationen till följd av Detaljplanens genomförande. Se vidare i § 15.

Exploatörens tillskott av bostäder i enlighet med Detaljplanen kommer att medföra ökade trafikant rörelser över Tyresövägen, utanför detaljplaneområdet.

Exploatören ska, till följd av byggandet av 15 830 kvm ljus BTA, erlagga ett exploateringsbidrag på fjortonmiljonertvåhundrafyrtiosjutusen kronor (14 247 000:-) för finansiering av ovanstående allmänna anläggningar.

- 80 procent av exploateringsbidraget ska erläggas senast 10 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- Resterande del av exploateringsbidraget ska erläggas när finentreprenaden för de allmänna anläggningarna inom Bäverbäcksvägen slutbesiktigats.

Säkerhet för exploateringsbidraget tas enligt § 31.

I det fall antalet kvm ljus BTA ökat med mer än 50 kvm ljus BTA, i förhållande till i § 4 angiven BTA (15 830 kvm), när bygglov erhållits ska Exploatören erlagga tilläggsbetalning motsvarande 900 kr per samtliga tillkommande kvm ljus BTA. Tillkommande exploateringsbidrag ska erläggas senast 1 månad efter att lagakraftvunnet bygglov föreligger.

Exploateringsbidraget ska vid betalningstillfällena justeras enligt konsumentprisindex med oktober 2020 (336,97) som bas. Exploateringsbidraget ska dock aldrig sättas lägre än 900 kr/kvm ljus BTA.

Parterna är överens om att ljus BTA definieras enligt Bilaga 8.

#### **Gatukostnader**

##### **§ 12**

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**

##### **§ 13**

Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

#### **Planavgift**

##### **§ 14**

För framtagande av detaljplan för Bäverbäcken, etapp 3 har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.

**KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN**

- § 15**
- Tidsplan & samordning** Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra sina respektive exploateringsåtgärder på kvartermarken respektive på allmän plats, inom och i anslutning till detaljplaneområdet, i enlighet med Detaljplanen och detta avtal, och att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.
- Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boenden får en acceptabel kontakt med gator och park.
- Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer och med berörda ledningsägare. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartermark är allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.
- Kommunen och Exploatören ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Tyresö de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka Exploatörens tid- och genomförandeplanering.
- § 16**
- Förbesiktning/syn** Innan byggstart av bostäderna ska Exploatören kalla kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.
- § 17**
- Uppföljning** 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 samt Detaljplanen med tillhörande Kvalitetsprogram ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatören ska redovisa för

Kommunens projektledare att samtliga åtaganden 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**
- § 18**  
Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange kommunens medverkan i projektet.
- Flyttning av ledningar**
- § 19**  
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. Ledningshavaren ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.
- Vegetation**
- § 20**  
Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se § 4.
- Tillfart/störning och till-  
gänglighet**
- § 21**  
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 § 16.
- Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller vid arbetsplatser ska följas. Exploatören ansvarar för att hålla närboende informerade om arbeten som kan orsaka störningar.
- Källsortering, kretslopp**
- § 22**  
Under byggtiden ska separering av avfall ske.
- Skydd**
- § 23**  
Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
- Byggetablering/upplag**
- § 24**  
Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med kommunens trafikingenjörer för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas. Se även § 16.

Innan byggnadsarbeten påbörjas skall Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (exploateringsenheten och enheten för trafik och miljö). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur, stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodas, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.

Sker byggetablering på kommunens mark ska Exploatören kontakta Kommunen om upplåtelse av mark. Upplåtelse av offentlig plats kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören ansvarar för att söka sådant tillstånd. Om Exploatören nyttjar kommunal mark utan tillstånd ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar aktuell yta.

#### **Skadeståndsansvar**

##### **§ 25**

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**

##### **§ 26**

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom planområdet till Kommunen.

#### **Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader**

##### **§ 27**

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.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 9.

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

#### **Stompunkter**

##### **§ 28**

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

#### **Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen**

##### **§ 29**

Exploatören och Fastighetsägarna avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören eller Fastighetsägarna.

#### **Viten**

##### **§ 30**

Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§ 4 Bebyggelse och anläggningar

§ 24 Byggetablering/upplag

#### **Säkerhet**

##### **§ 31**

Senast 7 dagar före kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet för det rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om 2 532 800 kronor, alternativt deponera motsvarande belopp på av kommunen anvisat konto.

Garantin eller det deponerade beloppet återlämnas när Kommunen skriftligen godkänt att Exploatörens samtliga åtaganden enligt Avtalet är uppfyllda.

Moderbolagsborgen ska ställas av exploatören enligt separat skrivning i detta avtal.

#### **Överlåtelse**

##### **§ 32**

Exploatören har för avsikt att förvärva den mark, inom Detaljplanen, som är utlagd som kvartersmark bostad och ta över åtagandena enligt detta avtal i sin helhet, med undantag för åtaganden kopplade till Bävern 10 och kvartersmark parkering, när detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen medger att Fastighetsägarna får överlåta sina åtaganden enligt detta avtal till Exploatören. Fastighetsägarna ska skriftligen informera

Kommunen när så sker.

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören eller Fastighetsägarna till annan än ovan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av Fastigheterna, eller del därav som omfattas av detta avtal, ska Fastighetsägarna och 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 än Parterna i detta avtal kvarstår Fastighetsägarna och/eller Exploatören som solidariskt ansvarig med övertagande part gentemot Kommunen för Avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

**Tvist**

**§ 33**

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

**Ändringar och tillägg**

**§ 34**

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

**Fullgörande av avtalet**

**§ 35**

Fastighetsägarna och Exploatören ska solidariskt svara för avtalets rätta fullgörande mot Kommunen.

*\*\*\* Signatursida följer \*\*\**

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

Ort och datum:  
**För Tyresö kommun:**

Ort och datum:  
**För ResiDev Bäverbäcken  
Holding AB:**

.....

.....

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

---

Ort och datum:  
**För Bertlin & Co  
Mark III AB:**

Ort och datum:  
**För Bertlin & Co  
Mark III AB:**

.....

.....

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort och datum:  
**För Bertlin & Co  
I Handen AB:**

.....

.....

Namnförtydligande

Ovan namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

*\*\*\* Signatursida följer \*\*\**

## Borgensförbindelse

För Fastighetsägarnas och Exploatörens rätta fullgörande av detta avtal går undertecknat ResiDev I AB, org nr 559200-1712 i borgen så som för egen skuld och med solidariskt ansvar med Fastighetsägarna och Exploatören gentemot Tyresö Kommun för fullgörandet av ovanstående avtal.

Ort och datum:

.....

.....

*Namnförtydligande firmatecknare*

Bilaga 1	Detaljplan, förslag till antagandehandling
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om inrättande av servitut
Bilaga 3	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 4	Servitutsavtal för väg
Bilaga 5	Kvalitetsprogram
Bilaga 6	Bullerutredning
Bilaga 7	Dagvattenutredning
Bilaga 8	Definition av ljus BTA
Bilaga 9	Inmättningsanvisningar