

EXPLOATERINGSAVTAL

Bostäder, Bäverbäcken

Följande avtal om exploatering av Bäverbäcken i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatörerna:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatör 1

Bertlin och CO i Handen AB
Bäverbäcksvägen 14
135 49 Tyresö
Org nr: 556231-5217

Exploatör 2-5

Brf Golfbäcken 1a, org nr. 769632-9015
Brf Golfbäcken 1b, org nr. 769632-9023
Brf Golfbäcken 2a, org nr. 769633-9048
Brf Golfbäcken 2b, org nr. 769633-9030

Ovan angivna bostadsrättsföreningar
benämns nedan som

Bostadsrättsföreningarna.

Exploatörerna äger tillsammans andelar av fastigheten Bävern 2. Efter genomförd fastighetsbildning ska Bävern 2 avstyckas och respektive bostadsrättsförening 1a och 1b ska bli lagfarna ägare till varsin nybildad fastighet. Bertlin och CO i Handen AB ska fortsatt vara lagfarna ägare till den kvarvarande delen av Bävern 2, som ska används för golfändamål. I ett av flerbostadshusen planläggs en verksamhetslokal som ska användas för golfverksamhet. Klöver AB, org nr. 556482-5833 är moderbolag till Bostadsrättsföreningarna och åtar sig gentemot Kommunen att solidariskt med bostadsrättsföreningarna, ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal tillsammans med Bertlin och CO i Handen AB. Fortsättningsvis benämns exploatörerna tillsammans som **Exploatören**.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för bostäder i Bäverbäcken (Bilaga 1), nedan kallad Detaljplanen. Exploatören äger del av Bävern 2 som ingår i detaljplaneområdet.

Mellan kommunen och Exploatören finns idag ett planavtal

tecknat.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2021-12-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2021-12-31*) antar en detaljplan, som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft,

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någon av parterna.

FASTIGHETSFRÅGOR

Fastighetsbildning

§ 3

Fastighetsreglering

Kommunen ansöker om och bekostar följande fastighetsbildningsåtgärder:

- De delar av fastigheten Bävern 2 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats, cirka 1810 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1.
- Bildande av officialservitut för slänt och stödmur inom det område som i Detaljplanen är markerat med z.

Under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft är parterna överens om att Kommunen i samråd med Exploatören får ta i anspråk den allmänna platsmarken samt ovan nämnda områden för slänt och stödmur innan lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar följande fastighetsbildningsåtgärder:

- Rättighet ab-0138-98/22.2, en allmän gång- och cykelväg, ska ändras till att vara lokaliserad inom område markerat med x i detaljplanekartan samt få ny sträckning över golfbanan i enlighet med separat överenskommelse.

- Rättighet 0138-98/22.1, ett in- och utfartsförbud berörs i den sydöstra delen av planområdet. Servitutet motverkar inte detaljplanens syfte. Servitutet, eller del av servitutet kan under förrättning för detaljplanens genomförande utredas för upphävande inom planområdet om så anses lämpligt av lantmäterimyndigheten.

För de ovan beskrivna åtgärderna tecknar Kommunen och Exploatören två separata överenskommelser om fastighetsreglering vilka biläggs detta avtal, se bilaga 2 och 3.

Exploatören ska också bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder, samt upplåta de eventuella rättigheter utan ersättning, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen på Exploatörens fastighet.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

§ 4

Bebyggelse och kvalitetsprogram

Exploatören ska i östra kvarteret uppföra ca 166 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus på totalt cirka 14 761 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, se bilaga 4.

Exploatören ska i enlighet med kvalitetsprogrammet anlägga lektytor för barn i olika åldrar i direkt anslutning till den uppförda bebyggelsen inom det östra kvarteret.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av 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 2 500 000 kr till Kommunen i vite.

§ 5

Parkering/garage

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmarken på fastigheten Bävern 2. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska följa parkeringsstrategin framtagen för Norra Tyresö centrum. Det innebär följande:

Östra området – bostäder

Cykelparkering: 491 stycken varav varmbonade 246 stycken.
Bilparkering: 65 parkeringsplatser i garage, 11
parkeringsplatser som kantstensparkering och 5 platser för
rörelsehindrade utomhus.
Parkeringsplatser för bilpoolsbilar: 2 st.

Utöver ovanstående planeras 9 besöksplatser för bostäderna
inom fastigheten Bävren 3.

Mobilitetsåtgärder:

- Exploatören ska teckna avtal med bilpoolsföretag senast när
fyra huskroppar är inflyttningsklara.
- Cykelparkering anordnas i anslutning till husentréer samt i
gemensamma cykelrum. Utrymme för cykelvård anordnas i
gemensamhetslokaler.
- Två bilplatser i garaget reserveras för nyttjande i bilpool.
- 8 platser förses med laddstolpar.

Buller

§ 6

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt de
rekommendationer som framgår i bifogad bullerutredning
utförd av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, bilaga 5.

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
bulleråtgärder.

Tillgänglighet

§ 7

Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av
bebyggelsen och kvartersmarken följer kommunens
tillgänglighetshandbok (2012-11-15), se kommunens hemsida.

Källsortering mm

§ 8

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

Verksamheter och lägenheter som inryms på samma fastighet
ska ha separata avfallsutrymmen. Verksamhet som hanterar
livsmedel ska ha fettavskiljare.

Dagvattenhantering**§ 9**

Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, bilaga 6 samt beskrivning i kvalitetsprogrammet.

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 på kvartersmark skall utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa anläggningar.

Dagvattenbrunnar på parkeringsyta om 50 p-platser eller mer ska förses med oljeavskiljare, eller annan teknik med samma funktion, för att förhindra spridning av föroreningar.

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***Inom kvartersmark*

Kommunen ska anlägga en dagvattenledning inom Bävern 2, varför Parterna har kommit överens om att teckna ett separat avtalsservitut som biläggs detta avtal, se bilaga 7.

Inom allmän platsmark

Kommunen projekterar och anlägger ny lokalgata och gc-väg inom och i anslutning till detaljplaneområdet, enligt kommunal standard. För finansiering av Bäverbäcksvägen ska Exploatören erlægga exploateringsbidrag till Kommunen. Kommunens detaljprojektering och groventreprenad beräknas starta preliminärt kvartal 3 2021. Finentreprenad avser Kommunen att genomföra i ett senare skede. 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. En planpassage av Tyresövägen ska anläggas i korsningen Tyresövägen, Bollmoravägen och Bäverbäcksvägen. Exploateringsbidraget ska inrymma del av denna kostnad. Vidare ska projektet bidra till del av den gång- och cykeltunnel som ska byggas som passage av Tyresövägen i planområdets östra del.

Exploatören ska, till följd av byggandet av 14761 kvm ljus BTA erlægga ett exploateringsbidrag på 900 kr/kvm ljus BTA (13 284 900 kr) för finansiering av ovanstående allmänna anläggningar.

- 30 procent av exploateringsbidraget ska erläggas senast 10 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- Ytterligare 50 procent av exploateringsbidraget ska erläggas 10 dagar efter att Kommunen och JM Entreprenad signerat beställning för fas 3 (vilket motsvarar entreprenadkontrakt) för groventreprenaden av projektets allmänna anläggningar och Kommunen meddelat Exploatören det.
- De sista 20 procenten av exploateringsbidraget ska erläggas vid den tidpunkt som inträffar först av följande två alternativ; när Exploatören erhållit bygglov för minst 60 % av bostadsytan alternativt när finentreprenaden för de allmänna anläggningarna slutbesiktigats.

Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt §31.

Erläggs betalningarna inte i rätt tid utgår ränta enligt räntelagen.

I det fall antalet kvm ljus BTA ökat i förhållande till angiven BTA i § 4 (14761 kvm ljus BTA), när bygglov erhålls, ska Exploatören erlægga tilläggsbetalning 900 kr/kvm ljus BTA för tillkommande yta. Tillkommande exploateringsbidrag skall erläggas senast 1 månad efter lagakraftvunnet bygglov föreligger.

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

§ 12

Gatukostnader

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 Detaljplanen har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN

Tidplan & samordning

§ 15

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra sina respektive exploateringsåtgärder på kvartersmarken respektive på allmän plats, inom och i anslutning till Detaljplaneområdet, i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, och att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.

Exploatören ska vid inflyttningen av respektive delområde ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende 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 kvartersmark och 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 tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Exploateringsområdet.

Exploatören medger kommunen rätt att under perioden 1/8 2021 till 31/10 2023 utan ersättning nyttja del av Bävern 2 som tillfällig väg. Det aktuella området är markerat med turkos färg i bilaga 8. Exploatören medger ej byggnation närmaren än 1,5 m ifrån planerad garagevägg.

Förbesiktning/syn**§ 16**

Innan byggstart på kvartersmark ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av Exploateringsområdet. Exploatören är ansvarig för att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt i ett protokoll som undertecknas av bägge parter.

Uppföljning**§ 17**

Kommunen (genom sin projektledare) och Exploatören ska regelbundet, minst 4 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 de anser att samtliga åtaganden är uppfyllda. När kommunen och Exploatören är överens om att samtliga åtaganden har uppfyllts ska detta skriftligt godkännas av Kommunen

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 även 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, fiber, fjärrvärme, färsk-, spill- eller dagvatten) inom kvartersmark. Detta kommer t ex att

behövas vid ianspråktagandet av byggrätterna i Exploatörens östra område. Ledningshavaren ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

§ 20

Vegetation

Ny vegetation

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se §4.

§ 21

Tillfart/störning och tillgänglighet

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 byggarbetsplatser ska följas.

§ 22

Källsortering, kretslopp

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 23

Skydd

Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

§ 24

Byggetablering/upplag

Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med enheten för trafik och miljö för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas. Se även §16.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten och enheten för trafik och miljö). Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 24), 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.

Om byggetablering behöver ske på Kommunens mark ska Exploatören kontakta kommunen. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering 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 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

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 ska utan dröjsmål 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 kabledningar.

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

§ 29

detaljplaneläggningen.

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

Viten**§ 30**

Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§4 Bebyggelse och anläggningar

§24 Byggetablering/upplag

Säkerhet**§ 31**

Senast 7 dagar innan kommunstyrelsens godkännande av Detaljplanen ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om 2 500 000 kronor.

Moderbolagsborgen ska ställas av Klöver AB enligt separat skrivning i detta avtal.

Överlåtelse**§ 32**

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska 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 kvarstår 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**

Exploatören, som enligt avtalets inledning är flera parter, ska solidariskt svara för avtalets rätta fullgörande mot Kommunen.

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

Tyresö
2021-
Tyresö kommun:

Ort:
2021-
Brf Golfbäcken 1a

.....

.....

.....

.....

Ort:
2021-
Brf Golfbäcken 1b

Ort:
2021-
Brf Golfbäcken 2a

.....

.....

.....

.....

Ort:
2021-
Brf Golfbäcken 2b

Ort:
2021-
Bertlin och CO i Handen AB

.....

.....

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Borgensförbindelse Undertecknat moderbolag Klöver AB, org nr 556482-5833 går härmed i borgen såsom för egen skuld för Bostadsrättsföreningarnas rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Ort/datum

.....

Firmatecknare

Bilagor:

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering <i>avseende marköverföringar</i>
Bilaga 3	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering <i>avseende servitut</i>
Bilaga 4	Kvalitetsprogram
Bilaga 5	Bullerutredning
Bilaga 6	Dagvattenutredning
Bilaga 7	Avtalsservitut avseende dagvattenledning
Bilaga 8	Tillfällig väg
Bilaga 9	Inmätningshänvisning