

## **EXPLOATERINGSAVTAL**

### **Bostäder inom Bävern 4 och 5, Bäverbäcken**

Följande avtal om exploatering av Bäverbäcken etapp 2 i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen, Fastighetsägarna och Exploatören (Parterna):

**Kommunen**

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr 212000-0092

**Fastighetsägare till Bävern 4:**

Bävern 4 i Tyresö AB  
c/o Fritjof Holmgren  
Stadsparken 2  
135 38 Tyresö  
Org.nr: 559054-3467

**Fastighetsägare till Bävern 5:**

Bävern 5 i Tyresö AB  
c/o Kent Björkander  
Larsbodavägen 70, 8 tr.  
123 41 Farsta  
Org.nr: 559054-3491

**Exploatören:**

Magnolia Produktion AB  
Box 5853  
102 40 Stockholm  
Org.nr: 556866-9666

Ägarna till Bävern 4 och 5 benämns gemensamt som Fastighetsägarna. Exploatören har för avsikt att, när detaljplanen vunnit laga kraft, förvärva fastigheterna Bävern 4 och 5, sammanlägga dem och bilda en ny fastighet som bebyggs med flerbostadshus.

## BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

- Bakgrund**
- § 1**  
Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Bäverbäcken etapp 2, västra (Bilaga 1), nedan kallad Detaljplanen.
- Förutsättningar**
- § 2**  
Parterna förutsätter
- dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2022-12-31*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,
- dels att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2022-12-31*) 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 någondera parten.

## FASTIGHETSFRÅGOR

- Fastighetsbildning**
- § 3**  
Fastighetsreglering  
Kommunen ansöker om och bekostar följande fastighetsbildningsåtgärd:
- De delar av fastigheterna Bävern 4 och Bävern 5 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats, cirka 27 m<sup>2</sup>, ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1.
- Kommunen ansöker om och Fastighetsägarna och Exploatören bekostar följande fastighetsbildningsåtgärder:
- Den del av den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1, som i Detaljplanen är planlagd som kvartersmark, bostadsändamål, cirka 3 m<sup>2</sup>, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Bävern 5.
- För de ovan beskrivna åtgärderna tecknar Kommunen, Fastighetsägarna och Exploatören en separat ”Ansökan och Överenskommelse om fastighetsreglering” vilken biläggs detta avtal, se bilaga 2.
- Exploatören och Fastighetsägarna ska också bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder, samt upplåta de eventuella

rättigheter utan ersättning, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen på fastigheterna Bävern 4 och 5.

## **BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**

### **§ 4**

#### **Bebyggelse och kvalitetsprogram**

Exploatören ska uppföra cirka 140 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus på totalt cirka 8 015 kvm ljus BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, se bilaga 3.

Parterna är överens om att ljus BTA definieras enligt bilaga 6.

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 1 282 400 kr till kommunen i vite.

### **§ 5**

#### **Parkering**

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

- 7 bilplatser per 1000 kvm BTA
- 40 cykelplatser per 1000 kvm BTA

Antal parkeringsplatser redovisas i kvalitetsprogrammet.

### **§ 6**

#### **Buller**

Exploatören ska utföra och bekosta bulleråtgärder enligt de rekommendationer som framgår i bifogad bullerutredning utförd av ACAD, se bilaga 4. 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.

### **§ 7**

#### **Tillgänglighet**

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. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av området.
- Dagvattenhantering** § 9  
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, se bilaga 5.
- 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.
- Brandförvar** § 10  
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds 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 ny lokalgata och gång- och cykelväg inom allmän plats (Bäverbäcksvägen) inom och i anslutning till detaljplaneområdet, enligt kommunal standard. För finansiering av ovanstående åtgärder ska Exploatören erlægga exploateringsbidrag till kommunen. Kommunens detaljprojektering och groventreprenad beräknas starta preliminärt kvartal 4 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 ökat antal passager 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 för passage under Tyresövägen i planområdets östra del.

Exploatören ska erlægga ett exploateringsbidrag på sju miljonertvåhundra trettontusen femhundra kronor (7 213 500 :-) för finansiering av ovanstående allmänna anläggningar. Summan av exploateringsbidragen från ingående exploatörer ska täcka kostnaden för projektering och utbyggnad av Bäverbäcksvägen.

- 80 procent av exploateringsbidraget ska erläggas senast 10 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- De sista 20 procenten av exploateringsbidraget ska erläggas vid den tidpunkt som inträffar först av följande två alternativ; när Exploatören erhållit bygglov alternativt när finentreprenad för de allmänna anläggningarna har erhållit godkänd slutbesiktning.

Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt §31.

I det fall antalet kvm ljus BTA ökat, i förhållande till angiven BTA i § 4 (8015), när bygglov erhållits ska exploatören erlægga tilläggsbetalning om 900 kr/kvm ljus BTA för tillkommande yta. Tillkommande exploateringsbidrag skall erläggas senast 1 månad efter lagakraftvunnet bygglov.

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 6.

## § 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.

## § 13

### VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt Kommunens gällande VA-taxa vid inkopplingstillfället. 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 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 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 skall 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 tidplan och genomförandeplanering.

**Förbesiktning/syn****§ 16**

Innan byggstart av bostäderna ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktning/syn dokumenteras skriftligt.

**Uppföljning****§ 17**

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 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 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 och anläggningar (för t ex el, fiber, fjärrvärme, VA-ledningar) 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 byggarbetsplatser ska följas.

##### **§ 22**

<b>Källsortering, kretslopp</b>	Under byggtiden ska separering av avfall ske.
<b>Skydd</b>	<p><b>§ 23</b> Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.</p>
<b>Byggetablering/upplag</b>	<p><b>§ 24</b> 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.</p> <p>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 arbetsbodar, 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 bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.</p> <p>Sker byggetablering på kommunens mark ska Exploatören kontakta Kommunen om upplåtelse av mark. 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 skall Exploatören utge vite till kommunen med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.</p>
<b>Skadeståndsansvar</b>	<p><b>§ 25</b> 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.</p>
<b>ÖVRIGT</b>	
<b>Inrapportering av geotekniska utredningar</b>	<p><b>§ 26</b> Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom detaljplaneområdet till Kommunen.</p>
<b>Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader</b>	<p><b>§ 27</b> Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom</p>



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 7.

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 (genom moderbolaget Magnolia Bostad AB) till Kommunen, som säkerhet för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om 1 282 400 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 Magnolia Bostad AB enligt separat skrivning i detta avtal.

## Överlåtelse

### § 32

Exploatören har för avsikt att förvärva fastigheterna Bävern 4 och 5 och ta över åtagandena enligt detta avtal i sin helhet 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.

---

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

**Ort och datum:**

**För Tyresö kommun:**

.....

.....

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

**Ort och datum:**

**Ort och datum:**

**För Magnolia  
Produktion AB:**

**För Magnolia Bostad AB:**

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ovan namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

**Ort och datum:**

**Ort och datum:**

**För Bävern 4 i Tyresö AB:**

**För Bävern 5 i Tyresö AB:**

.....

.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ovan namnteckningar bevittnas:

.....  
.....  
Namnförtydligande Namnförtydligande

Borgensförbindelse:

För fastighetsägarnas och exploatörens rätta fullgörande av detta avtal går undertecknat moderbolag, Magnolia Bostad AB, org.nr: 556797-7078, i borgen såsom för egen skuld och med solidariskt ansvar med fastighetsägarna och exploatören gentemot Tyresö kommun.

Ort/datum  
För Magnolia Bostad AB

-----  
-----

## BILAGOR

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Bullerutredning
Bilaga 5	Dagvattenutredning
Bilaga 6	Definition av ljus BTA
Bilaga 7	Inmätningshänvisning