

## **MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL** **Bäverbäcken**

Följande avtal om exploatering av del av fastigheten Bävern 3 inom Bäverbäcken etapp 2 i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen, Fastighetsägaren och Exploatören (Parterna):

### **Kommunen**

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org.nr: 212000-0092

### **Fastighetsägaren**

Odyssen Beta Exploatering AB  
Bäverbäcksvägen 14  
13528 Tyresö  
Org.nr: 556312-4196

### **Exploatören**

Tyresö Stadshotell och Golf  
Nynäsvägen 8  
136 47 Haninge  
Org.nr: 559240-4296

Fastighetsägaren och Exploatören benämns nedan gemensamt som "Exploatörerna".

## **BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Bakgrund**

#### **§ 1**

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Bäverbäcken etapp 2, västra (Bilaga 1), nedan kallad Detaljplanen.

Fastighetsägaren äger Bävern 3, skifte 1, som omfattas av Detaljplanen. Exploatören och Fastighetsägaren är överens om att Exploatören ska förvärva skiftet för att utveckla en hotell- och konferensanläggning i enlighet med Detaljplanen när denna vunnit laga kraft.

**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 Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

**FASTIGHETSFRÅGOR****Fastighetsbildning****§ 3****Fastighetsreglering**

Kommunen ansöker om och bekostar följande fastighetsbildningsåtgärder:

- De delar av fastigheten Bävern 3 som i Detaljplanen är planlagda som allmän plats, cirka 110 m<sup>2</sup>, ska genom fastighetsreglering utan vederlag överföras till den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1.

Kommunen ansöker om och Exploatörerna bekostar följande fastighetsbildningsåtgärder:

- De delar av den kommunägda fastigheten Gimmersta 1:1, som i Detaljplanen är planlagda som kvartersmark, ändamål hotell- och konferensanläggning, ca 2120 m<sup>2</sup> ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Bävern 3, skifte 1.

Överföringen gäller med de eventuella areajusteringar som kan uppstå i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Exploatörerna ansökan om fastighetsbildning.

För de ovan beskrivna åtgärderna tecknar Kommunen och Exploatörerna en separat Överenskommelse om fastighetsreglering, vilken biläggs detta avtal, se bilaga 2.

Exploatörerna ska också bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder, samt upplåta de eventuella rättigheter utan ersättning, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen inom fastigheten Bävern 3.

**BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**

- § 4**
- Bebyggelse och kvalitetsprogram**
- Hotellet**  
Exploatörerna ska uppföra en hotell- och konferensanläggning på totalt 3450 kvm BTA. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, se bilaga 3.
- 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 Exploatörerna frångår detta så ska Exploatörerna, om kommunen så kräver, betala 552 000 kr till Kommunen i vite.
- § 5**
- Parkering**  
Samtliga parkeringar ska ligga inom kvartersmark. Antal parkeringsplatser anges i kvalitetsprogrammet.
- § 6**
- Buller**  
Exploatörerna ska utföra och bekosta bulleråtgärder så att gällande lagar och regler följs och så att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan byggnaderna tas i bruk. Det åligger Exploatörerna att ordna och bekosta uppförande, drift och underhåll av eventuella bullerskydd.
- § 7**
- Tillgänglighet**  
Exploatörerna ska följa gällande lagar och regler avseende tillgänglighet.
- § 8**
- Källsortering mm**  
Exploatörerna 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.
- § 9**
- Dagvattenhantering**  
Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatörerna så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad

dagvattenutredning, se bilaga 4.

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 Exploatörerna liksom skötsel av dessa anläggningar.

### § 10

#### Brandförsvaret

Det åligger Exploatörerna att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatörerna säkerställas inom och till området.

## KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSERSÄTTNINGAR M.M

### Kommunala anläggningar §11 och exploateringsbidrag

#### *Inom allmän platsmark*

Kommunen projekterar och anlägger ny lokalgata och gång- och cykelväg (Bäverbäcksvägen) inom och i anslutning till detaljplaneområdet, enligt kommunal standard. För finansiering av Bäverbäcksvägen ska Exploatörerna erlægga ett exploateringsbidrag till Kommunen. Kommunens detaljprojektering och groventreprenad beräknas starta preliminärt kv. 4 2021. Finentreprenad avser Kommunen att genomföra i ett senare skede.

Efter slutbesiktning av allmän plats ansvarar Exploatörerna för eventuella skador på Kommunens anläggningar till följd av tunga transporter och anläggningsarbeten. Kommunen och Exploatörerna ska samordna utbyggnationen till följd av Detaljplanens genomförande. Se vidare i § 15.

Exploatörernas tillskott av hotell- och konferensverksamhet 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 bekosta 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.

Exploatörerna ska, till följd av byggandet av 3450 kvm BTA

inom Bävern 3 erlægga ett exploateringsbidrag på enmiljonhundraåttatusen kronor (1 908 000 :-) för delfinansiering av ovanstående allmänna anläggningar.

- 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 Exploatörerna erhållit bygglov för hotellet alternativt när finentreprenaden för de allmänna anläggningarna har genomgått godkänd slutbesiktning.

Säkerhet för exploateringsbidraget tas ut enligt §31.

Exploateringsbidraget ska vid betalning justeras enligt konsumentprisindex med oktober 2020 (336,97) som bas. Exploateringsbidraget ska dock aldrig sättas lägre än 1 908 000 kronor.

#### **Gatukostnader**

##### **§ 12**

Har Exploatörerna till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatörerna 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**

Exploatörerna ska erlægga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt Kommunens gällande VA- taxa vid inkopplingstillfället. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt när anläggningsavgiften är betald.

#### **Planavgift**

##### **§ 14**

För framtagande av detaljplan för Bävrbäcken etapp 2, västra, har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatörerna. Planavtalet reglerar kostnaderna för Detaljplanens framtagande.

### **KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN**

#### **Tidplan & samordning**

##### **§ 15**

Kommunen och Exploatörerna förbinder sig ömsesidigt att genomföra sina respektive exploateringsåtgärder på kvartersmarken respektive på allmän plats, inom och i anslutning till exploateringsområdet, i enlighet med Detaljplanen och detta avtal, och att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och

kvalitet.

Exploatörerna skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att hotellets och konferensanläggningens gäster får en acceptabel kontakt med gator och park.

Exploatörerna är skyldiga 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 och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Kommunen och Exploatörerna skall gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Exploatörerna är medvetna 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. Exploatörerna är införstådda med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av exploateringsområdet.

#### *Etableringsyta*

Kommunen får under perioden 2022-01-01 till 2023-12-31 utan ersättning nyttja område markerat i bilaga 5 som etableringsyta samt upplag för kommunens anläggningsåtgärder inom och i anslutning till detaljplaneområdet. Parterna ska teckna ett separat nyttjanderättsavtal som reglerar villkoren för upplåtelsen. Östra delen enligt markering på bilaga 5 behövs för kommunens upplag fram tills 2024-12-31.

### **Förbesiktning/syn**

#### **§ 16**

Innan byggstart ska Exploatörerna kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatörerna är ansvariga för att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt i ett protokoll som undertecknas av bägge parter.

### **Uppföljning**

#### **§ 17**

Kommunen (genom sin projektledare) och Exploatörerna 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 Exploatörerna har uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal med tillhörande bilagor, samt Detaljplanen, med tillhörande Kvalitetsprogram ska Exploatörerna kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatörerna ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden är uppfyllda. När Exploatörerna har uppfyllt samtliga åtaganden ska detta skriftligt godkännas av Kommunens ansvarige projektledare.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatörerna.

#### **Bygg- och informations- skyltar**

##### **§ 18**

Exploatörerna 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**

Kommunen kommer i samband med ombyggnationerna av allmän plats att ombesörja och bekosta flytt av de befintliga ledningar för vatten-, avlopp och el som ligger inom den del av Gimmersta 1:1 som ska överföras till Bävren 3 enligt överenskommelse i bilaga 2.

Det åligger Exploatörerna att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta övriga 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.

Exploatörerna förbinder sig att utan ersättning upplåta område markerat med E i Detaljplanen för transformatorstation.

#### **Vegetation**

##### **§ 20**

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

#### **Tillfart/störning och till- gänglighet**

##### **§ 21**

Exploatörerna 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.

Exploatörerna är skyldiga 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.

**Källsortering, kretslopp**

**§ 22**  
Under byggtiden ska separering av avfall ske.

**Skydd**

**§ 23**  
Exploatörerna förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

**Byggetablering/upplag**

**§ 24**  
Innan exploatering påbörjas tar Exploatörerna 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 skall Exploatörerna 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 (se även § 23), 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.

Om byggetablering behöver ske på Kommunens mark ska Exploatörerna kontakta Kommunen. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatörerna ansvarar för att söka sådant tillstånd.

Exploatörerna eller av Exploatörerna anlita en entreprenör ska hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta, annars utgår vite. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatörerna eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

**Skadeståndsansvar**

**§ 25**  
Exploatörerna är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörernas anställda samt av Exploatörernas anlitade entreprenörer och leverantörer.



**ÖVRIGT**

- Inrapportering av geotekniska utredningar**
- § 26**  
Exploatörerna ska utan dröjsmål sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunen.
- Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader**
- § 27**  
Exploatörerna 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 6.
- I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörernas bekostnad.
- Stompunkter**
- § 28**  
I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatörerna skyldiga att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatörerna.
- Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen.**
- § 29**  
Exploatörerna avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatörerna.
- Viten**
- § 30**  
Detta avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:
- §4 Bebyggelse och kvalitetsprogram  
§24 Byggetablering/upplag

**Säkerhet****§ 31**

Senast 7 dagar före kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen ska Exploatörerna till Kommunen, som säkerhet till för rätta fullföljandet av Avtalet, överlämna en ovillkorlig, icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank om 2 460 000 kronor.

När exploateringsbidraget erlagts enligt §11, ska säkerheten nedsättas med motsvarande belopp. Kvarstående del av garantin återlämnas när kommunen skriftligen godkänt att Exploatörernas samtliga åtaganden enligt avtalet är uppfyllda.

**Överlåtelse****§ 32**

Exploatören Tyresö Stadshotell och Golf har för avsikt att förvärva den del av fastigheten Bävern 3 som omfattas av detta avtal, när Detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen medger att Fastighetsägaren får överlåta sina åtaganden enligt detta avtal till Exploatören när denne är lagfaren ägare till fastigheten. Fastighetsägaren ska skriftligen informera Kommunen när så sker.

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

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Fastighetsägaren och Exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar dem 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 Fastighetsägaren och 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.



Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

**Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Dagvattenutredning
Bilaga 5	Etableringsyta
Bilaga 6	Inmätningshänvisning

UTKAST