

## **Exploateringsavtal**

**Mjödet 1, 2 och 3 m m – Vårby Udde, etapp 1**

**Dnr KS-2026/693**

|         |                                                                                            |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 1     | INLEDANDE BESTÄMMELSER .....                                                               | 5  |
| § 1.1   | Bakgrund och syfte .....                                                                   | 5  |
| § 1.2   | Föreliggande dokument .....                                                                | 6  |
| § 1.3   | Markägande .....                                                                           | 6  |
| § 1.4   | Projektets utformning .....                                                                | 7  |
| § 1.5   | Giltighet och bestånd .....                                                                | 7  |
| § 2     | MARKÖVERLÅTELSE OCH MARKUPPLÅTELSE .....                                                   | 7  |
| § 2.1   | Marköverföring genom fastighetsreglering .....                                             | 7  |
| § 2.1.1 | Ersättning för marköverföring .....                                                        | 9  |
| § 2.1.2 | Fastighetsbildning .....                                                                   | 9  |
| § 2.1.3 | Tillträde .....                                                                            | 10 |
| § 2.1.4 | Inteckningar och övriga belastningar .....                                                 | 10 |
| § 2.1.5 | Markföreningar .....                                                                       | 11 |
| § 2.2   | Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter .....                           | 12 |
| § 2.2.1 | Avseende u-områden .....                                                                   | 12 |
| § 2.2.2 | Avseende fundament till bullerskärm .....                                                  | 12 |
| § 2.2.3 | Avseende slänt utanför planområdet .....                                                   | 13 |
| § 3     | GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING .....                                                         | 13 |
| § 3.1   | Bebyggelse inom kvartersmark .....                                                         | 13 |
| § 3.1.1 | Gestaltningssprogram och Proaktiv bygglovsprocess .....                                    | 14 |
| § 3.1.2 | Områdesspecifik konst .....                                                                | 15 |
| § 3.1.3 | Bullerskydd .....                                                                          | 15 |
| § 3.1.4 | Lokaler och/eller byggnader för skola .....                                                | 15 |
| § 3.1.5 | Tillträde till befintlig bebyggelse inom Mjödets 2 och ny parkeringsplats för skolan ..... | 18 |
| § 3.1.6 | Exploatörens arbetsområde .....                                                            | 18 |
| § 3.2   | Allmänna anläggningar .....                                                                | 18 |
| § 3.2.1 | Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra .....                       | 19 |
| § 3.3   | Samordning m.m. ....                                                                       | 19 |
| § 3.3.1 | Huvudtidplan .....                                                                         | 20 |
| § 3.4   | Parkeringstal .....                                                                        | 20 |
| § 3.5   | Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter .....                                         | 20 |
| § 4     | EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET .....                                                      | 21 |
| § 4.1   | Miljöprogram .....                                                                         | 21 |
| § 4.2   | Miljöanpassat byggande .....                                                               | 21 |
| § 4.2.1 | Energieffektivitet .....                                                                   | 21 |
| § 4.2.2 | Checklista för miljöanpassat byggande .....                                                | 21 |
| § 4.3   | Dagvatten .....                                                                            | 21 |
| § 4.4   | Avfallshantering .....                                                                     | 22 |
| § 5     | EKONOMI .....                                                                              | 22 |
| § 5.1   | Ersättningen för områdsspecifika anläggningar .....                                        | 22 |

|         |                                                                                   |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 5.2   | Ersättning för VA-ledningar m.m. ....                                             | 22 |
| § 5.3   | Medfinansieringsersättning Spårväg syd .....                                      | 22 |
| § 5.4   | Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. ....              | 23 |
| § 5.5   | Plan- och bygglovsavgifter .....                                                  | 23 |
| § 5.6   | Anslutningsavgifter .....                                                         | 23 |
| § 5.7   | Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlagga ersättningar .....         | 23 |
| § 6     | ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID .....                                                      | 24 |
| § 6.1   | Vegetation.....                                                                   | 24 |
| § 6.2   | Sulfidberg .....                                                                  | 25 |
| § 6.3   | Byggetablering, provisorier m.m. ....                                             | 25 |
| § 6.4   | Skyltar .....                                                                     | 26 |
| § 7     | ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER.....                                                    | 26 |
| § 7.1   | Säkerhet .....                                                                    | 26 |
| § 7.2   | Skadeståndsansvar .....                                                           | 27 |
| § 7.3   | Dröjsmålsränta.....                                                               | 27 |
| § 7.4   | Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet ..... | 27 |
| § 7.4.1 | Exploateringsavtalet .....                                                        | 27 |
| § 7.4.2 | Fastighet inom Exploateringsområdet .....                                         | 28 |
| § 7.5   | Viten .....                                                                       | 29 |
| § 7.6   | Kontaktpersoner.....                                                              | 30 |
| § 7.7   | Exploateringsavtalets upphörande .....                                            | 30 |
| § 7.8   | Ändringar och tillägg .....                                                       | 30 |
| § 7.9   | Tvist.....                                                                        | 30 |

## **Exploateringsavtal**

**Gambrinus 2 och 4 m m – Vårby Udde, etapp 1**

**Dnr KS-2026/693**

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av detaljplanen för Vårby Udde inom Vårby i Huddinge kommun, nedan kallad "Detaljplanen", har ingåtts mellan Huddinge kommun och SKR Lager 34 KB, nedan gemensamt kallade "Parterna". Km2 Property AB biträder avtalet endast till den del det avser marköverlåtelser rörande Mjödets 1, Mjödets 2 och Vårby gård 1:8, samt samtliga åtaganden i § 3.1.4 i det fall all mark som ingår i den kommande skolfastigheten (definieras i avtalet som "Skolfastigheten") inte är reglerad till Mjödets 3. SKR Lager 34 KB och Km2 Property AB är helägda dotterbolag till Spendrup Invest AB.

### **Parterna:**

#### **Kommunen**

Huddinge kommun

141 85 Huddinge

Org. nr 212000-0068

Nedan kallad **Kommunen**

#### **Exploatören**

SKR Lager 34 KB

Org.nr 969666-0886

Nedan kallad **Exploatören**.

#### **Fastighetsägande bolag**

Km2 Property AB

Org.nr 559129-8004

Nedan kallad **Km2 Property AB**

## **§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1.1 Bakgrund och syfte**

2020-02-27 träffade parterna tillsammans med ägarna till fastigheterna Gambrinus 2 och 4 ett intentionsavtal (DNR KS-2019/2624) avseende utveckling av Exploateringsområdet (se definition i femte stycket).

Ett separat exploateringsavtal har denna dag ingåtts mellan Kommunen och Magnolia Projektbolag 4051 AB, Skr Lager 30 KB och Kettinki AB för utveckling av de delar av det från början gemensamma exploateringsområdet som inte omfattas av detta avtal.

Detta exploateringsavtal, nedan kallat "Exploateringsavtalet", tillsammans med det exploateringsavtal som tecknas med ägarna till fastigheterna Gambrinus 2 och 4 fullföljer och ersätter intentionsavtalet i sin helhet.

Till grund för Exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Exploatören tagit del av. Exploateringsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen, samt kostnadsansvaret för genomförandet och överlåtelse av mark mellan Parterna.

Exploateringsområdet omfattar fastigheterna Vårby gård 1:8, delar av Mjödets 1, Mjödets 2 och Mjödets 3, samt delar av Kommunens fastighet Vårby gård 1:1 i Huddinge kommun, se bilaga 1.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny funktionsblandad stadsdel med cirka 2 000 bostäder, servicelägenheter, LSS-bostäder, handel och kontor samt skola, förskolor och båtuppläggning. Med funktionsblandning skapas en blandad och integrerad stadsdel där man kan bo och arbeta och som även lockar boenden från andra områden till besök. Runt udden planeras en strandpromenad, vilken kommer att utgöra en viktig mötesplats och koppling i stadsdelen. Planområdet omfattar 11 kvarter och bedöms ta över 12 år att bygga ut från tidpunkten då Detaljplanen vinner laga kraft.

Samtidigt med utbyggnaden av Detaljplanen pågår utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn (väg 259), vilket innebär att delar av planområdet kommer att upplåtas till Trafikverket för tillfällig omläggning av befintlig väg (E4). Delar av Vårby allé och en del ledningar behöver även läggas om under tiden som utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn pågår.

## § 1.2 Föreliggande dokument

- Intensionsavtal mellan Parterna för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna, undertecknat 2020-02-27.
- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (KS 2016/946), med senaste revidering 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;
- Förslag till detaljplan för Vårby udde etapp 1 (KSF-2020/1000);
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2020-09-02. Plankostnadsavtalet upphör att gälla efter att Exploateringsavtalet och Detaljplanen antagits av Kommunen, genom beslut som får laga kraft, samt att betalning efter slutfakturering av kostnaderna kopplade plankostnadsavtalet har skett.

## § 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

### Fastighet:

Gambrinus 2  
Gambrinus 4  
Haga 1:108  
Haga 1:16  
Haga 1:69  
Mjödets 1  
Mjödets 2  
Mjödets 3  
Vårby gård 1:1  
Vårby gård 1:8

### Fastighetsägare:

Skr Lager 30 Kommanditbolag  
Kettinki AB  
Huddinge kommun  
Kjell och Krister Förberg  
Trafikverket  
KM2 Property AB  
KM2 Property AB  
Skr Lager 34 Kommanditbolag  
Huddinge kommun  
KM2 Property AB

Ett aktieöverlåtelseavtal är tecknat mellan Spendrup Invest AB (som äger bolagen Skr Lager 30 Kommanditbolag och Kettinki AB) och Magnolia Projekt 405 AB. Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Magnolia Projekt 405 AB kommer bli ägare till Skr Lager 30 Kommanditbolag och Kettinki AB i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

## **§ 1.4 Projektets utformning**

Exploatören och Kommunen förbinder sig att genomföra sina respektive exploateringsåtgärder på kvartersmarken respektive på allmän plats inom och i Exploateringsområdets omgivning, i enlighet med:

- Detaljplanen och Exploateringsavtalet,
- till Detaljplanen hörande gestaltungsprogram,

## **§ 1.5 Giltighet och bestånd**

Exploateringsavtalet är endast bindande för Parterna och till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om:

- kommunfullmäktige i Huddinge inte godkänner Exploateringsavtalet senast 2026-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Detaljplanen inte blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med förslag till plankarta (bilaga 2) senast 2026-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om detaljplan och beslut om exploateringsavtal kan bli föremål för överprövning.

Om Exploateringsavtalet förfaller och Exploateringsavtalet dessförinnan till del verkställts av part, ska verkställigheten rättas av samma part om sådan verkställighet strider mot nu gällande detaljplan för Exploateringsområdet. Parts verkställighet av Exploateringsavtalet före tidpunkten då Exploateringsavtalet trätt i kraft och inte längre kan upphöra enligt någon av ovan strecksatser vidtas på egen risk.

## **§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH MARKUPPLÅTELSE**

### **§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering**

Då det är ett större antal markområden som ska regleras mellan parterna har redovisningen av marköverföringar mellan parterna delats upp i två bilagor, en för mark som överförs till Kommunen från Exploatören (bilaga 3) och en för mark som överförs till Exploatören från Kommunen (bilaga 4).

#### **Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören**

##### **ÖK1 – Allmän plats från Mjödets 1**

Mark som avgränsats med röd begränsningslinje i bilaga 3, ska övergå från Km2 Property AB:s fastigheter till någon av Kommunens fastigheter Haga 1:108 eller Vårby gård 1:1 genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som allmän plats i Detaljplanen och omfattar cirka

1 809 kvm (härefter ”**Överlåtelseområde 1**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK1, se bilaga 5a.

Fastighetsreglering enligt ÖK1 ska undertecknas av Km2 Property AB och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft och lämnas in till lantmäterimyndigheten så snart handlingarna är undertecknade.

### **ÖK2 – Allmän plats från Mjödet 2**

Mark som avgränsats med grön begränsningslinje i bilaga 3, ska övergå från Km2 Property AB:s fastigheter till någon av Kommunens fastigheter Haga 1:108 eller Vårby gård 1:1 genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som allmän plats i Detaljplanen och omfattar cirka 17 847 kvm (härefter ”**Överlåtelseområde 2**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK2, se bilaga 5b.

Fastighetsreglering enligt ÖK2 ska undertecknas av Km2 Property AB och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft och lämnas in till lantmäterimyndigheten så snart handlingarna är undertecknade.

### **ÖK3 – Allmän plats från Mjödet 3**

Mark som avgränsats med orange begränsningslinje i bilaga 3, ska övergå från Exploatörens fastighet till någon av Kommunens fastigheter Haga 1:108 eller Vårby gård 1:1 genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som allmän plats i Detaljplanen och omfattar cirka 686 kvm (härefter ”**Överlåtelseområde 3**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK3, se bilaga 5c.

Fastighetsreglering enligt ÖK3 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft och lämnas in till lantmäterimyndigheten så snart handlingarna är undertecknade.

Överlåtelseområde 1-3:s arealer och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsbildning. Exploatören respektive Km2 Property AB ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsbildning.

### **Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen**

#### **ÖK4 – Blivande kvartersmark som överförs från Vårby gård 1:1 till Mjödet 3**

Mark som avgränsats med mörkröd begränsningslinje i bilaga 4, ska övergå från kommunens fastighet Vårby gård 1:1 till Exploatörens fastighet Mjödet 3 genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som kvartersmark för skola i Detaljplanen, omfattar cirka 2 297 kvm (härefter ”**Överlåtelseområde 4**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK4, se bilaga 6a.

Fastighetsreglering enligt ÖK4 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Överlåtelseområde 4:s areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsreglering. Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsreglering.

### **§ 2.1.1 Ersättning för marköverföring**

#### **Avseende allmän platsmark som ska överföras till Kommunen från Km2 Property AB respektive Exploatören**

Marköverföringarna i ÖK1, ÖK2 och ÖK3 ska genomföras vederlagsfritt. Ingen ersättning ska därför utgå till Km2 Property AB respektive Exploatören av Kommunen för genomförandet av ÖK1, ÖK2 och ÖK3.

Det är Parternas gemensamma avsikt att vad som anges i detta avsnitt om ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering ska därför de ersättningar som följer av första stycket bestämmas utgöra den ersättning som ska utgå för var och en av fastighetsregleringarna.

#### **Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen**

##### **Kvartersmark som överförs från Vårby gård 1:1 till Mjödet 3**

Exploatören ska erlägga 2 947 000 (två miljoner niohundrafyrtiosju tusen) kr till Kommunen i ersättning avseende marköverföringen enligt ÖK4. Vid avvikelse från den markareal som angivits i § 2.1 sista stycket ska ersättningen justeras med 1 283 (ettusen tvåhundraåttiotre tusen) kr/m<sup>2</sup> markareal.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från juli 2025 fram till dagen för ersättningsbeslutet i lantmäteriförrättningen. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser inom 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet i fråga vunnit laga kraft.

### **§ 2.1.2 Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar enligt ÖK 1-3.

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar enligt ÖK 4.

Parterna är överens om att ansökan om fastighetsreglering ska inlämnas till lantmäterimyndigheten så snart som möjligt efter att respektive överenskommelse har undertecknats enligt villkoren i styckena nedan, om inte parterna gemensamt bestämmer annat.

ÖK1-4 i **Fel! Hittar inte referenskölla.** och **Fel! Hittar inte referenskölla.** med underbilagor, ska färdigställas med i allt väsentligt det innehåll som framgår av bilagorna och undertecknas vid den tidpunkt som följer av § 2.1.

Om underskrifterna i ÖK1-4 har blivit äldre än tre (3) månader innan dess att aktuell fastighetsbildning ansökts om, och överenskommelserna därmed inte kan ligga till grund för fastighetsreglering, ska Parterna underteckna ifrågavarande överenskommelse om fastighetsreglering på nytt och därefter omgående ansöka om fastighetsbildningen.

### **§ 2.1.3 Tillträde**

Tillträde till Överlåtelseområde 1-4 ska ske fyra veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, eller den tidpunkt som överenskommes slutligt i ÖK 1-4.

Exploatören och Km2 Property AB ger dock Kommunen rätt att, sedan båda parter undertecknat detta Exploateringsavtal, även om fastighetsbildningsbeslutet inte vunnit laga kraft, utan kostnad nyttja Överlåtelseområde 1-3 och påbörja genomförandet av Detaljplanen, bland annat byggetablering, uppställning av bodar, upplag och dylikt.

Ovan nämnda rättigheter gäller med de begränsningar som kan följa av Trafikverkets vägplan och de rättigheter som följer med den. Part som önskar utnyttja sin rätt till nyttjanderätt enligt ovan ska meddela den andra parten härom minst tre (3) månader i förväg.

### **§ 2.1.4 Inteckningar och övriga belastningar**

#### **Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Km2 Property AB och Exploatören**

Exploatören respektive Km2 Property AB garanterar att Överlåtelseområde 1-3 inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över markområdet förutom nedanstående:

- Avtalsservitut avs. fjärrvärmeledning (inskrivning 2014-03-12)
- Avtalsservitut avs. fjärrvärmeledning (inskrivning 2014-03-12),
- Avtalsservitut avs. fjärrvärmeledning (inskrivning 2014-03-12),
- Avtalsservitut avs. kraftledning (inskrivning 2009-11-03),
- Avtalsservitut avs. VA-ledning (inskrivning 2023-08-28)

**Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen**

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde 4 inte besvärar av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över markområdet förutom nedanstående:

- Officialservitut avs. utfart (inskrivning 2002-11-18)
- Officialservitut avs. VA-ledningar (inskrivning 2002-11-18)

**§ 2.1.5 Markföreningar****Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören**

Inga kända markföreningar finns inom Överlåtelseområde 1-3.

Om Kommunen i samband med exploatering av Överlåtelseområde 1-3 påträffar markföreningar äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad utföra nödvändiga utredningar. Kommunen äger även rätt att på Exploatörens bekostnad utföra de avhjälpandeåtgärder som erfordras för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ansvarar härvid för eventuell anmälan till ansvarig myndighet och är vidare ansvarig för att förhindra spridning av förekomsten av markföreningar från allmän plats.

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören den totala slutkostnaden till följd av åtgärder i enlighet med stycket ovan antingen löpande allteftersom kostnaderna uppstår eller efter det att marksaneringen i fråga har godkänts av ansvarig myndighet (Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning) och samtliga kostnader härför blivit kända för Kommunen.

**Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen**

Inga kända markföreningar finns inom Överlåtelseområde 4.

Exploatören har beretts tillfälle att besiktiga Överlåtelseområde 4. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundläggningsförhållanden. Exploatören godkänner Överlåtelseområde 4:s skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade marken.

Om Exploatören i samband med exploatering av Överlåtelseområde 4 påträffar markföreningar ska Exploatören bekosta de avhjälpandeåtgärder som på grund av föreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatörens kostnadsansvar enligt det föregående stycket är dock begränsat på följande sätt. Kommunen åtar sig att ansvara för kostnaderna för sådana avhjälpandeåtgärder som omnämns

i det föregående stycket till ett belopp om högst 2 947 000 (två miljoner niohundrafyrtiosju tusen) kr.

En förutsättning för detta är dock att eventuella föroreningar inom överlåtelseområde 4 inte kommer från tidigare verksamhet inom fastigheterna Gambrinus 2 och 4 eller Mjödets 1, 2 och 3. I sådana fall kan Exploatören inte hävda några anspråk på fel och brister och det är Exploatören som har att visa att föroreningarna inte kommer från sådan tidigare verksamhet.

För att Exploatören ska ha rätt att fakturera Kommunen för en sådan kostnad ska avhjälpandeåtgärderna ha vidtagits senast inom 12 månader från anmälningsdatumet hos ansvarig myndighet (Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning) avseende föroreningen. Vidare omfattar Kommunens kostnadsansvar enkom verifierade, tydligt redovisade och på förhand av Kommunen godkända kostnader för eventuella avhjälpandeåtgärder. Faktura får ställas ut först sedan erforderliga avhjälpandeåtgärder har vidtagits och godkänts av ansvarig myndighet. Kommunen ersätter inte Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell avhjälpandeåtgärd.

Kommunens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Exploatörens övertagande av överlåtelseområde inom ÖK4.

## **§ 2.2 Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter**

### **§ 2.2.1 Avseende u-områden**

Exploatören respektive Km2 Property AB åtar sig att, i samband med den exploatering som Detaljplanen medger, utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen inom u-markerat område för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för ledningsdragande bolag. Exploatören ska reglera sitt åtagande gentemot de ledningsdragande bolagen i separat överenskommelse efter eller i samband med Exploateringsavtalets tecknande.

### **§ 2.2.2 Avseende fundament till bullerskärm**

För att uppnå krav på ljudmiljö i skolkvarteret kommer Exploatören att placera en bullerskärm i gräns mot allmän plats, markerad "m<sub>3</sub>" i detaljplanen. Bullerskärmen är en del av genomförande av bebyggelse inom kvartersmark och regleras i enlighet med § 3.1.

Kommunen ska till Exploatören, mot ersättning, upplåta nyttjanderätt (bilaga 7) genom avtal för fundament till denna bullerskärm på allmän plats. En förutsättning är att rättighetens lokalisering kan godtas av Kommunen vilket innebär att bullerskärmen i stort följer utformningsbestämmelserna i detaljplanen och att Exploatören ersätter kommunens alla merkostnader vid framtida drift och underhåll av allmän plats.

### **§ 2.2.3 Avseende slänt utanför planområdet**

I samband med Kommunens genomförande av allmän plats kommer en slänt att behöva anläggas längs med ny gata och in på fastigheten Mjödet 1 utanför Planområdet enligt bilaga 8. Exploatören upplåter rätt för Kommunen till sådan åtgärd utan vederlag.

## **§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

### **§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark**

#### *Planerad bebyggelse*

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören omvandla befintlig kontorsbyggnad till en skolbyggnad med tillhörande skolgård enligt detaljplan. Exploateringsområdet omfattar även befintlig bebyggelse vid Vårby brunn.

#### *Besiktning/syn*

Före byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till en gemensam besiktning/syn av gator och naturmark inom och runt Exploateringsområdet. Över besiktningen ska Kommunen upprätta ett protokoll med tillhörande fotodokumentation.

#### *Exploatörens ansvar*

Exploatören ansvarar på egen bekostnad för projektering och utförandet av bland annat:

- alla anläggningar inom kvartersmark i Exploateringsområdet samt
- de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.  
Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och skriftligen godkännas av Kommunen. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.
- Exploatören ska tillse att kvartersmark är anpassad till blivande allmän platsmark vad avser läge och höjd. Om Exploatören genomför bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark innan Kommunen färdigställt blivande allmän plats, är Exploatören medveten om att Exploatören genomför sina åtgärder på egen risk och att Exploatören därmed, på egen bekostnad, kan behöva genomföra en ombyggnation för att tillse att kvartersmarken är anpassad till blivande allmän platsmark.
- Exploatören ska tillfälligt upplåta erforderligt utrymme inom sin kvartersmark för slänt och arbetsområde i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar.

*Fastighetsbildning inom kvartersmark*

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriatgärder (t.ex. avseende avstyckningar inom kvartersmark eller för gemensamhetsanläggningar) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen, om inte annat föreskrivits särskilt i Exploateringsavtalet.

*Övrigt*

Ansvar för allmänna anläggningar och ledningsarbeten i övrigt inom allmän plats regleras i § 3.2 med underparagrafer.

Det åligger Exploatören att avseende sin byggnation bland annat:

- vidta eventuella åtgärder på grund av förekomst av fornlämningar inom Exploateringsområdet. I Exploateringsområdets närhet finns bland annat en fornminnesklassad hålväg som i dagsläget inte är avgränsad och som kan påverka genomförandet inom Exploateringsområdet.
- ta fram ett kontrollprogram innan Exploatören påbörjar några arbeten inom Exploateringsområdet och sedan vidta erforderliga åtgärder som följer av upprättat kontrollprogram eller tillsynsmyndighets anvisningar, såsom åtgärder för bullerskydd under Exploatörens pågående byggnation,
- vidta erforderliga åtgärder för hantering av dagvatten.
- ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd, lov och godkännanden, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för Exploatörens arbeten.
- hos varje ledningsägare, i god tid förvissa sig om befintliga ledningars lägen inom sin kvartersmark. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar (såsom fjärrvärme, el, tele, VA eller dylikt) med tillhörande anordningar. Exploatören är medveten om att Kommunen inte bär något kostnadsansvar för dessa ledningsarbeten. Om Exploatören skadar någon ledning ska Exploatören omedelbart anmäla det till ledningsägaren och Kommunen.
- ingå nödvändiga överenskommelser avseende funktion och tillgänglighet till tekniska anläggningar eller anslutningar under och efter utbyggnaden inom kvartersmark med berörda rättighetshavare.

Exploatören har inga ersättningskrav gentemot Kommunen med anledning av rivningsförbud eller varsamhetskrav på befintlig bebyggelse i Detaljplanen.

### **§ 3.1.1 Gestaltningsprogram och Proaktiv bygglovsprocess**

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom Planområdet har ett gestaltningsprogram, **Fel! Hittar inte referensskälla.**, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Exploatören har möjlighet att på eget initiativ samråda med Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet (Huddinge kommuns proaktiva bygglovsprocess). Samråd bör initieras av Exploatören från det att Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna och därefter enligt överenskommelse. Syftet är att samråda om åtgärdernas förenlighet med gestaltningsprogrammet.

### **§ 3.1.2 Områdesspecifik konst**

Då övriga exploatörer inom området är med och bekostar konst för att höja attraktiviteten ska även skolan göra det för att skapa en trivsamt miljö. Skolan har ett långt bullerskydd mot Vårby allé och ska i dess utformning beakta konstnärliga uttryck i gestaltningen av detta. Utformningen ska harmonisera med platsens historia och läge samt övrig konst i området. Samordning ska ske med övriga exploatörer och kommunen i val av utsmyckning/utformning.

### **§ 3.1.3 Bullerskydd**

En bullerutredning har 2021-11-03 upprättats av Åkerlöf Hallin Akustik. Av utredningen framgår att Planområdet utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken på väg E4/E20 och Vårby allé. Bullerutredningen föreslår därför bullersskärmande åtgärder både längs Vårby allé och på andra delar av skoltomten för att uppnå riktvärdena för buller.

Exploatören ska därför anlägga och bekosta bullerskydd med den utformning och gestaltning som detaljplanen och kommande bygglov kommer att ställa krav på för att uppnå riktvärdena för buller. Bullerskyddande åtgärder anges som egenskapsbestämmelser m<sub>2</sub>-m<sub>5</sub> i detaljplanen.

### **§ 3.1.4 Lokaler och/eller byggnader för skola**

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören att bygga en skola med tillhörande skolgård inom den del av Exploateringsområdet som är planlagd för skola ("S" i detaljplanen), vilket avser Vårby gård 1:8, del av Mjödets 3 och del av Mjödets 2. Dessa markområden benämns nedan "Skolfastigheten". Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildning för att bilda Skolfastigheten. Vad som sägs nedan ska gälla oavsett om Skolfastigheten har bildats eller inte.

Bil- och cykelparkeringsplatser för skolans behov ska lösas på det område inom Exploateringsområdet som är planlagt för parkering ("P"), vilket avser del av fastigheterna Mjödets 1 och Mjödets 2.

#### *Skolverksamhetens huvudman*

Parterna är överens om att verksamheten vid skolan i Exploateringsområdet ska drivas av enskild huvudman, det vill säga att Kommunen inte ska driva verksamheten. Det åligger Exploatören att aktivt eftersöka en sådan enskild huvudman och ingå avtal med denne.

Kommunen och Statens skolinspektion skriftligen ska godkänna den tilltänkta enskilda huvudmannen innan avtalet ingås.

#### *Skolfastighetens ägare*

Parterna är överens om att Skolfastigheten ska ägas av en enskild aktör. Detta innebär att Skolfastigheten inte ska ägas av Kommunen eller av bolag som kontrolleras av Kommunen. Det åligger Exploatören att aktivt eftersöka en sådan enskild aktör och ingå avtal med denne, såvida inte Exploatören själv långsiktigt vill äga Skolfastigheten. Vid en överlåtelse av Skolfastigheten ska Exploatören följa vad som regleras i § 7.4 om överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet.

#### *Ändring av Detaljplanen*

Om Exploatören inom två år från att Detaljplanen fått laga kraft inte ingått avtal med en enskild huvudman för skolverksamheten ska Exploatören ansöka om ändring av Detaljplanens reglering av Skolfastigheten till annat ändamål än skola. Exploatören förbinder sig att betala för sådan planändring.

Exploatörens skyldighet enligt ovanstående stycke gäller bara om bygglov för skolverksamhet med enskild huvudman inte beviljats och fått laga kraft inom två år från att Detaljplanen fått laga kraft.

Om Exploatören inte kunnat träffa avtal med en enskild huvudman för skolan inom två år kan Parterna komma överens om att förlänga tiden som Exploatören har på sig för att träffa sådant avtal. Kommunen har dock ingen skyldighet att acceptera en sådan förlängning av tiden. Vid en förlängning ska samtliga överenskommelser om vad som gäller om någon part påkallar inlösen enligt vad som står i § 3.1.4 förnyas. För att det ska vara möjligt för Kommunen att ta ställning till en eventuell förlängning av tiden som Exploatören har på sig för att träffa ett avtal med en enskild huvudman för skolan behöver en vilja att förlänga tiden aviseras senast 18 månader efter att Detaljplanen fått laga kraft.

#### *Erbjudande till Kommunen att hyra eller förvärva Skolfastigheten*

Om det föreligger hinder mot en planändring enligt ovan eller om Kommunen inte medger en sådan planändring äger Exploatören rätt att erbjuda Kommunen att, efter Kommunens val och utan någon skyldighet att acceptera, ingå hyresavtal eller avtal om köp av Skolfastigheten med tillhörande parkeringsområde.

Vid hyresavtal enligt ovanstående stycke ska hyran sättas till en nivå som motsvarar aktuella hyresnivåer för skoländamål på orten.

Exploatören är medveten om och accepterar att en hyresförbindelse kan behöva föregås av en hyresvärdsupphandling.

I det fall parterna kommer överens om att Kommunen ska förvärva Skolfastigheten ska Kommunens ersättning utgå från skoländamålet enligt Detaljplanen. Vid en sådan överlåtelse

är det upp till Parterna att bedöma den befintliga byggnaden på Skolfastighetens eventuella ekonomiska värde med utgångspunkt i att den byggs om till skola. Även kostnaderna för att iordningsställa marken till en lämplig skolgård ska beaktas vid värdebedömningen.

Som underlag för beräkning av ersättningen ska två opartiska värderingar göras av auktoriserade värderare som ska beakta principerna för värdering som angetts i föregående stycke. Parterna utser en värderingsman vardera. Genomsnittsvärdet av de två värderingarna ska användas vid beräkning av köpeskilling. För det fall de två värderingarna skiljer sig åt med mer än 20 % ska parterna gemensamt finna en annan lösning.

Motsvarande ersättningsprinciper ska gälla om Parterna även i annat fall än vid utebliven planändring är överens om en frivillig upplåtelse eller överlåtelse av Skolfastigheten med tillhörande parkeringsområde till Kommunen.

#### *Kommunen påkallar inlösen*

I det fall Kommunen påkallar inlösen av Skolfastigheten enligt plan- och bygglagen eller annan lag ska Kommunens ersättning för Skolfastigheten bestämmas av den myndighet eller domstol som slutligt avgör ärendet om inlösen med utgångspunkt i reglerna i tillämplig lag.

#### *Exploatören påkallar inlösen*

I det fall Exploatören avser att påkalla inlösen enligt plan- och bygglagen eller annan lag är Parterna överens om ersättningen för Skolfastigheten med tillhörande parkeringsområde. Denna överenskommelse som framgår av efterföljande stycke ska inges till den myndighet eller domstol som ska besluta i ärendet om inlösen tillsammans med ansökan om inlösen.

Parterna är överens om en ersättning om 19 000 000 kronor för Skolfastigheten, samt de delar av Mjödets 1 och 2 som utgör parkeringsområde i Exploateringsområdet. Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från juli 2025 fram till dagen för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Ersättning som anges i föregående stycke är satt med utgångspunkt i en ortsprisanalys för liknande skol- och parkeringsfastigheter. Eftersom kostnaderna för Kommunen att bygga om befintlig byggnad är omfattande i förhållande till nyproduktion har befintlig byggnad därvid inte tillmätts något värde. I stället har bedömd kostnad för rivning av befintlig byggnad avräknats från marknadsvärdet. Kommunen ska inte utge påslag enligt 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen.

Exploatören förbinder sig att i ärendet om inlösen inte begära en högre ersättning än vad som framgår av avtalet enligt föregående stycke.

Det åligger Exploatören att tillse att det inte finns några berörda borgenärer med panträtt samt övriga fastighetsägare och fordringshavare enligt 5 kap. 25 § expropriationslagen som har krav överstigande det överenskomna lösenbeloppet ovan på 19 000 000 kronor. Det åligger

vidare Exploatören att tillse att eventuella berörda borgenärer med panträtt samt övriga fastighetsägare och fordringshavare enligt 5 kap. 25 § expropriationslagen lämnar medgivande vid inlösenförfarandet.

Det antecknas att när bygglov beviljats för skoländamål för en enskild aktör på Mjödets 3 genom beslut som sedermera vinner laga kraft så upphör såväl Kommunens som Exploatörens rätt att i förekommande fall lösa in kvartersmarken som är planlagd som skola, varvid ovan bestämmelser om inlösen respektive frivillig överlåtelse och upplåtelse av kvartersmarken för skola upphör att gälla. Även Exploatörens inskränkningar avseende pantsättning av fastigheten upphör att gälla när bygglov beviljats för skoländamål.

### **§ 3.1.5 Tillträde till befintlig bebyggelse inom Mjödets 2 och ny parkeringsplats för skolan**

För att möjliggöra tillträde till befintliga byggnader inom Mjödets 2 (markerade med "CK" i Detaljplanen) ska Kommunen ordna och bekosta en farbar tillfällig väg till Vårby allé så länge utbyggnad av nya gator enligt Detaljplanen pågår.

För att möjliggöra tillträde till parkeringsområdena (markerade med "P" i Detaljplanen) ska Kommunen upplåta en yta för tillfart till dessa områden innan nya gator är utbyggda enligt Detaljplanen. Eventuell tillfällig väg och anläggningar som tillhör denna bekostas av Exploatören. Kommunen upplåter en nyttjanderätt för sådan tillfällig yta till Exploatören utan ersättning under Detaljplanens genomförandetid.

### **§ 3.1.6 Exploatörens arbetsområde**

I samband med Exploatörens utbyggnadsarbeten inom skolfastigheterna kan ett mindre arbetsområde krävas i fastigheternas absoluta närhet för att till exempel anlägga bullerskärmar i fastighetsgräns. Kommunen upplåter nyttjanderätt för sådant arbetsområde vederlagsfritt under Detaljplanen genomförandetid. Det åligger Exploatören att återställa och bekosta återställning av ytor som ianspråktagits för arbetsområde på Kommunens mark. Även om upplåtelse av arbetsytor sker vederlagsfritt behöver ianspråktagande föregås av en överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören, alternativt ansökan om polistillstånd för nyttjande av offentlig plats. Upplåtelser av arbetsområden ska samordnas med Kommunens utbyggnad av allmän plats enligt huvudtidplanen.

## **§ 3.2 Allmänna anläggningar**

Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet och övrig exploatering inom Planområdet föranleder vidare ett behov av att anlägga och bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar inom allmän plats inom och i anslutning till Planområdet. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådana anläggningar som omfattas av Detaljplanen eller är belägna i nära anslutning till Planområdet.

### **§ 3.2.1 Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra**

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar. Samtliga allmänna anläggningar inom planområdet är områdesspecifika. En del av anläggningarna kommer att genom avtal med annan exploatör byggas ut av denne.

De områdesspecifika anläggningar som kommunen utför planerar kommunen att utföra i två delar. Först genomförs en grovplaneringsentreprenad inklusive ledningsarbeten, marksanering samt andra tillhörande och nödvändiga åtgärder, nedan kallad Grovplaneringsentreprenaden, och i ett senare skede en finplaneringsentreprenad, nedan kallad Finplaneringsentreprenaden. Gemensamt benämns Grovplaneringsentreprenaden och Finplaneringsentreprenaden nedan för Entreprenaderna. Uppdelningen av Entreprenaderna kommer att färdigställas i förfrågningsunderlaget inför upphandlingen av utförandet.

### **§ 3.3 Samordning m.m.**

Under en stor del av utbyggnaden inom Planområdet och i övriga delar av Vårby kommer många entreprenader att pågå parallellt och även samtidigt som skolan byggs om och senare öppnar sin verksamhet. Parterna förbinder sig därför att kontinuerligt samordna sina respektive projekterings- och entreprenadarbeten, såväl i tid som i utformning och kvalitet, samt att aktivt arbeta för att minimera merkostnader för varandra.

Samordning mellan Parterna ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, ekonomi, skedesplanering och kommunikation. Exploatören är införstådd med att en samordning med ledningsägare och andra exploatörer inom Planområdet också krävs eller att samordning med Kommunens och Trafikverkets arbeten inom ramen för andra projekt också kan behöva ske. Syftet med samordningen ska vara att erhålla bättre förutsättningar för genomförandet av utvecklingen av Planområdet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Parterna är överens om att Kommunens Entreprenader inte ska prioriteras ned i tid och utförande i förhållande till Exploatörens exploateringsåtgärder.

Exploatören ska samordna sin entreprenad inför färdigställande av inflyttning i sin bebyggelse med Kommunens Finplaneringsentreprenad. Exploatören åtar sig att tillse att den yta som ska finplaneras är fri från hinder, såsom byggnadsställningar m m, senast fyra veckor före produktionsstart av Finplaneringsentreprenaden i angränsning till Exploatörens bebyggelse. Vidare ska Exploatören senast nio (9) månader före inflyttning informera Kommunen om planerad inflyttning i syfte att möjliggöra för Kommunen att beställa erforderliga entreprenadarbeten. Kommunen kan komma att genomföra Finplaneringsentreprenaden tidigare än så om Exploatörens utbyggnad senareläggs eller annars försenas.

I syfte att minimera kostnadsökningar i Finplaneringsentreprenaden, är Parterna överens om att provisoriska åtgärder i Finplaneringsentreprenaden ska undvikas samt att kostnader för sådana åtgärder hänförliga till Exploatörens bebyggelse ska bäras enkom av Exploatören. Exploatören och Kommunen får komma överens om att Exploatören på egen bekostnad får utföra provisoriska åtgärder för att iordningsställa delar av allmän plats som krävs för att Exploatören ska kunna erhålla slutbesked avseende sin bebyggelse.

Kommunen är sammankallande till samordningsmöten, om inte annat överenskommes. Exploatören och Exploatörens utsedda byggarbetsmiljösamordnare för utförande av entreprenadarbete (BAS-U) ska delta på samordningsmöten som Kommunen kallar till, såsom BAS-U-möten om arbetsmiljö och arbetsplatsdispositions-möten om disponering av arbetsområden. Kommunen eller Kommunens anlitade entreprenör ansvarar inte för Exploatörens eller dennes anlitade entreprenörs kostnader för att genomföra sådana möten eller för att utföra arbete som härrör från dessa möten.

### **§ 3.3.1 Huvudtidplan**

Parterna har upprättat en preliminär huvudtidplan, "Tidplanen", se **Fel! Hittar inte referensskälla..** Tidplanen förutsätter att Detaljplanen vinner laga kraft senast i september 2026. I det fall tidpunkten för laga kraft förskjuts ska hålltider i Tidplanen förskjutas i motsvarande mån.

Tidplanen syftar endast till att samordna kommande arbeten i tid och Parterna är medvetna om, samt accepterar, att Tidplanen kan behöva justeras, till exempel med anledning av det samordningsarbete som ska ske i enlighet med § 3.3.

Endast i de delar där förpliktelse är tidsbestämd eller det annars är särskilt föreskrivet i Exploateringsavtalet, uppstår ansvar i enlighet med vad därom är stipulerat för den part som försitter särskilt reglerad tid i Exploateringsavtalet.

### **§ 3.4 Parkeringstal**

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet.

### **§ 3.5 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter**

Parterna är överens om att det är av stor vikt att arbeta med dialog, marknadsföring och kommunikation avseende exploateringen i Vårby udde. Utvecklingsplanen för Vårby, (kommunens dnr KS-2018/266) pekar på en utveckling av området som inte finns idag på platsen vilket därför behöver lyftas och synliggöras. Dessa marknadsförings- och

kommunikationsaktiviteter kommer att genomföras och bekostas av övriga exploatörer i området.

## § 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

### § 4.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram (DNR KS-2022/221) som ska vara vägledande för vilka minimikrav som alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar ska förhålla sig till. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta miljöprogrammet, eller det miljöprogram eller motsvarande som kan komma att ersätta detta.

### § 4.2 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

#### § 4.2.1 Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

#### § 4.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan har ett hållbarhetsprogram tagits fram för detaljplanen. Med utgångspunkt från hållbarhetsprogrammet har Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande, se **Fel! Hittar inte referenskälla..** Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljningen av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan. Exploatören ska således senast tre veckor innan ansökan om bygglov lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

### § 4.3 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr MN 2007-655, förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt.

Strategin innebär primärt att minimera avledning av dagvatten till den allmänna VA-anläggningen och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen. Exploatören förbinder sig att vidta åtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning senast reviderad 2023-11-30, eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

Exploatören ska, senast tre veckor innan Exploatören lämnar in en ansökan om bygglov, till Mark- och exploateringssektionen lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med dagvattenåtgärderna i dagvattenutredningen.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark liksom skötsel av dessa ska utföras och bekostas av Exploatören. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Exploatören senast när byggnad inom Exploateringsområdet får slutbesked.

#### **§ 4.4      Avfallshantering**

Det åligger Exploatören ska tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och vid slutbesked är anpassad till vid var tid gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

### **§ 5            EKONOMI**

#### **§ 5.1      Ersättningen för områdesspecifika anläggningar**

Kostnader för utbyggnad av områdesspecifika anläggningar ska fördelas mellan exploatörerna inom Planområdet, men byggrätt för skola ska inte utgöra grund för den fördelningen. Det innebär att kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna (planerings- projekterings- och utbyggnadskostnader, inklusive kostnader för markåtkomst, sanering och erforderlig ledningsomläggning) ska fördelas mellan övriga exploatörer inom Planområdet.

#### **§ 5.2      Ersättning för VA-ledningar m.m.**

Liksom för områdesspecifika anläggningar ska kostnader för VA-ledningar m m fördela på övriga exploatörer inom Planområdet.

#### **§ 5.3      Medfinansieringsersättning Spårväg syd**

Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg (Spårväg syd). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

Byggandet av Spårväg Syd bedöms inte medföra något ökat värde för fastighet med skola i området och någon medfinansieringsersättning ska således inte erläggas i dessa delar.

#### **§ 5.4      Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.**

Exploatören ska, till Kommunen, erlægga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av Detaljplanen. Denna ersättning avser bland annat Kommunens kostnader för Kommunens arbete med projektledning, samordningsarbete, eventuellt proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av Exploateringsavtalet samt projektadministration. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.5). Den totala kostnaden för Kommunens arbete uppskattas i ett tidigt skede till cirka 500 000 (femhundra tusen) kr.

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören för kostnader enligt denna paragraf löpande månadsvis i efterskott. Om Kommunen så finner lämpligare kan Kommunen i stället välja att fakturera kostnaderna enligt ett längre tidsintervall, dock minst en gång per år.

Faktureringsunderlag i form av sammanställd tidsåtgång med uppgift om vilka funktioner som rapporterat tid ska redovisas för Exploatören vid fakturering. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

#### **§ 5.5      Plan- och bygglovsavgifter**

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljpaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt vid tid gällande taxa för planverksamhet (HKF 2220) i samband med bygglovsprövning.

Exploatören är dock medveten om att denne ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

#### **§ 5.6      Anslutningsavgifter**

Exploatörens byggnader är redan anslutna till vatten, avlopp, fjärrvärme, digital kommunikation m.m. Samtliga eventuella tillkommande avgifter för anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, digital kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Exploatörens kvartersmark bekostas av Exploatören.

#### **§ 5.7      Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlægga ersättningar**

Kommunen svarar inte för några som helst kostnader inom Exploateringsområdet utöver vad som särskilt anges i Exploateringsavtalet om inte annat följer av lag, annan författning eller annan överenskommelse mellan Parterna.

Förutsatt att Exploatören fullgör samtliga sina skyldigheter enligt Exploateringsavtalet, ska Exploatören inte åläggas ytterligare ansvar att ersätta Kommunen för allmän plats eller annan statlig eller regional infrastruktur, om inte annat följer av senare träffad överenskommelse mellan Parterna. Det nu angivna gäller dock inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller allmänna platser med därtill hörande anordningar efter Exploateringsavtalets fullbordan, vilka Kommunen enligt lag har rätt att ta ut ersättning för av vid var tid lagfaren ägare av fastighet inom Exploateringsområdet.

## **§ 6 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID**

### **§ 6.1 Vegetation**

#### **Träd på allmän plats**

Exploatören ska, vid utformningen av bebyggelsen inom kvartersmark ta hänsyn till befintliga träd inom allmän plats längs Vårby allé. Exploatören ska anlita specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet för att ta fram en inventering/vegetationsplan och åtgärdsplan som beskriver de skyddsåtgärder som behövs. Länsstyrelsens rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten” ska tillämpas. Exploatören ska skriftligen inhämta kommunens godkännande av åtgärderna innan arbetena som kan påverka träd på allmän plats påbörjas.

Om träd inom Vårby allé på dess östra sida av körbanan som omfattas av generellt biotopskydd allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, och detta kan hänföras till försumlighet hänförlig till Exploatörens arbete eller underlåtenhet att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan, ska Exploatören till Kommunen erlægga ett vite om 250 000 kr per träd. Vilka träd som omfattas av vite framgår i bilaga 12 (sammantaget 12 träd på östra sidan av körbanan på Vårby allé).

#### **Träd på kvartersmark**

Inom mark utlagd för skola i detaljplanen finns 15 träd markerade ned n<sub>1</sub> i detaljplanen. Dessa träd skall skyddas under byggnation och under framtida drift och underhåll av skolan och skolgården. Extra vikt ska läggas på utformningen av skolgården kring dessa träd för att möjliggöra trädens fortsatt trivsel på platsen samt skydda träd och rotsystem mot slitage. Exploatören ska anlita specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet för att ta fram en inventering/vegetationsplan och åtgärdsplan för de 15 träden, samt skriftligen inhämta kommunens godkännande av åtgärder innan dess att förberedande arbeten påbörjas.

Om träd vilka är markerade med n<sub>1</sub> i detaljplanen allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, och detta kan hänföras till försumlighet hänförlig till Exploatörens arbete eller underlåtenhet att

vidta åtgärd enligt åtgärdsplan, ska Exploatören till Kommunen erlægga ett vite om 250 000 kr per träd. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

För de träd som står inom gränserna för Vårby gård 1:1 ska Exploatören ha möjlighet att göra en besiktning innan fastighetsreglering enligt § 2.1 genomförs. För en sådan besiktning ska Exploatören anlita en specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet. I det fall något träd är så skadat att det inte bedöms överleva utgår inte vite för det/de aktuella trädet/träden.

## **§ 6.2 Sulfidberg**

Som en del i planarbetet har en utredning om eventuell förekomst av sulfidförande bergmaterial tagits fram, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2020-10-05. Exploatören är medveten om vikten av att sulfidförande bergmaterial inte kommer i kontakt med grundvattnet. Exploatören förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder vid schaktning, mellanlagring, återfyllnad och efterbehandling som krävs för att hantera sulfidförande massor inom Exploateringsområdet i enlighet med bl.a. miljöbalken, Statens geologiska undersöknings (SGU) vägledning 2020-11-25 Provtagning och klassificering av sulfidförande berg i Stockholms län, tillämpliga författningar, föreskrifter och allmänna råd. Exploatören ansvarar för att göra anmälan till Kommunens miljötillsynsavdelning eller annan berörd tillsynsmyndighet och för att inhämta och bekosta nödvändiga tillstånd för hantering av sulfidförande berg.

Exploatören förbinder sig också att bekosta och utföra efterbehandlingsåtgärder som på grund av eventuell sulfidmineralisering behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö inom Exploateringsområdet och av Exploateringsområdet påverkad omgivning och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Exploatören är i förhållande till Kommunen ansvarig för Kommunens skadeståndsskyldighet gentemot tredje man för skada i någon form kopplad till av Exploatören utförd hantering av sulfidberg inom Exploateringsområdet. För det fall tredje man riktar skadeståndsanspråk mot Kommunen för personskada, sakskada eller ren förmögenhetsskada med stöd av reglerna i 32 kap. miljöbalken alternativt reglerna i skadeståndslagen eller annan lagstiftning och är orsaken till skadan direkt eller indirekt kopplad till av Exploatören utförd hantering av sulfidberg inom Exploateringsområdet, förbinder sig Exploatören att hålla Kommunen skadeslös och ersätta Kommunen för vad Kommunen efter förlikning eller dom tvingas utge till den skadelidande. Exploatörens ansvar enligt ovan kvarstår även efter att Exploatören överlåtitt mark eller fastigheter inom Exploateringsområdet till annan.

I det fall kostnader uppstår för hantering av sulfidberg inom Exploateringsområdet som ett resultat av Kommunens entreprenad då slänt och arbetsområde tas i anspråk inom Exploatörens mark är det Kommunens ansvar att stå för sådana kostnader.

## **§ 6.3 Byggetablering, provisorier m.m.**

Det åligger Exploatören att utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor och provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som erfordras för Exploatörens exploateringsåtgärder. Se § 3.3 vad gäller samordning med andra byggherrar med flera under byggtiden vad avser bland annat etableringsytor och provisoriska anläggningar.

Det åligger Exploatören att söka om erforderlig trafikanordningsplan via Huddinge kommuns e-tjänst. Exploatören ansvarar för att stängsla in sin arbetsplats och för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt erhållna anvisningar. Exploatören är medveten om att ansökan om trafikanordningsplan är förenad med en kostnad för Exploatören.

Byggetablering och uppställning av bodar, upplag och dylikt ska ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Kommunens mark får inte nyttjas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande. I fråga om allmän plats kan också krävas polistillstånd. Om Exploatören nyttjar Kommunens mark för byggetablering, uppställning av bodar, upplag eller dylikt utan Kommunens medgivande, äger Kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett vite om tiodubbel avgift enligt fastställd kommunal taxa för allmän plats.

## **§ 6.4        Skyltar**

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med minst en skylt på plats före byggstart informera allmänheten om projektet, vad som byggs, namn på det som byggs och byggperioden. Om möjligt ska även inflyttningstidpunkt framgå. Skylten ska återge Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till Kommunens projekthemsida, alternativt annan överenskommen plats.

Parterna ska verka för samordning av skyltar för Planområdet och för dess genomförande.

Exploatören ska ansöka om och bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

## **§ 7            ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 7.1        Säkerhet**

Spendrup Invest AB, 556608-9966, ("Borgensmannen") har åtagit sig att ingå två separata borgensåtaganden enligt följande:

- Borgensmannen åtar sig, se bilaga 13 (Borgensåtagande 1), att såsom för egen skuld (proprieborgen) upp till ett belopp om 6 250 000 kronor svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet, jämte tillhörande

bilagor, samt

- Borgensmannen åtar sig, se bilaga 14 (Borgensåtagande 2), separat och skiljt från samtliga övriga åtaganden som Exploatören må ha under Exploateringsavtalet, att såsom för egen skuld (proprieborgen) upp till ett belopp om 156 000 000 kronor svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av Exploatörens förpliktelser avseende överlåtelse av Skolfastigheten såsom dessa förpliktelser kommer till uttryck i § 7.4.2 nedan.

Utifrån att Exploatören erlägger ersättningar enligt avtalet för markregleringar kan säkerheten om 6 250 000 kronor skrivas ned utifrån hur stora ersättningar som kvarstår att erlägga för markregleringar etc enligt avtalet. Vid varje sådant tillfälle behöver ersättningar indexeras upp enligt de index som definieras enligt avtalet. Säkerheten kan även skrivas ned utifrån de villkor som Exploatören uppfyllt som är belagda med viten.

Borgensmannens borgensåtagande om 156 000 000 kronor ovan upphör automatiskt att gälla och ska återlämnas till Borgensmannen vid den första av den tidpunkt som bygglov med icke offentligt organ som huvudman för skolverksamheten för Skolfastigheten meddelas genom beslut som vinner laga kraft eller vid den tidpunkt ny detaljplan antas för annat ändamål än skola (och som inte medför en skyldighet för Kommunen att lösa in Skolfastigheten) genom beslut som vinner laga kraft. Borgensmannens borgensåtagande om 156 000 000 ska även upphöra att gälla och återlämnas omedelbart i samband med att köpare till Skolfastigheten inträder i Exploateringsavtalet och ställer vid var tid gällande säkerhet under Exploateringsavtalet.

Bilaga 13 ska återlämnas till Exploatören om säkerheten ersätts i enlighet med § 7.4.1.

## **§ 7.2 Skadeståndsansvar**

Part ansvarar för skador som Part åsamkar motpartens egendom. Exploatören är införstådd med att denne bär ansvar för skada som förorsakas av den entreprenör Exploatören anlitar.

## **§ 7.3 Dröjsmålsränta**

Om ersättning enligt Exploateringsavtalet inte erläggs på bestämd, eller annars i faktura angiven förfallodag, ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå för tiden från förfallodagen tills full betalning sker.

## **§ 7.4 Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet**

### **§ 7.4.1 Exploateringsavtalet**

Exploatören får inte överlåta Exploateringsavtalet eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas.

Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen skäligen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen dessförinnan har godkänt. Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet. Godkännande av presenterad säkerhet får inte oskäligen vägras eller fördröjas.

Exploatören ska i god tid/omgående efter det att regelverk Exploatören har att förhålla sig till, såsom börsregler, medger det, informera Kommunen att Exploateringsavtalet avses överlåtas på annan.

Vad som anges ovan i andra stycket ska i tillämpliga delar, vad gäller Kommunens godkännande av säkerhet, även gälla för det fall aktier i Exploatörens bolag överläts till tredje man och detta medför att bilaga 13 och 14 önskas bytas ut av borgensmannen.

#### **§ 7.4.2 Fastighet inom Exploateringsområdet**

I det fall fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo (med undantag för sådan mark som ska överföras till Kommunen enligt § 2.1 eller som Trafikverket kan komma att lösa in för att genomföra Tvärförbindelse Södertörn), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om

- 162 250 000 kr, fram till den första av antingen den tidpunkt som bygglov med icke offentligt organ som huvudman för skolverksamheten för Skolfastigheten meddelas genom beslut som vinner laga kraft eller den tidpunkt då ny detaljplan antas för annat ändamål än skola (och som inte medför en skyldighet för Kommunen att lösa in Skolfastigheten) genom beslut som vinner laga kraft, respektive
- 6 250 000 kronor, från och med den första av antingen den tidpunkt som bygglov med icke offentligt organ som huvudman för skolverksamheten för Skolfastigheten meddelas genom beslut som vinner laga kraft eller den tidpunkt då ny detaljplan antas för annat ändamål än skola (och som inte medför en skyldighet för Kommunen att lösa in Skolfastigheten) genom beslut som vinner laga kraft,

tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, intill dess förpliktelserna är fullgjorda, genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa endera av följande bestämmelser utifrån hur vitet enligt ovanstående är begränsat vid överlåtelsefallet:

- ”Köparen förbinder sig, vid vite om 162 250 000 kr, i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten [Fastighetsbeteckning]. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna

bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Huddinge kommun med 162 250 000 kr. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

(gäller överlåtelser fram till den första av antingen den tidpunkt som bygglov för Skolfastigheten meddelas genom beslut som vinner laga kraft eller den tidpunkt då ny detaljplan antas för annat ändamål än skola och som inte medför en skyldighet för Kommunen att lösa in Skolfastigheten genom beslut som vinner laga kraft), respektive

- ”Köparen förbinder sig, vid vite om 6 250 000 kr, i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten [Fastighetsbeteckning]. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Huddinge kommun med 6 250 000 kr. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.” (gäller från och med den första av antingen den tidpunkt som bygglov för Skolfastigheten meddelas genom beslut som vinner laga kraft eller den tidpunkt då ny detaljplan antas för annat ändamål än skola och som inte medför en skyldighet för Kommunen att lösa in Skolfastigheten genom beslut som vinner laga kraft).

Senast omedelbart efter det att fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergått i annan ägo, ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen om förändringen. Exploatören äger även möjlighet att, i förväg och i syfte att säkerställa att överlåtelsen följer Exploateringsavtalets bestämmelser, begära bindande besked från kommunen att förslag till överlåtelse sker i enlighet med Exploateringsavtalet.

För det fall fastighet inom Exploateringsområdet överlåts utan att förbehåll lämnats enligt ovan ska Kommunen påtala detta för Exploatören och ge denne 15 bankdagar att läka uppkommen brist. Först efter att nämnda 15 bankdagar har förflutit och under förutsättning att Exploatören inte under denna period lyckats läka uppkommen brist äger Kommunen möjlighet att framställa krav på vite.

Oaktat vad som anges ovan i denna paragraf, ska Exploatören ha rätt att överlåta fastighet, inom Exploateringsområdet till en ekonomisk förening eller till bolag som avser att förvalta den skolbyggnad som Exploatören uppför och som ska upplåtas med hyresrätt eller överlåtas med äganderätt (s.k. ”slutkund”) under förutsättning att Exploatören även efter sådan överlåtelse svarar för samtliga skyldigheter enligt Exploateringsavtalet eller att ny ägare inträder i detta Exploateringsavtal i Exploatörens ställe.

## **§ 7.5 Viten**

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga vite i enlighet med Exploateringsavtalet. Vite enligt Exploateringsavtalet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

Vitesreglering enligt Exploateringsavtalet begränsar inte Kommunens möjlighet att erhålla ersättning för skada om Exploatörens avtalsbrott föranleder en skadeersättning som överstiger i varje fall angivet vitesbelopp.

Det antecknas särskilt att det vite om totalt 162 250 000 och det borgensåtagande om 156 000 000 kronor som är kopplat till Exploatörens skyldigheter under Exploateringsområdet i samband med överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet endast avser förpliktelsen för Exploatören att iaktta vad som anges i § 7.4.2 ovan och under de förutsättningar som anges där och att nämnda vitesförpliktelse och borgensförbindelse upphör att gälla automatiskt vid den första av den tidpunkt som bygglov med icke offentligt organ som huvudman för skolverksamheten för Skolfastigheten meddelas genom beslut som vinner laga kraft eller vid den tidpunkt ny detaljplan antas för annat ändamål än skola (och som inte medför en skyldighet för Kommunen att lösa in Skolfastigheten) genom beslut som vinner laga kraft.

## **§ 7.6      Kontaktpersoner**

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är Kommunens kontaktorgan i frågor som rör Exploateringsavtalet.

Efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna hålla ett startmöte. På startmötet ska Parterna utse kontaktpersoner med kontaktuppgifter för de sakfrågor som Exploatören enligt Exploateringsavtalet ska inhämta Kommunens godkännande, synpunkter och förtydliganden m.m. Härutöver ska parterna utbyta erforderliga kontaktuppgifter och bestämma formerna för det fortsatta samarbetet och informationsutbytet mellan parterna för Exploateringsavtalets fullgörande samt rutiner för ekonomisk uppföljning. Parterna ska àjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

## **§ 7.7      Exploateringsavtalets upphörande**

Efter att Exploatören uppfyllt samtliga sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, ska Exploatören anmäla detta till Kommunen. Om Kommunen kan konstatera att alla åtaganden är genomförda ska Kommunen genom skriftligt meddelande bekräfta att Parterna är överens om detta samt att Exploateringsavtalet därmed upphör att gälla.

## **§ 7.8      Ändringar och tillägg**

Ändringar eller tillägg till Exploateringsavtalet ska vara skriftliga för att vara gällande.

## **§ 7.9      Tvist**

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av Exploateringsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

\* \* \* \* \*



Exploateringsavtalet har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge

Datum: 2026-

För Huddinge kommun

Huddinge:

Datum: 2026-

För SKR Lager 34 KB

.....  
Charlotta Thureson Giberg  
Mark- och exploateringschef

.....  
Johan Boman

.....  
Mattias Nilsson  
Exploateringsingenjör

.....  
Kjell Nordström

Km2 Property AB biträder detta avtal till den del avtalet avser marköverlåtelse av Mjödets 1 och 2 samt Vårby gård 1:8, samt samtliga åtaganden i § 3.1.4 i det fall all mark som ingår i den kommande skolfastigheten (definieras i avtalet som "Skolfastigheten") inte är reglerad till Mjödets 3.

Huddinge:

Datum: 2026-

För Km2 Property AB

.....  
Johan Boman

.....  
Kjell Nordström

|           |                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Bilaga 1  | Planområdet och Exploateringsområdet                                          |
| Bilaga 2  | Detaljplan – detaljplaneförslaget inför antagande                             |
| Bilaga 3  | Mark som regleras till Kommunen från Exploatören                              |
| Bilaga 4  | Mark som regleras till Exploatören från Kommunen                              |
| Bilaga 5  | ÖK1-3, överenskommelser om fastighetsreglering till Kommunen från Exploatören |
| Bilaga 6  | ÖK4, överenskommelser om fastighetsreglering till Exploatören från Kommunen   |
| Bilaga 7  | Nyttjanderättsavtal för bullerskärm på allmän plats                           |
| Bilaga 8  | Slänt utanför planområdet                                                     |
| Bilaga 9  | Gestaltningssprogram                                                          |
| Bilaga 10 | Preliminär Huvudtidplan                                                       |
| Bilaga 11 | Checklista för miljöanpassat byggande                                         |
| Bilaga 12 | Träd som ska skyddas under genomförandet                                      |
| Bilaga 13 | Proprieborgen, Borgensåtagande 1                                              |
| Bilaga 14 | Proprieborgen, Borgensåtagande 2                                              |