

Exploateringsavtal

Gambrinus 2 och 4 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	8
§ 2.1	Marköverföring genom fastighetsreglering och jordabalksköp	8
§ 2.1.1	Ersättning för marköverföring	10
§ 2.1.2	Fastighetsbildning	10
§ 2.1.3	Tillträde	11
§ 2.1.4	Inteckningar och övriga belastningar	11
§ 2.1.5	Markföreningar	12
§ 2.2	Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter	13
§ 2.2.1	Avseende E-områden	13
§ 2.2.2	Avseende linspänd belysning	14
§ 2.2.3	Avseende energiöverföring	14
§ 2.2.4	Avseende bullerskärm	14
§ 2.2.5	Avseende övriga tillkommande rättigheter	15
§ 2.2.6	Tillfälliga nyttjanderätter	15
§ 3	GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING	16
§ 3.1	Bebyggelse inom kvartersmark	16
§ 3.1.1	Gestaltningssprogram och Proaktiv bygglovsprocess	18
§ 3.1.2	Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade	19
§ 3.1.3	Lokaler/bostäder för sociala ändamål	19
§ 3.1.4	Lokaler och byggnader för förskola	20
§ 3.1.5	Lokaler för idrottshall	21
§ 3.1.6	Parkeringsplatser till bostäder i kvarteret H	21
§ 3.2	Allmänna anläggningar	22
§ 3.2.1	Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra	23
§ 3.2.2	Områdesspecifika allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra	23
§ 3.3	Samordning m.m.	24
§ 3.3.1	Organisationsstruktur	26
§ 3.3.2	Huvudtidplan	26
§ 3.4	Parkeringsplan	27
§ 3.5	Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter	28
§ 4	EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET	29
§ 4.1	Miljöprogram	29
§ 4.2	Miljöanpassat byggande	29
§ 4.2.1	Energieffektivitet	29

§ 4.2.2	Checklista för miljöanpassat byggande	29
§ 4.2.3	Certifieringssystem för miljöanpassat byggande	30
§ 4.2.4	Övrigt om hållbart byggande	30
§ 4.3	Dagvatten	30
§ 4.4	Avfallshantering	31
§ 5	EKONOMI	31
§ 5.1	Ersättningen för områdesspecifika allmänna anläggningar	31
§ 5.2	Ersättning för områdesspecifik konst	33
§ 5.3	Medfinansieringsersättning Spårväg syd	33
§ 5.4	Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.	34
§ 5.5	Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter	35
§ 5.6	Plan- och bygglovsavgifter	35
§ 5.7	Anslutningsavgifter	35
§ 5.8	Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlagga ersättningar	36
§ 6	ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID	36
§ 6.1	Vegetation	36
§ 6.1.1	Skydd av befintlig vegetation på kvartersmark	36
§ 6.2	Sulfidberg	37
§ 6.3	Byggetablering, provisorier m.m.	37
§ 6.4	Skyltar	38
§ 7	ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER	38
§ 7.1	Säkerhet	38
§ 7.1.1	Säkerhet från Magnolia Bostad AB	38
§ 7.1.2	Säkerhet från Stena Fastigheter Stockholm AB	40
§ 7.1.3	Nedskrivning och ianspråktagande m.m. av säkerheterna	41
§ 7.2	Exploatörens garantier	41
§ 7.3	Skadeståndsansvar	42
§ 7.4	Dröjsmålsränta	43
§ 7.5	Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet	43
§ 7.5.1	Exploateringsavtalet	43
§ 7.5.2	Fastighet inom Exploateringsområdet	43
§ 7.6	Viten	44
§ 7.7	Kontaktpersoner	44
§ 7.8	Exploateringsavtalets upphörande	45
§ 7.9	Ändringar och tillägg	45
§ 7.10	Tvist	45

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 – etapp 1 inom Vårby i Huddinge kommun, nedan kallad ”Detaljplanen”, har ingåtts mellan Huddinge kommun SKR Lager 30 KB, Kettinki AB och Magnolia Projektbolag 4051 AB nedan gemensamt kallade ”Parterna”.

Kommunen

Huddinge kommun

141 85 Huddinge

Org. nr 212000-0068

Nedan kallad **Kommunen**.

Exploatör 1

Fastighetsägare Gambrinus 2 SKR Lager 30 KB Arenavägen 41, 12 Tr 121 77 Johanneshov Org.nr 969665-9854	Fastighetsägare Gambrinus 4 Kettinki AB Arenavägen 41 12 Tr 121 77 Johanneshov Org.nr 559020-6966
--	---

Bolagen ovan utgör tillsammans exploatör och kallas nedan **Exploatören**. Bolagen svarar solidariskt med varandra för samtliga åtaganden i egenskap av Exploatör.

Exploatör 2

Magnolia Projektbolag 4051 AB

Box 5853

102 40 Stockholm

Org.nr 559529-6459

Magnolia Projektbolag 4051 AB (kallat ”**MP 4051**”) inträder som exploatör enligt detta avtal när fastigheterna Gambrinus 2 och Gambrinus 4 förts över från SKR Lager 30 KB och Kettinki AB till Magnolia Projektbolag 4051 AB enligt § 1.3. MP 4051 övertar då alla förpliktelser som avser Exploatören enligt detta avtal.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

2020-03-27 träffade Parterna tillsammans med ägarna till fastigheterna Mjödets 1-3 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 de av Spendrup Invest AB ägda bolagen SKR Lager 34 KB och Km2 Property AB. Spendrup Invest AB:s ansvar för genomförande av Detaljplanen är begränsat till färdigställandet av kvartersmarken för skola.

Detta exploateringsavtal, nedan kallat "Exploateringsavtalet", tillsammans med det exploateringsavtal som tecknas med ägarna till fastigheterna Mjödets 1-3 fullföljer och ersätter intentionsavtalet i sin helhet inom planområdet.

Till grund för Exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal respektive markanvisningar 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 Gambrinus 2 och Gambrinus 4, samt delar av fastigheterna Mjödets 1, Mjödets 2, Mjödets 3 och delar av Kommunens fastigheter Haga 1:108 och 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, 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.

Projektet är komplicerat och kommer att pågå under längre tid, vilket skapar ett behov av samordning av utbyggnaden av kvartersmark och allmän platsmark. Parterna har funnit det ändamålsenligt att samordna dessa utbyggnader. Parterna har även funnit det ändamålsenligt att delar av allmän plats ska byggas ut av Exploatören, vilket beskrivs utförligt i § 3 Genomförande av exploatering.

§ 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 respektive markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige 2016-06-13 (KS 2016/946), med senaste revidering 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;
- Detaljplanen
- 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 (kallat ”**Aktieöverlåtelseavtal 1**”) är tecknat mellan Spendrup Invest AB (som äger bolagen SKR Lager 30 Kommanditbolag och Kettinki AB) och Magnolia Projekt 405 AB. Aktieöverlåtelseavtal 1 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.

Efter att Aktieöverlåtelseavtal 1 är genomfört avses fastigheterna Gambrinus 2 och Gambrinus 4 att föras över till Magnolia Projektbolag 4051 AB.

Ett ytterligare aktieöverlåtelseavtal är tecknat mellan Magnolia Projekt 405 AB och Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB (kallat ”**Aktieöverlåtelseavtal 2**”).

Aktieöverlåtelseavtal 2 innebär att Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB kommer att bli ägare till Magnolia Projektbolag 4051 AB.

§ 1.4 Projektets utformning

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

- Detaljplanen och Exploateringsavtalet,
- Huddinge kommuns tekniska handbok, version 2024-10-22.
- I huvudsaklig överensstämmelse med till Detaljplanen hörande gestaltungsprogram,
- Systemhandling/förprojektering för allmän plats

§ 1.5 Giltighet och bestånd

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

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

Detaljplanen ska anses vara i huvudsaklig överensstämmelse med förslag till plankarta (bilaga 2) om den totala mängden bruttoarea bostäder inom samtliga kvarter i Exploateringsområdet som ska byggas ut av Exploatören, som i Detaljplanen anges med bestämmelsen ”e₂” för respektive kvarter, vid antagandet av Detaljplanen inte avviker mer än högst 5 % jämfört med förslag till plankarta (bilaga 2).

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om detaljplan och beslut om exploateringsavtal kan bli föremål för överprövning. Om Kommunen i en överprövandeprocess ger medgivande till överprövande instans för ändringar i Detaljplanen som innebär att den totala mängden bruttoarea bostäder inom samtliga kvarter i Exploateringsområdet som ska byggas ut av Exploatören, som i Detaljplanen anges med bestämmelsen ”e₂” för respektive kvarter, avviker mer än högst 5 % jämfört med förslag till plankarta (bilaga 2) är Parterna överens om att Exploateringsavtalet till alla delar är förfallet utan rätt till ersättning för någondra parten.

Om det efter att Exploateringsavtalet är tecknat och innan Detaljplanen antas eller får laga kraft sker en ändring av den totala mängden bruttoarea för bostäder ska parterna komma överens om hur stor den totala avvikelserna av mängden bruttoarea för bostäder är i relation till förslaget till plankarta i bilaga 2.

Om Exploateringsavtalet förfaller och Exploateringsavtalet dessförinnan till del verkställt 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 och jordabalksköp

Då Exploatören ska bygga ut delar av allmän platsmark behöver de delarna regleras över från Exploatören till Kommunen i ett senare skede efter att Exploatören genomfört utbyggnaden. ÖK 1 och 2 avser mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören i ett tidigt skede och där Kommunen ska bygga ut allmän plats medan ÖK 3 avser allmän platsmark som ska byggas ut av Exploatören och därför överförs i ett senare skede.

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 allmän plats m.m. som ska överföras till Kommunen från Exploatören

ÖK1 – Allmän plats från Gambrinus 2 när Detaljplanen vunnit laga kraft

Mark som avgränsats med blå begränsningslinje i bilaga 3, ska övergå från Exploatörens 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 8 520 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 Exploatören 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 Gambrinus 4 när Detaljplanen vunnit laga kraft

Mark som avgränsats med grön begränsningslinje i bilaga 3, ska övergå från Exploatörens 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 1 415 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 Exploatören 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 Gambrinus 2 när allmän plats byggts ut

Mark som avgränsats med röd begränsningslinje i bilaga 3, ska övergå från Exploatörens 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 15 644 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 när exploatören iordningställt området enligt §3.2.2.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

ÖK4 – blivande kvartersmark som överförs från Haga 1:108 och Vårby gård 1:1 när Detaljplanen vunnit laga kraft

Exploatören ska från Kommunen förvärva del av Kommunens fastighet Haga 1:108 och Vårby gård 1:1, vilket avgränsats med röd begränsningslinje i bilaga 4. Marken är utlagd som kvartersmark i Detaljplanen, omfattar cirka 3 266 kvm och ska överföras i sin helhet till Exploatörens fastighet Gambrinus 2 genom fastighetsreglering (härefter ”**Överlåtelseområde 4**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK4, se bilaga 6a.

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.

Fastighetsreglering enligt ÖK4 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.

ÖK5 – Blivande kvartersmark som 3D-bildas under Haga 1:108

Exploatören ska, direkt efter att ÖK 1 är genomförd, från Kommunen förvärva del av Kommunens fastighet Haga 1:108, vilket avgränsats med blå begränsningslinje i bilaga 4. Marken är utlagd som kvartersmark i Detaljplanen och avser bilda en teknikfastighet för pumpanläggning som omfattar cirka 52 kvm i en 3D-volym under mark (härefter ”**Överlåtelseområde 5**”). För denna överlåtelse har ett avtal om köp av del av fastighet enligt 4 kap 7 § jordabalken tagits fram, nedan kallad ÖK5, se bilaga 6b.

Överlåtelseområde 5:s areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsbildning.

Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsbildning.

Överlåtelseavtal enligt ÖK5 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft och när ÖK1 är genomförd. Ansökan om fastighetsbildning ska ges in till lantmäterimyndigheten så snart handlingarna är undertecknade.

§ 2.1.1 Ersättning för marköverföring

Avseende allmän platsmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Marköverföringarna i ÖK1-ÖK3 ska genomföras vederlagsfritt. Ingen ersättning ska därför utgå till 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. Det noteras särskilt att Parterna är införstådda med att överföringen av allmän platsmark enligt ÖK1, ÖK2 och ÖK3 kan komma att ske långt fram i tiden. Parterna anser dock att vad som här avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och den ersättningen som ska utgå ska vara bindande även då.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen när Detaljplanen vunnit laga kraft

Exploatören ska erlägga FYRTIOTRE MILJONER SEXHUNDRA TUSEN (43 600 000) kr till Kommunen i ersättning avseende marköverföringen i ÖK4 och ÖK5.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från september 2025 fram till dagen för ersättningsbeslutet. 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

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar enligt ÖK 1-5.

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.

ÖK1-5 i **Fel! Hittar inte referenskölla.**-6 med underbilagor, ska färdigställas med i allt väsentligt det innehåll som framgår av bilagorna och undertecknas av Parterna vid den tidpunkt som följer av § 2.1.

Om underskrifterna i ÖK 1-4 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.

Om underskrifterna i ÖK 5 har blivit äldre än sex (6) månader innan dess att aktuell fastighetsbildning ansökts om, och överenskommelserna därmed inte kan ligga till grund för jordabalksköp, ska Parterna underteckna ifrågavarande överenskommelse om jordabalksköp på nytt och därefter omgående ansöka om avstyckning.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övriga lantmäteriatgärder (t.ex. avstyckningar, gemensamhetsanläggningar m.m.) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen.

§ 2.1.3 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområde 1-5 ska ske fyra veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, eller den tidpunkt som överenskommes slutligt i ÖK1-5.

Exploatören ger dock Kommunen rätt att, sedan båda parter undertecknat detta Exploateringsavtal, även om fastighetsbildningsbeslutet inte vunnit laga kraft, utan kostnad nyttja Överlåtelseområde 1-2 för att påbörja genomförandet av Detaljplanen, bland annat byggetablering, uppställning av bodar, upplag och dylikt.

§ 2.1.4 Inteckningar och övriga belastningar

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

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

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| - Avtalsservitut 01-IM7-654351B.1 | Transformatorstation |
| - Ledningsrätt 01-HUD-2751.4 | Avlopp |
| - Ledningsrätt 01-HUD-2751.1 | Fjärrvärme |
| - Ledningsrätt 01-HUD-2751.3 | Vatten |
| - Ledningsrätt 01-HUD-2751.5 | Vatten |
| - Avtalsservitut 01-IM7-96/7128.1 | Fjärrvärme |

- Ledningsrätt 0126K-12723.1	Avlopp
- Ledningsrätt 0126K-10776.1	Fjärrvärme
- Ledningsrätt 0126K-12724.2	Avlopp
- Avtalsservitut D202500370783:1.1	Vatten
- Avtalsservitut D202500370784:1.1	Vatten
- Avtalsservitut 60/574	Värmecentral
- Avtalsservitut 60/580	Värmecentral

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde 4-5 inte besvärar av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över markområdet förutom nedanstående:

- Ledningsrätt 01-HUD-2751.5	Vatten
- Ledningsrätt 0126K-10768.1	Vatten

§ 2.1.5 Markföreningar

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

I Överlåtelseområde 1:s absoluta närhet finns av parterna kända markföreningar; se bl.a. Miljöteknisk undersökning av Structor, 2021-05-11, bilaga 7.

I de fall hela eller delar av fastighetsbildningen har genomförts enligt §2.1.2 och Kommunen är fastighetsägare samt att Kommunen, i samband med utbyggnad av allmän plats av överlåtelseområde 1 och 2 påträffar markföreningar inom allmän plats 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 och från kvartersmark för parkering.

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören den totala slutkostnaden till följd av åtgärder i enlighet med stycket ovan efter det att marksaneringarna i fråga har godkänts av ansvarig myndighet och samtliga kostnader härför blivit kända för Kommunen.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

I Överlåtelseområde 4:s absoluta närhet finns av parterna kända markföreningar som kommer från tidigare verksamhet inom fastigheten Gambrinus 2; se bl.a. Miljöteknisk undersökning av Structor, 2021-05-11, bilaga 7.

Överlåtelseområde 4 och 5 har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundläggningsförhållanden. Exploatören godkänner Överlåtelseområde

4:s och 5: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 och 5 påträffar markföroreningar ska Exploatören bekosta de avhjälpandeåtgärder som på grund av föroreningar 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 i överlåtelseområde 4 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:

1 600 000 kr för överlåtelseområden inom kvarter A1 i Detaljplanen.

13 700 000 kr för överlåtelseområden inom kvarter B1-3 i Detaljplanen.

3 700 000 kr för överlåtelseområden inom kvarter B4-5 i Detaljplanen.

5 000 000 kr för överlåtelseområden inom kvarter F1 i Detaljplanen.

19 600 000 kr för överlåtelseområden inom kvarter F2 i Detaljplanen.

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 överlåtelseområden inom ÖK4.

§ 2.2 Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter

§ 2.2.1 Avseende E-områden

Exploatören åtar sig att i samband med den exploatering som Detaljplanen medger att utan ersättning från Kommunen upplåta erforderliga utrymmen inom E-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 linspänd belysning

Inom planområdet avser Exploatören och Kommunen att delvis uppföra linspänd belysning av allmän plats. För att säkerställa att infästningar i Exploatörens byggnader kan göras och hur ansvar för framtida drift, underhåll och återbyggnation ska regleras medger Exploatören att överenskommelser med förutsättningar enligt bifogade utkast till servitutsavtal samt avtal för montering, drift och underhåll (bilaga 8a och 8b) ska tecknas mellan parterna. Exploatören ansvarar för att uppföra och bekosta eventuell provisorisk belysning till dess att linspänd belysning kan uppföras.

§ 2.2.3 Avseende energiöverföring

Exploatörens intentioner är att skapa ett övergripande lokalt energisystem inom hela detaljplaneområdet för att värme, kyla och annan energi ska kunna delas mellan byggnaderna inom området och därav ge ett lägre klimatavtryck och minska externt energiberoende. Systemets energibärare måste korsa allmän plats mellan de olika kvarteren enligt bilaga 9 och utnyttjar en sjövattpumpanläggning som är planlagd för teknikanläggning under allmän plats. Sjövattpumpsanläggningen avses genom 3D-fastighetsbildning styckas av enligt ÖK7. För att säkra åtkomst för underhåll och drift av anläggningen uppifrån genom Kommunens mark medger Kommunen att överenskommelse med förutsättningar enligt bifogat utkast till servitutsavtal (bilaga 10) ska tecknas mellan parterna.

Kommunen ska till Exploatören, mot ersättning, upplåta nyttjanderätt med förutsättningar enligt bifogat utkast till nyttjanderättsavtal (bilaga 11) avseende ledningar för energisystemet, under allmän platsmark. En förutsättning är att rättighetens lokalisering kan godtas av Kommunen vilket innebär att ledningarna i stort följer bilaga 9 och att Exploatören ersätter kommunens alla merkostnader vid framtida drift och underhåll av allmän plats.

§ 2.2.4 Avseende bullerskärm

För att uppnå krav på ljudmiljö i vissa kvarter har Exploatören valt att placera en bullerskärm på allmän plats, markerad ”bullerskydd₁” i detaljplanen. Bullerskärmen utgör Exploatörens egendom och Exploatören står därmed även för drift och underhållskostnader för skärmen. 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 med förutsättningar enligt bifogat utkast till nyttjanderättsavtal (bilaga 12) för 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 och underliggande ledningar.

§ 2.2.5 Avseende övriga tillkommande rättigheter

Kommunen ska till Exploatören, mot ersättning, upplåta nyttjanderätt genom avtal för ledningar på allmän platsmark om ledningarna kan anläggas på lämpliga platser i dialog med Kommunen och under förutsättning att rättighetens lokalisering kan godtas av Kommunen, samt att lokaliseringen är bestämd innan berörd allmän plats är färdigställd.

§ 2.2.6 Tillfälliga nyttjanderätter

För att Kommunen ska kunna genomföra Detaljplanen behöver Kommunen åtkomst till delar av Exploatörens markområden, nedan kallat Arbetsområde. Exploatören godkänner att Kommunen får ta i anspråk och nyttja marken som gränsar till allmän platsmark i detaljplanen inom ett område som preliminärt sträcker sig 3 meter från gräns till allmän plats vederlagsfritt. Detta gäller inte mark i anslutning till allmän plats som ska genomföras av Exploatören.

Till Arbetsområdet kommer även en större yta att behövas för omledningsvägar vid ombyggnader av Vårby allé och Hamnvägen, samt för etablering, upplagsytor, byggbodar, maskinpark och parkeringsplatser. Även dessa ytor ska upplåtas av Exploatören vederlagsfritt.

Avgränsningen av Arbetsområdet är preliminär och ska fastställas slutligt så att området har tillräcklig storlek för sitt ändamål. Behovet av yta fastställs av Kommunen, som vid denna bedömning ska beakta befintliga verksamheter i den mån detta är förenligt med att Kommunens arbeten inte påverkas negativt.

Exploatören är medveten om att Kommunens åtkomst till Arbetsområdet är nödvändigt för genomförandet av Detaljplanen och att en otillräcklig avgränsning av Arbetsområdet kan ha en direkt påverkan på exploateringsersättningen.

Parterna är överens om att tillträde till Arbetsområdet ska vara säkerställd för Kommunen senast före den tidpunkt då genomförandet av detaljplanen påbörjas. Vid tidpunkten för Kommunens återlämnande av Arbetsområdet ska marken, i den mån det är skäligt med hänsyn till användningen, vara i obebyggt och avstädat skick.

Utöver arbetsområde ska Exploatören medverka till att upplåta tillfälligt område för båtupplag i syfte att underlätta tillfällig evakuering av Huddinge båtklubb under tiden deras område inte är tillgängligt på grund av utbyggnad av gata i Hamnvägens förlängning. Exploatören ska även, om möjligt, medverka till att upplåta tillfällig yta för båtupplag även efter att Huddinge båtklubb kunnat tillträda deras nya arrendedområde och innan en ny lösning för båtförvaring kunnat byggas inom planområdet. Ersättning för tillfälligt båtupplag utgår med motsvarande det arrende som kommunen skulle fått in från Huddinge båtklubb för motsvarande yta.

Så snart ÖK1 är genomförd ska Exploatören vederlagsfritt upplåta en nyttjanderätt för vägområde tillhörande Vårby allé. Nyttjanderätten ska gälla fram till dess att Trafikverket påbörjar sina arbeten med Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket tar då över området som Vårby allé ligger inom med tillfällig nyttjanderätt. När Trafikverket avslutat sina arbeten med Tvärförbindelse Södertörn lämnar de tillbaka sin tillfälliga nyttjanderätt. Vid det tillfället ska Exploatören upplåta en ny nyttjanderätt vederlagsfritt till Kommunen för Vårby allé till dess att Vårby allé är utbyggd i sin permanenta sträckning enligt Detaljplanen.

§ 3 Fel! Hittar inte referensskälla.**GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark

Planerad bebyggelse

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 2 000 bostäder (inklusive vårdbostäder) fördelat på cirka 143 000 kvadratmeter ljus BTA. Utöver det avser Exploatören att bygga cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA lokaler för förskola, handel, idrott etc. Utöver ljus BTA avser Exploatören uppföra andra ytor i mörk BTA omfattande cirka 56 000 kvm. BTA beräknas enligt svensk standard SS 21054:2020. Vad som utgör ljus BTA bostad definieras närmare i bilaga 13.

Upplåtelseformer m.m.

Exploatören avser involvera flera aktörer i projektet för att ge området en variation i arkitektur, upplåtelseformer för bostäder, standard med mera. För att åstadkomma en kontrollerad och stabil utbyggnad över tid, avser Exploatören beakta att en socialt hållbar fördelning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar planeras sett till området som helhet.

Parterna är överens att inom Exploateringsområdet eftersträva en blandning av ägda lägenheter (bostadsrätter och/eller ägarlägenheter) och hyresrätter (kooperativa och vanliga hyresrätter). Det är parternas gemensamma ambition att ingen av kategorierna ägda lägenheter respektive hyresrätter bör utgöra en mindre andel än 25 % av det totala antalet lägenheter inom Exploateringsområdet. Parterna är vidare överens om en blandning av lägenhetsstorlekar inom Exploateringsområdet.

Besiktning/syn

Före byggstart ska Exploatören, med minst en månads framförhållning, kalla Kommunen till en gemensam besiktning/syn av gator och naturmark inom och runt Exploateringsområdet. Fokus ska vara på mark där Kommunen ska bygga ut allmän plats samt på sikt överta mark angränsande mot blivande kommunal mark. 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,
- de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark som kommunen anlägger 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.

Exploatören ska bekosta återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av Exploatören. Återställandeåtgärder ska vidtas av Kommunen, om inte annat överenskommes.

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 detta avtal.

Övrigt

Ansvaret 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,
- 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,
- upprätta en vegetationsplan i enlighet med § 6.1,

- ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd, lov och godkännanden, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för de delar av exploateringen som Exploatören har ansvar för inom Exploateringsområdet,
- 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 inom och utom Planområdet samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar (såsom fjärrvärme, el, fiber, 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,
- Säkerställa att bärande konstruktioner särskiljs mellan det som enligt Detaljplanen ska bli kvartersmark och allmän plats, samt ingå nödvändiga överenskommelser där så krävs mellan blivande rättighetshavare,
- vidta erforderliga åtgärder för hantering av föroreningar.
- vidta och bekosta åtgärder för att förhindra ras i slänter vid kvarter B1-3 och B4-5 som gränsar till kullen med naturmark i Detaljplanen. Åtgärder kan behöva utföras inom naturmark och ska godkännas av Kommunen innan arbeten i berörda kvarter påbörjas. Kommunen kommer att ansvara för och bekosta åtgärder som krävs för att förhindra ras i slänter vid kvarter H. Åtgärder för att förhindra ras till gata kommer att räknas in i kostnadsunderlaget för allmän plats som regleras enligt § 5.1.

Som upplysning finns ett antal stora ledningar inom området, vilka ska flyttas till annan plats. Flera av ledningarna ska flyttas inom arbetet med att bygga ut både allmän plats och kvartersmark, vilket innebär att det uppstår kostnader för flytt av ledningar till följd av Detaljplanens genomförande som regleras i § 5. Arbeta med ledningsflyttar kommer att ske inom ramen för Kommunens genomförande av allmän plats, alternativt av ledningsbolagen själva som förberedande arbeten som i förekommande fall initieras av Kommunen.

§ 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 bilaga 14 tagits fram under detaljplanearbetet med Detaljplanen. 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 Kommunens mark- och exploateringssektion avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet som är (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 gestaltungsprogrammet.

§ 3.1.2 Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Exploatören ska uppföra bostäder och lokaler enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-bostäder) inom kvartersmarken i Exploateringsområdet, i den utsträckning behovet föreligger.

Vid undertecknandet av Exploateringsavtalet bedömer Kommunen att behovet av LSS-bostäder på den aktuella platsen behöver dimensioneras för:

- Servicebostad (dvs ca 12 individuella lägenheter i ett sammanhållet område eller hus, samt en närliggande personal- och gemensamhetslokal/-er).
- Gruppboende (dvs 6 lägenheter + 1 personal- och gemensamhetslokal/-er under samma tak).

Bostäderna och lokalerna ska vara ändamålsenliga för verksamhetens behov och uppfylla vid var tid gällande byggregler, tillgänglighetskrav och föreskrifter.

Exploatören ska, innan bygglovsansökan lämnas in de kvarter där LSS-bostäderna ska byggas, inhämta en skriftlig bekräftelse från Kommunen om det aktuella behovet av LSS-bostäder. Kommunens bedömning av behovet ska vara skälig och stå i proportion till områdets faktiska utveckling. Om Kommunen inte lämnar en sådan bekräftelse inom handläggningstiden, äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan baserat på tidigare bedömningar och detaljplanens intentioner. Exploatören är medveten om att Kommunens handläggningstid är upp till sex månader.

Kommunen ska inom handläggningstid ovan, klargöra behovet och meddela om Kommunen avser att bedriva verksamheten i egen regi. För att möjliggöra detta ska Exploatören, i samband med behovsfrågan, skriftligen redovisa en indikativ kalkyl med tillhörande erbjudande om hyra, eller om Kommunen vill, förvärv av dessa bostäder som bostadsrätt eller ägarlägenhet samt tillhörande lokalyta. Parterna är överens om att ersättningen ska vara marknadsmässig i förhållande till ändamålet, och att referensunderlag från jämförbara orter ska användas för att bedöma marknadsmässigheten.

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

Exploatören kan inhämta befolkningsstatistik, behovsprognoser och funktionsprogram för offentligt finansierade verksamhetslokaler, vilka kan begäras ut som offentliga handlingar från kommunen.

§ 3.1.3 Lokaler/bostäder för sociala ändamål

Exploatören ska uppföra ett särskilt boende för äldre, dvs en boendeform för personer med omfattande behov av vård och omsorg dygnet runt (består av individuella lägenheter, ca 80 platser, med tillgång till gemensamma utrymmen och bemannad personal hela dygnet), i

enlighet med Detaljplanen på delar av kvartersmarken för kvarter B4-5 inom Exploateringsområdet, i den utsträckning behovet föreligger.

Exploatören ska, innan bygglovsansökan lämnas in för kvarter B4-5, inhämta en skriftlig bekräftelse från Kommunen om det aktuella behovet av dessa bostäder. Exploatören är medveten om att Kommunens handläggningstid för att kunna upprätta ett underlag för lokalbehovsprognosen är upp till sex månader.

Kommunen ska inom handläggningstid ovan klargöra behovet genom att meddela Exploatören hur många bostäder Kommunen är intresserad av. För att möjliggöra detta ska Exploatören, i samband med behovsförfrågan, skriftligen redovisa en indikativ kalkyl med tillhörande erbjudande om hyra eller, om Kommunen vill, förvärv av dessa bostäder som bostadsrätt eller ägarlägenhet. Parterna är överens om att ersättningen ska vara marknadsmässig i förhållande till ändamålet, och att referensunderlag från jämförbara orter ska användas för att bedöma marknadsmässigheten.

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

Exploatören kan inhämta befolkningsstatistik, behovsprognoser och funktionsprogram för offentligt finansierade verksamhetslokaler, vilka kan begäras ut som offentliga handlingar från kommunen.

§ 3.1.4 Lokaler och byggnader för förskola

Exploatören ska uppföra lokaler för förskoleverksamhet i enlighet med Detaljplanen på delar av kvartersmarken för kvarter A1, B1-3. Exploatören ska även uppföra lokaler för förskoleverksamhet i enlighet med Detaljplanen på delar av kvartersmarken för kvarter B4-5 i den utsträckning behovet föreligger.

Vid undertecknandet av Exploateringsavtalet bedömer Kommunen att det föreligger ett behov om ca 340 förskoleplatser i området. Lokalerna ska vara ändamålsenliga för verksamhetens behov och uppfylla vid var tid gällande byggregler, tillgänglighetskrav och föreskrifter. Vidare ska förskolegårdarna omfatta en friyta om minst 3 000 kvm vardera.

Exploatören ska, innan bygglovsansökan lämnas in för kvarter B4-5, inhämta en skriftlig bekräftelse från Kommunen om det aktuella behovet av lokaler för förskoleverksamhet. Kommunens bedömning av behovet ska vara skälig och stå i proportion till områdets faktiska utveckling. Om Kommunen inte lämnar en sådan bekräftelse inom handläggningstiden, äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan baserat på tidigare bedömningar och detaljplanens intentioner. Exploatören är medveten om att Kommunens handläggningstider kan uppgå till sex månader.

Kommunen ska inom handläggningstiden ovan, klargöra behovet och meddela om Kommunen avser att bedriva verksamheten i egen regi. För att möjliggöra detta ska Exploatören, i samband med behovsförfrågan, skriftligen redovisa en indikativ kalkyl med tillhörande erbjudande om hyra, eller om Kommunen vill, förvärv av lokalen avseende förskoleverksamhet. Parterna är överens om att ersättningen, även i det fall Exploatören begär att mark för förskola ska lösas in enligt plan- och bygglagen, ska vara marknadsmässig i

förhållande till ändamålet förskola, och att referensunderlag från jämförbara orter ska användas för att bedöma marknadsmässigheten.

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

Exploatören kan inhämta befolkningsstatistik, behovsprognoser och andra styrande dokument, vilka kan begäras ut som offentliga handlingar från kommunen.

§ 3.1.5 Lokaler för idrottshall

Exploatören ska, som komplement till bostäder, uppföra lokaler för idrott i enlighet med Detaljplanen i kvarter F2 inom Exploateringsområdet, i den utsträckning behov föreligger.

Vid undertecknandet av Exploateringsavtalet bedömer Kommunen att en idrottshall om 1 700 kvm behövs för att täcka områdets behov. Lokalerna ska vara ändamålsenliga för verksamhetens behov och uppfylla vid var tid gällande byggregler, tillgänglighetskrav och föreskrifter.

Exploatören ska, innan bygglovsansökan lämnas in för det berörda kvarteret, inhämta en skriftlig bekräftelse från Kommunen om det aktuella behovet av lokaler för idrott. Om Kommunen inte lämnar en sådan bekräftelse inom handläggningstiden, äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan baserat på tidigare bedömningar och detaljplanens intentioner. Exploatören är medveten om att Kommunens handläggningstid för att kunna upprätta ett underlag och besluta om hyra eller förvärv är upp till sex månader.

Kommunen ska inom handläggningstid ovan, meddela om Kommunen avser att bedriva verksamheten i egen regi. För att möjliggöra detta ska Exploatören, i samband med behovsförfrågan, skriftligen redovisa en indikativ kalkyl med tillhörande erbjudande om hyra, eller om Kommunen vill, förvärv av lokalen avseende idrottsändamål. Parterna är överens om att ersättningen ska vara marknadsmässig i förhållande till ändamålet, och att referensunderlag från jämförbara orter ska användas för att bedöma marknadsmässigheten.

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

Exploatören kan inhämta befolkningsstatistik, behovsprognoser och funktionsprogram för offentligt finansierade verksamhetslokaler, vilka kan begäras ut som offentliga handlingar från kommunen.

§ 3.1.6 Parkeringsplatser till bostäder i kvarteret H

Exploatören förbinder sig att, för det fall Kommunen så önskar (optionsrätt), att upplåta servitut för parkeringsplatser inom Exploatörens kvartersmark avseende tillgång till parkerings-/garageplatser för kvarteret H inom Detaljplanen. Dessa platser ska vara belägna i kvarter D1 eller B4-5. Rättigheten till parkeringsplatser ska regleras genom servitut eller annan rättighet som är nödvändig för att parkeringsplatserna ska kunna tillräknas i bygglovgivning för kvarteret H. Utkast till servitutsavtal för parkerings-/garageplatserna bifogas som bilaga 15. För det fall optionsrätten utnyttjas av Kommunen ska servitutsavgiften

sättas till en nivå som motsvarar aktuella hyresnivåer med avdrag för driftkostnaden avseende parkerings-/garageplatser inom området. Driftkostnaden regleras inte i servitutsavtalet och ska därför bekostas som hyra av Kommunen eller den som Kommunen sätter i sitt ställe så att den samlade avgiften för servitut och hyra sammantaget motsvarar den aktuella kombinationen av servitutsavgifter och hyresnivåer i området.

Antalet parkeringsplatser som Exploatören ska upplåta med servitut är preliminärt 23 stycken. Kommunen ska senast 2029-12-01 lämna skriftligt besked till Exploatören huruvida de önskar utnyttja optionsrätten och då hur många parkeringsplatser servitutsavtalet ska omfatta.

§ 3.2 Allmänna anläggningar

Exploatörens och Kommunens utbyggnad inom Planområdet föranleder med undantag av kvarteret som är avsett för förrådsändamål (kvarter G) ett behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar inom allmän plats, inom och i anslutning till Planområdet.

Anläggningarna byggs i första skedet i ett grovt utförande vilket inkluderar terrasseringsarbeten, bärlager, tillfällig asfalt, ledningsarbeten, marksanering samt andra tillhörande och nödvändiga åtgärder, nedan kallad Grovplaneringsentreprenad. I ett senare skede i samband med att bostäder görs klara för inflyttning slutförs gatuarbeten med permanenta ytskikt, kantsten, gatumöblering, skyltning etc, nedan kallad Finplaneringsentreprenad. Gemensamt benämns Grovplaneringsentreprenaden och Finplaneringsentreprenaden nedan för Entreprenaderna. Uppdelningen av Entreprenaderna kan färdigställas i förfrågningsunderlaget inför upphandlingen av utförandet av respektive parts delar.

Som angivet i § 3.1 om bebyggelse inom kvartersmark finns ett antal stora ledningar inom området, vilka flyttas till annan plats. Kostnader för flytt av ledningar till följd av Detaljplanens genomförande som regleras i § 5. Arbete med ledningsflyttar kommer att ske inom ramen för Kommunens genomförande av allmän plats, alternativt av ledningsbolagen själva som förberedande arbeten som i förekommande fall initieras av Kommunen.

Kommunen och Exploatören ska utföra olika delar av nämnda områdesspecifika anläggningar med en geografisk ansvarsfördelning enligt bilaga 16. De delar av allmän plats som avses genomföras av Exploatören enligt bilaga 16 benämns härafter Exploatörens genomförandeområde. De delar av allmän plats som avses genomföras av Kommunen enligt bilaga 16 benämns härafter Kommunens genomförandeområde.

Om någon av Parterna begär det ska Parterna ta upp nya diskussioner om fördelningen av vilken part som bygger ut olika delar av allmän plats i de delar som kan genomföras först efter att Trafikverket återlämnat sin tillfälliga nyttjanderätt för genomförande av Tvärförbindelse Södertörn. Sådana diskussioner ska tas upp i god tid inför att Trafikverket återlämnar till tillfälliga nyttjanderätt, vilket preliminärt väntas ske 2035. Om parterna inte kommer överens

om en annan indelning av genomförandeområden än vad som anges i bilaga 16 ska denna fortsatt ligga till grund för fördelningen mellan vilken part som bygger ut respektive del av allmän plats.

§ 3.2.1 Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för utbyggnad av vissa områdesspecifika allmänna anläggningar med tillhörande anordningar avseende bland annat Vårby Allé, Hamnvägen och strandparken, enligt bilaga 16. Exploatören förbinder sig att finansiera Kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna genom att erlægga exploateringsersättning i enlighet med § 5.1.

I syfte att samordna Kommunens och Exploatörens arbete med projektering av allmän plats har en särskild bilaga (bilaga 17) upprättats som beskriver de närmare detaljerna kring detaljprojektering och samverkan inför genomförande av allmän platsmark i de delar som Kommunen bygger ut enligt bilaga 16. I bilaga 17 framgår att Exploatören lämnar över färdiga projekteringshandlingar inför att Kommunen handlar upp Entreprenaderna och driver dessa inom ramen för sin egen organisation, vilket innebär att Kommunen ansvarar för byggledning genom egna resurser eller upphandlade konsulter.

För det fall Exploatören inte genomför projektering enligt ovan, eller om projekteringen behöver avbrytas på grund av att överenskommelser i bilaga 17 inte följs äger Kommunen rätt att ta över projekteringen på Exploatörens bekostnad och debitera utgifterna utifrån faktisk kostnad.

§ 3.2.2 Områdesspecifika allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra

Exploatören är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar med tillhörande anordningar inom Exploatörens genomförandeområde enligt bilaga 16. Dessa förpliktelser får Exploatören inte överlåta på annan.

Exploatören ska samordna sin projektering av allmänna anläggningar inom Exploatörens genomförandeområde med respektive ledningsägares projektering, samt i förekommande fall med Trafikverkets projektering av Tvärförbindelse Södertörn och projektering av allmän plats i Kommunens genomförandeområde. Exploatören ska även samordna sina entreprenader med de entreprenader som ledningsägarna kommer att behöva utföra inom Exploatörens genomförandeområde.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom Allmän platsmark ska utföras och bekostas av Exploatören, i den mån Stockholm Vatten AB inte ansvarar för dem.

Exploatören ska vid inflyttning ha färdigställt allmän plats i anslutning till respektive kvarter inom Exploatörens genomförandeområde på ett för de boende acceptabelt sätt.

Det åligger Exploatören att avseende byggnation av allmänna anläggningar bland annat:

- vidta eventuella åtgärder på grund av förekomst av fornlämningar inom Exploatörens genomförandeområde,
- säkerställa att bärande konstruktioner särskiljs mellan det som enligt detaljplanen ska bli kvartersmark och allmän plats, samt ingå nödvändiga överenskommelser där så krävs mellan blivande rättighetshavare,
- vidta erforderliga åtgärder för hantering av föroreningar,

Exploatörens kostnader för utbyggnad av allmän plats inom Exploatörens genomförandeområde regleras enligt § 5.1.

Utöver vad som står i § 3.2.2 om områdesspecifika anläggningar som Exploatören ska utföra har en särskild bilaga (bilaga 18) upprättats som beskriver de närmare detaljerna kring genomförandet, granskningsrutiner av handlingar och överlämnande av allmän platsmark.

Kommunen övertar drift- och underhållsansvaret för allmän platsmark efter godkända besiktningar, vilket också anges mer i detalj i bilaga 18.

För det fall Exploatören inte bygger ut Allmänna anläggningar inom Exploatörens genomförandeområde enligt ovan har Kommunen, i enlighet med sin skyldighet enligt 6 kap. 18 § plan- och bygglagen rätt att utan ersättning lösa in Allmän platsmark. Kommunen har därvid även rätt att utföra utbyggnad av de Allmänna anläggningar inom Allmän platsmark på Exploatörens bekostnad genom uttag av exploateringsersättning enligt § 5.

§ 3.3 Samordning m.m.

Under en stor del av utbyggnaden inom Planområdet och i övriga delar av Vårby Udde kommer många entreprenader att pågå parallellt och även samtidigt som boende flyttar in och verksamheter öppnas. 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.

Exploatören är införstådd med att kostnader för Kommunens Entreprenader avseende allmänna anläggningar kommer att belasta både Kommunen och Exploatören. Parterna är därför överens om att Kommunens entreprenader inte ska prioriteras ned i tid och utförande i förhållande till Exploatörens exploateringsåtgärder.

Inom områden där Kommunen ansvarar för utbyggnation av allmän plats, ska Exploatören samordna sin entreprenad inför färdigställande av inflyttning i sin bebyggelse med Kommunens Finplaneringsentreprenader. 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.

Inom områden där Exploatören ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark ansvarar Exploatören även för att samordning sker mellan arbetena på kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören ansvarar för nödvändig samordning med berörda ledningsägare, såväl vid projektering som genomförande av allmän platsmark. Närmare bestämmelser om samordningen återfinns i bilagan för genomförande av allmän platsmark (bilaga 18).

I syfte att minimera kostnadsökningar i Finplaneringsentreprenaderna, är Parterna överens om att provisoriska åtgärder i Finplaneringsentreprenaden bör 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.

För de delar där kommunen bygger ut allmän plats är kommunen 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. För de delar där Exploatören bygger ut allmän plats är Exploatören sammankallande till sådana möten.

Kommunens kostnader för samordningsarbetet utgör en exploateringskostnad och regleras enligt § 5.1.

§ 3.3.1 Organisationsstruktur

För att säkerställa att samarbetet mellan Parterna står sig över tid ska ett samverkansforum bildas för kontinuerlig och ömsesidig information mellan Parterna om Parternas respektive ansvarsområden för utbyggnad av allmän plats. I detta samverkansforum kan frågor om tidplan, projektering, upphandlingar och annat som rör genomförandet av allmän plats hanteras.

Kommunens kostnader för tid i ovanstående forum utgör en exploateringskostnad och regleras enligt § 5.1.

För båda parter är det viktigt att det finns en kostnadsmedveten projektstyrning då båda parterna drabbas av eventuella fördyringar av allmän plats. En kalkyl för respektive anläggningsdel har upprättats, vilken ligger till grund för total bedömd exploateringsutgift i § 5.1. Samverkansforumet ska hålla denna kalkyl uppdaterad genom att räkna upp den utifrån förändringar i byggkostnadsindex. Inför upphandling av respektive entreprenad ska en kalkyl för förväntad kostnad för genomförandet upprättas, baserat på framtaget förfrågningsunderlag. I de fall kalkyl upprättad på förfrågningsunderlag avviker mer än marginellt från tidigare upprättad kalkyl efter att denna räknats upp med byggkostnadsindex ska samarbetsforumet sammankallas för att möjliggöra att båda parter får insyn i vad som riskerar att orsaka fördyringar.

§ 3.3.2 Huvudtidplan

Parterna har upprättat en preliminär huvudtidplan med projektets skedesindelning, se bilaga 19. Tidplanen förutsätter att Detaljplanen vinner laga kraft 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.

Tidplanen förutsätter att Exploatörens produktion av bostäder kan påbörjas innan Kommunens arbeten med gator och ledningar i skede 1-3 (se tidplanen) är klara. Detta är en gemensam ambition men inte säkerställt i detalj och kan driva kostnader för provisorier. Om det vid fortsatt detaljprojektering inte visar sig tekniskt möjligt att produktion av gator i skede 1-3 pågår samtidigt med Exploatörens bostadsproduktion ska Tidplanen ändras så att Exploatörens bostadsproduktion påbörjas efter att Kommunens arbeten med skede 1-3 är avslutade. Om det visar sig tekniskt möjligt att samordna Kommunens arbeten i skede 1-3 med Exploatörens bostadsproduktion och att det leder till mer än marginella kostnadsökningar, ska Exploatören till fullo stå för de kostnadsökningarna. Sådana kostnadsökningar kan uppkomma fram till dess att kommunens arbeten med skede 1-3 avslutade. Utöver den beskrivna ambitionen om att samordna Kommunens arbeten i skede 1-3 med Exploatörens utbyggnad av bostäder ska Kommunens arbeten prioriteras.

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, mobility managementplan och mobilitets- och parkeringsprogram och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet.

Flexibla parkeringstal

Kommunen erbjuder Exploatören möjligheten att tillämpa flexibla parkeringstal som ett alternativ till ordinarie parkeringsnorm. Genom att implementera mobilitetsåtgärder, såsom till exempel bilpooler, förbättrade cykelparkeringar och kollektivtrafikåtgärder, kan Exploatören minska behovet av bilparkering och därigenom erhålla en reduktion av parkeringstalet.

Syftet med erbjudandet om reducerade parkeringstal är att främja en mer hållbar stadsutveckling och effektiv markanvändning. För att kunna tillämpa detta ska Exploatören redovisa och genomföra relevanta mobilitetsåtgärder i enlighet med Kommunens riktlinjer och framtagna parkerings- och mobilitetsprogram. Exploatören har i parkerings- och mobilitetsprogrammet, som tagits fram inom arbetet med Detaljplanen, föreslagit relevanta mobilitetsåtgärder. Dessa mobilitetsåtgärder ligger till grund för de projektspecifika mobilitetsåtgärder som redovisas i bilaga 20.

Mobilitetsåtgärder som medför en reduktion av parkeringstalet som överstiger den nivå som anges under de projektspecifika mobilitetsåtgärder i bilaga 20 ska framgå av ett mobilitetsavtal. Mobilitetsåtgärder som ligger till grund för reducerat parkeringstal ska säkerställas långsiktigt och vid behov kunna ersättas med likvärdiga åtgärder. Då utredningsfrågor kan kvarstå för ytterligare mobilitetsåtgärder ska en eventuellt längre giltighetstid fastställas senare och framgå av ett mobilitetsavtal.

Samråd och mobilitetsavtal

Exploatören ska i god tid före inlämning av bygglovsansökan samråda med Kommunen om parkeringstalet. Exploatören och Kommunen ska teckna ett separat mobilitetsavtal, nedan kallat "Mobilitetsavtalet", inför varje utbyggnadsetapp innan bygglovsansökan lämnas in. Underlåtenhet att samråda i tid eller att teckna Mobilitetsavtalet leder till en utebliven reduktion av parkeringstalet. Exploateringsavtalet och Mobilitetsavtalet syftar till att säkerställa genomförandet av de projektspecifika mobilitetsåtgärder i bilaga 20 samt att ge Exploatören tydliga och förutsägbara ramar avseende antalet parkeringsplatser inom projektet. Hantering av uteblivna eller förändrade mobilitetsåtgärder ska regleras i Mobilitetsavtalet.

Exploatören har möjlighet att föreslå alternativa åtgärder till de som redovisas enligt bilaga 20. Alternativa mobilitetsåtgärder får provas om dessa bedöms ge likvärdig eller bättre effekt än ursprunglig åtgärd. Sådana justeringar kan påverka bedömningen av parkeringstalet, både uppåt och nedåt, och kommer att provas i enlighet med gällande regelverk, Detaljplanen och

Exploateringsavtalets villkor. Exploatören ska vid uppföljningstidpunkt, enligt bilaga 20, lämna in erforderliga intyg och övriga handlingar för att möjliggöra uppföljning enligt denna paragraf.

Samnyttjande

Möjlighet till ytterligare reduktion av parkeringstalet kan överenskommas mellan Parterna och ska fastslås i Mobilitetsavtalet. Reduktion medges om parkeringsanläggningen inte har några fasta platser och ett samnyttjande skapas mellan verksamhetspersonal, boende och besökare. Syftet är att skapa en parkeringsanläggning med högre effektivitet på mindre yta där parkeringsplatser kan delas mellan brukarna. Beräkningsmodellen för parkeringsbehovet redogörs i planbeskrivningen. Parkering för rörelsehindrade inom kvartersmark undantas från samnyttjandet då de har större krav på tillgänglighet till entréer. För att samnyttjande ska kunna medges behöver parkeringsanläggningen som minst ha 100 bilparkeringsplatser.

Uppföljning av effekter av flexibla parkeringstal

Kommunen avser att följa upp utfallet av flexibla parkeringstal i enlighet med parkeringsprogrammet. Exploatören åtar sig att besvara Kommunens förfrågningar rörande uppföljning av effekterna av genomförda mobilitetsåtgärder.

Vid en överlåtelse av fastigheten åtar sig Exploatören att i överlåtelsehandlingar säkerställa att framtida fastighetsägare medverkar vid uppföljningen av mobilitetsåtgärdernas effekter.

Kommunens kostnad för hantering av parkeringsfrågor kopplat till Detaljplanen ska finansieras av Exploatören genom erläggande av ersättning för Kommunens projektledning och avtalsuppföljning med mera enligt § 5.4.

§ 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. Utvecklingsprogrammet för Vårby pekar på en utveckling av området som inte finns idag på platsen vilket därför behöver lyftas och synliggöras. Med anledning av detta ska Exploatören avsätta resurser till kommunikation under genomförandefasen av exploateringen.

Kommunikationsarbetet syftar framför allt till att skapa gemensamma plattformar där områdes-, projekt-, produktions-, drift-, och marknadsinformation från Kommunen och Exploatören kan samlas för att lättare nå allmänheten.

Kommunikationsarbetet leds och samordnas av Kommunens service- och kommunikationssektion eller av någon Parterna gemensamt kommer överens om. Kommunen ska regelbundet kalla till kommunikationsmöten där Exploatören ska delta.

Kommunikationsaktiviteter som Exploatören finansierar kan innefatta:

- Framtagande av hemsida och/eller fysisk modell,
- Framtagande av illustrationer

- Platsmarknadsföring
- Fysisk informationspunkt

Kommunen och Exploatören ska gemensamt ta fram en aktivitetsplan för övergripande kommunikationsarbete innan åtgärder vidtas.

Parterna ska verka för att den mest ekonomiska lösningen för kommunikationsarbete väljs och hålla kontinuerlig dialog i projektets samverkansgrupp kring utförande och ekonomisk uppföljning, se § 5.4.

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram (dnr KS-2024/2056) 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

Exploatören har beaktat Kommunens riktlinjer för Exploateringsavtal avseende miljöanpassat byggande.

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 Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande daterad 2024-02-16, se bilaga 21. Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringens 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.

§ 4.2.3 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet enligt Miljöbyggnad nivå silver, Svanen eller likvärdigt, vilket säkerställer höga miljöstandarder i design och konstruktion. Utöver det skall Vårby Udde sträva efter att vara en föregångare i hållbar stadsutveckling, där miljövänliga lösningar och tekniker integreras i både planering och genomförande av byggandet.

§ 4.2.4 Övrigt om hållbart byggande

Planarbetet innefattar studie och utredningar om ekologisk kompensation vika har inarbetats i ett hållbarhetsprogram daterat 2023-12-20 och ska följas av Exploatören. En handlingsplan för hållbarhetsprogrammet, se bilaga 22, summerar de åtgärder som ska vidtas.

I hållbarhetsprogrammet anges att Naturvårdsverkets riktlinjer för hantering av förorenad mark ska följas. Om någon av Parterna begär det ska Parterna ta upp nya diskussioner om hantering av förorenad mark inom Exploatörens kvartersmark. Sådana diskussioner ska tas upp i god tid inför att åtgärder ska vidtas och innebär också att Exploatören behöver bekosta de utredningar som kan behöva göras för att Kommunen ska kunna ta ställning till vilka riktlinjer som ska gälla för hantering av förorenad mark. Om parterna inte kommer överens om annat än vad som står i hållbarhetsprogrammet ska det fortsatt ligga till grund för hanteringen av förorenad mark.

Exploatören ska genomföra och bekosta de i bilaga 22 redovisade åtgärderna som Exploatören som markägare enligt bilagan ansvarar för.

§ 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 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.

Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska planeras på ett sätt som minimerar skada vid skyfall/100-års regn.

Exploatören ska, senast tre veckor innan Exploatören lämnar in en ansökan om bygglov, till Kommunens mark- och exploateringssektion 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 att 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 allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning motsvarande 91 % av den faktiska kostnaden för utförande av de områdesspecifika allmänna anläggningarna i § 3.2.1, inklusive Kommunens byggherrekostnad och sanering av mark. I faktisk kostnad ska även den del av kostnader för flytt av ledningsägarnas ledningar som genom kommande genomförandeavtal med ledningsägarna kommer att belasta Kommunen räknas in. Utöver detta ingår kostnader för myndighetsbeslut, TA-planer, trafikomläggning och andra eventuella provisorier, utredningar och annat som kan behövas för att genomföra Detaljplanens.

Kostnaderna för anläggningarna för strandpromenad längs strandlinjen med tillhörande strandparkområde, för det fall de överstiger 15 miljoner kronor, ska till överskjutande del bekostas av Kommunen.

Parterna är överens om ett riktpreis för allmänna anläggningar om 388 620 000 kr, basmånad augusti 2024, vilket motsvarar grundkalkylkostnad utifrån de handlingar som tagits fram under planarbetet för allmänna anläggningar om 306 000 000 med ett påslag om 27 %. Parterna är överens om att möjligheterna att göra besparingar i projektet inom ramen för vad Detaljplanen och kommunens tekniska handbok medger ska studeras särskilt om denna

summa riskerar att överstigas. Kommunens kostnader för projektledning, avtalsuppföljning etc som regleras i § 5.2-5.8 omfattas inte av riktpriiset. Riktpriiset ska uppdateras årligen med Trafikverkets infrastrukturindex, investeringsindex väghållning utifrån hur kostnadsläget för entreprenader utvecklas över tid. Exploatören är medveten om att riktpriiset inte är ett takpris och att Kommunen i slutänden har ett ansvar att genomföra allmän plats och ledningsflyttar utifrån de krav som kommer med Detaljplanen och Kommunens tekniska handbok. Den slutliga kostnaden för att genomföra Detaljplanen kan därmed bli högre.

Exploatören ska efter godkänd besiktning lämna över alla anläggningar inom Exploatörens utbyggnadsområde mot samma kostnadsfördelning som gäller inom Kommunens genomförandeområde, förutsatt att upphandling av allmänna anläggningar sker enligt lagen om offentlig upphandling. Det innebär att Kommunen ska stå för 9 % av Exploatörens kostnad för allmänna anläggningar inom Exploatörens genomförandeområde. Om upphandling av entreprenader inte görs utifrån lagen om offentlig upphandling ska alla allmänna anläggningar som Exploatören genomför överlämnas vederlagsfritt. I kostnadsunderlaget ska även ingå alla driftkostnader inom allmän plats inom Exploatörens genomförandeområde till dess att anläggningarna är överlämnade.

Exploatören ska beställa och lämna över kommande projektering i Kommunens genomförandeområde enligt vad som anges i § 3.2.1 och överlämna denna vederlagsfritt till Kommunen.

Exploatören ska erlagga ersättning för delar av Kommunens kostnader avseende de allmänna anläggningarna enligt följande betalplan för de fyra första åren:

30 dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft	7 000 000 kr
1 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft	8 000 000 kr
2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft	60 000 000 kr
3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft	55 000 000 kr
4 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft	15 000 000 kr

Om tidplanen för projektets genomförande i skede 1-3 skulle påverkas i betydande omfattning kan Parterna ta upp nya diskussioner om vilka tidpunkter som ska gälla för när ersättning ska erläggas enligt betalplanen.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

Kommunen har, då det förskotterade beloppet enligt betalplanen har upparbetats, rätt att fakturera upparbetade kostnader för de allmänna anläggningarna löpande, månadsvis i efterskott. Om Kommunen så finner lämpligare kan Kommunen i stället välja att fakturera kostnaderna enligt ett längre tidsintervall.

När de allmänna anläggningarna har genomgått godkänd slutbesiktning eller annars tagits i anspråk äger Kommunen rätt att fakturera Exploatören de faktiska kostnaderna för anläggningarna, varvid erlagd förskottering ska avräknas. Adekvat faktureringsunderlag ska tillställas Exploatören vid fakturering.

§ 5.2 Ersättning för områdesspecifik konst

Inom Detaljplanen skall konst utsmycka vissa platser inom allmän plats. Kostnaden för upprättande av ett konstprogram, samt kostnaden för genomförandet av konsten skall ingå i kostnaden för allmän plats och fördelas enligt § 5.1. Den totala kostnaden för områdesspecifik konst beräknas i ett tidigt skede till cirka 4 000 000 kr. Exploatörens andel av denna utgift är 3 640 000 kr.

Konstens roll inom Detaljplanen kan hämtas i Huddinge kommuns Arkitekturstrategi: Stadsrummen ska innehålla konstupplevelser och inspirera till lek och kreativitet. Konsten ska ge identitet och karaktär till platsen, vara intresseväckande och kommunikativ. Parterna ska gemensamt upprätta ett konstprogram och en konstprojektledare utses som driver hur konsten skall inkorporeras i utformningen av allmän plats. Konstprojektledaren skall få sitt uppdrag via ett samarbete mellan Kommunen och Exploatören.

Konsten ska när den är iordningställd ägas och drifas av Kommunen. Om den utförs av Exploatören innebär det att den ska överlämnas till Kommunen.

Minst dessa platser skall utformas med konst i enlighet med detaljplanens intentioner; Torget, Strandparken samt lilla torget strandgatan/Gömmarebäcken. Kommunen kan i senare skede ta ställning till om någon eller några av de här platserna kan utgå för att kunna samla områdets konst på färre ställen.

§ 5.3 Medfinansieringsersättning Spårväg syd

Bakgrund

Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Skärholmen och Flemingsberg (Spårväg syd, etapp 1). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd, varför Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

För ersättningen gäller Huddinge kommuns principer för medfinansieringsersättning Spårväg Syd, 2019-05-30 (KS-2019/466). Enligt punkten 2.4 i dessa principer ska hela beloppet vara betalat till kommunen senast 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Med tanke på den långa utbyggnadstiden och att utbyggnad av kvartersmark kommer att behöva ske vid olika tider under projektets genomförande kommer ersättningen för medfinansiering av Spårväg Syd att delas upp i flera poster så att en 25 % erlaggs 3 år efter att detaljplanen vunnit

laga kraft, 50 % 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och 25 % 9 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Erläggandet av preliminär medfinansieringsersättning

Exploatören ska till Kommunen erlägga medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd, etapp 1. Preliminärt beräknas ersättningen uppgå till FEMTON MILJONER

SJUHUNDRATRETTIONNIO TUSEN (15 739 000) kr i penningvärde januari 2019.

Beloppet är beräknat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10 avseende ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd” och är baserad på att Exploatören avser att upplåta bostäderna enligt följande fördelning, 75 % av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och 25 % av bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Det preliminära ersättningsbeloppet ska indexeras med konsumentprisindex (KPI) från januari 2019 och fram till dess att ersättningen ska erläggas enligt ovanstående betalplan.

Preliminär medfinansieringsersättning ska erläggas av Exploatören genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

Erläggandet av slutlig medfinansieringsersättning

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts ska en slutlig beräkning av ersättningsbeloppet ske, varvid ersättningsbeloppet ska justeras för de byggrätter där upplåtelseformen ändrats. Beräkningen av det slutliga ersättningsbeloppet ska ske enligt kommunfullmäktiges beslutade principer.

Det åligger på Exploatören att vid bygglov inkomma med fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt till kommunen. Inkommer inte exploatören med fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt senast 30 dagar efter att bygglov beviljats ska justering ske utifrån att det endast är bostadsrätter som ska uppföras.

I den mån som Exploatören ändrat upplåtelseform för bebyggelsen och det skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Parterna sinsemellan tillse att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatören ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det slutliga ersättningsbeloppet uppgår till. Mellanskillnaden ska justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2019 och fram till dess att betalning sker. Betalning ska ske mot utställd faktura.

Eventuell återbetalning

Om Spårväg syd, etapp 1, av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de byggherrar/exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av Spårväg syd, etapp 1.

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

Exploatören ska, till Kommunen, erlägga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av Detaljplanen med samma kostnadsfördelning som i § 5.1. Denna ersättning avser bland annat Kommunens kostnader för Kommunens arbete med projektledning,

byggledning, samordningsarbete, eventuellt proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av Exploateringsavtalet samt övrig projektadministration. Detta innefattar även Kommunens byggherrekostnad i den del av allmän plats som Exploatören genomför inom Exploatörens genomförandeområde, genom kontroll och medverkan i vissa skeden enligt bilaga 18. Kommunens byggherrekostnad i den del av allmän plats som Exploatören genomför ska till 100 % bekostas av Exploatören. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (Huddinge kommuns författningssamling).

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. 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 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter

Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader för marknadsförings- och kommunikationsarbete enligt § 3.5. Uppskattad kostnad för marknadsföring och kommunikationsaktiviteter är totalt 500 000 kr. Betalning ska ske mot utställd faktura.

§ 5.6 Plan- och bygglovsavgifter

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

Kommunen ska ersätta Exploatören för nedlagda plankostnader motsvarande 4 % av den faktiska kostnaden som Exploatören haft för planläggning (nedlagd tid och utredningar som behövs för Detaljplanen). Kommunens kostnadsansvar omfattar enkom verifierade, tydligt redovisade kostnader som Exploatören haft för planarbetet. Exploatörens egna nedlagda tid räknas inte in i kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan Parterna. Kostnader som omfattar framtagande av program inför Detaljplan ska inte ingå i kostnadsunderlaget. Betalning ska ske mot utställd faktura 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

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

§ 5.7 Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Exploatörens kvartersmark bekostas av Exploatören.

§ 5.8 Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlagga 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

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 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 erlagga ett vite om 250 000 kr per träd. Vilka träd som omfattas av vite framgår i bilaga 23.

§ 6.1.1 Skydd av befintlig vegetation på kvartersmark

Inom Detaljplanen finns två förskolegårdar i kvarter B2 respektive B4, se bilaga 1, där gården delvis utgörs av befintlig slänt. Befintlig vegetation på dessa gårdar skall så långt det är möjligt bevaras för att hindra erosion på marken i fråga. Exploatören ska ta fram en plan för hur vegetation, i den utsträckning det bedöms möjligt, ska kunna skyddas som Kommunen ska godkänna innan Exploatören påbörjar sina arbeten i ovan nämnda kvarter.

Exploatören är medveten om markens känslighet och skall ta särskild hänsyn till detta i anläggandet och planeringen av dessa ytor.

§ 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 Exploatörens kvartersmark 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 hanteringen 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 hanteringen 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 överlåtit mark eller fastigheter inom Exploateringsområdet till annan.

§ 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. Upplåtelser av Kommunens mark i absolut närhet till Exploatörens kvartersmark, till exempel för spont och arbetsområde, sker vederlagsfritt.

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

§ 7.1.1 Säkerhet från Exploatören respektive Magnolia Bostad AB

Exploatören respektive Magnolia Bostad AB, org.nr 556797-7078, har åtagit sig att, med de begränsningar som följer av § 7.2 nedan, ställa följande säkerheter gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet jämte tillhörande bilagor.

Säkerheten består av följande komponenter:

- Inteckningar i fastigheterna Huddinge Gambrinus 2 och 4 till ett totalt belopp om FYRAHUNDRASJUTTIOFEM MILJONER (475 000 000) kr. Avtalet utgör i detta avsnitt även en pantförskrivning och pantbrev ska överlämnas till Kommunen, se mer nedan.

- Moderbolagsborgen (proprieborgen) om FEMTON MILJONER (15 000 000) kr. Magnolia Bostad AB, org.nr 556797-7078 ("Borgensmannen") har åtagit sig, se bilaga 24, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören gentemot

Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet.

Inteckningar i fastighet (pantbrev):

Som säkerhet för inteckningarna ska tillhörande pantbrev med bästa rätt i fastigheten pantförskrivas och överlämnas till Kommunen före Detaljplanens antagande och samtidigt som Exploatörens undertecknande av Exploateringsavtalet. Pantbreven ska upplåtas och hanteras på ett sådant sätt att Kommunen erhåller och vidmakthåller full kontroll över säkerheten. För datapantbrev innebär detta att Kommunen ska registreras som panthavare i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet. Kommunen äger rätt att, efter eget val, istället kräva att pantbrev utfärdas och överlämnas i fysisk form. Sammanställning med specifikation av utställda pantbrev återfinns i bilaga 25. Det antecknas att det vid Avtalets undertecknande och intill det att Magnolia Projekt 405 AB tillträtt aktierna i SKR Lager 30 KB och Kettinki AB är bolagen SKR Lager 30 KB och Kettinki AB som ställer säkerheten i form av inteckningar i fastigheterna Gambrinus 2 och 4.

Under förutsättning att det vid varje tidpunkt gällande Säkerhetsbeloppet enligt §7.1 upprätthålls, med hänsyn tagen till återlämning och nedsättning av säkerheten enligt nedan, äger Exploatören rätt att, efter Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen får vägras, villkoras eller fördröjas, helt eller delvis byta ut de pantbrev som anges i bilaga 25 mot inteckningar i andra fastigheter. Detta förutsätter att de nya pantbreven, i enlighet med vad som anges ovan, avser inteckningar om högst motsvarande 75 % av de intecknade fastigheternas marknadsvärde, vilket ska stärkas av en oberoende extern värdering, samt att fastigheterna är belägna inom Huddinge kommun. När Kommunen har registrerats som panthavare i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet för de nya pantbreven, eller erhållit dessa i fysisk form, ska tidigare utställda pantbrev utan dröjsmål återlämnas till Exploatören.

Moderbolagsborgen:

Moderbolagsborgen överlämnas vid Exploatörens undertecknande av Exploateringsavtalet. Om förhållandena hos Borgensmannen förändras på ett sätt som kan påverka moderbolagsborgens status som säkerhet, ska Exploatören omedelbart underrätta Kommunen och på begäran inkomma med kompletterande information för bedömning av säkerheten. Om sådan förändring innebär att det finns en betydande risk för att det vid var tid gällande säkerhetsbeloppet inte täcks fullt ut, och detta bedöms kunna medföra en ekonomisk risk för Kommunen, med beaktande av den löpande nedskrivningen av säkerheten enligt nedan, ska en ny för Kommunen godtagbar säkerhet erbjudas av Exploatören.

§ 7.1.2 Säkerhet från Exploatören respektive Stena Fastigheter Stockholm AB

Exploatören respektive Stena Fastigheter Stockholm AB, org.nr 556089-5889, har åtagit sig att, med de begränsningar som följer av § 7.2 nedan, ställa följande säkerheter gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet jämte tillhörande bilagor.

Säkerheten består av följande komponenter:

- Inteckningar i fastigheterna Huddinge Gambrinus 2 och 4 till ett totalt belopp om ETTHUNDRATOLV MILJONER (112 500 000) kronor. Avtalet utgör i detta avsnitt även en pantförskrivning och pantbrev ska överlämnas till Kommunen, se mer nedan.

- Moderbolagsborgen (proprieborgen) om TVÅHUNDRATRETTIOSJU MILJONER FEMHUNDRA TUSEN (237 500 000) kronor. Stena Fastigheter Stockholm AB, org.nr 556089-5889 ("Borgensmannen") har åtagit sig att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Exploateringsavtalet.

Inteckningar i fastighet (pantbrev):

Som säkerhet för inteckningarna ska tillhörande pantbrev med bästa rätt i fastigheten pantförskrivas och överlämnas till Kommunen när Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB tillträder aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtal 2. Pantbreven ska upplåtas och hanteras på ett sådant sätt att Kommunen erhåller och vidmakthåller full kontroll över säkerheten. För datapantbrev innebär detta att Kommunen ska registreras som panthavare i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet. Kommunen äger rätt att, efter eget val, istället kräva att pantbrev utfärdas och överlämnas i fysisk form. Det antecknas att det då Aktieöverlåtelseavtal 2 genomförs är Magnolia Projektbolag 4051 AB som ställer säkerheten i form av inteckningar i fastigheterna Gambrinus 2 och 4.

Under förutsättning att det vid varje tidpunkt gällande Säkerhetsbeloppet enligt §7.1 upprätthålls, med hänsyn tagen till återlämning och nedsättning av säkerheten enligt nedan, äger Exploatören rätt att, efter Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen får vägras, villkoras eller fördröjas, helt eller delvis byta ut de pantbrev som anges i bilaga 28 mot inteckningar i andra fastigheter. Detta förutsätter att de nya pantbreven, i enlighet med vad som anges ovan, avser inteckningar om högst motsvarande 75 % av de intecknade fastigheternas marknadsvärde, vilket ska stärkas av en oberoende extern värdering, samt att fastigheterna är belägna inom Huddinge kommun. När Kommunen har registrerats som panthavare i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet för de nya pantbreven, eller erhållit dessa i fysisk form, ska tidigare utställda pantbrev utan dröjsmål återlämnas till Exploatören.

Moderbolagsborgen:

Moderbolagsborgen överlämnas vid när Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB tillträder aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtal 2. Om förhållandena hos Borgensmannen förändras på ett sätt som kan påverka moderbolagsborgens status som säkerhet, ska Exploatören omedelbart underrätta Kommunen och på begäran inkomma med kompletterande information för bedömning av säkerheten. Om sådan förändring innebär att det finns en betydande risk för att det vid var tid gällande säkerhetsbeloppet inte täcks fullt ut, och detta bedöms kunna medföra en ekonomisk risk för Kommunen, med beaktande av den löpande nedskrivningen av säkerheten enligt nedan, ska en ny för Kommunen godtagbar säkerhet erbjudas av Exploatören.

§ 7.1.3 Nedskrivning och ianspråktagande m.m. av säkerheterna

Utifrån att Exploatören erlägger ersättningar enligt avtalet för markregleringar och allmänna anläggningar, samt bygger ut och överlämnar allmänna anläggningar enligt § 3.2.2 kan säkerheten skrivas ned utifrån hur stora ersättningar som kvarstår att erlägga för allmän plats, markregleringar etc enligt Exploateringsavtalet. I första hand skrivs proprietärsborgen ner, därefter kan pantbrev återlämnas. Vid varje sådant tillfälle behöver ersättningar indexeras upp enligt de index som definieras enligt avtalet. För entreprenadutgifter används Trafikverkets infrastrukturindex, investeringsindex för väghållning (basmanad juni 2026). Säkerheten kan även skrivas ned utifrån de villkor som Exploatören uppfyllt som är belagda med viten. En säkerhet om 2 500 000 ska dock kvarstå till dess Parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt Exploateringsavtalet.

Utfärdade säkerheter ska återlämnas till Exploatören om säkerheten ersätts i enlighet med § 7.5.1.

§ 7.2 Exploatörens garantier

Var och en av av SKR Lager 30 KB, Kettinki AB och Magnolia Projektbolag 4051 AB garanterar:

- att de har erforderlig befogenhet och behörighet att ingå detta Exploateringsavtal
- att verkställandet och fullgörandet av respektive parts förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal inte kommer att strida mot dessa bolags bolagsordningar eller något annat för dessa bolags grundläggande dokument
- att ett bindande avtal mellan Magnolia Projekt 405 AB och Spendrup Invest AB (Aktieöverlåtelseavtal 1) finns vilket avser förvärv av bolagen SKR Lager 30 KB och Kettinki AB inklusive fastigheterna och att avtalet är giltigt då Detaljplanen vinner laga kraft.

Magnolia Projektbolag 4051 AB garanterar:

- att Magnolia Projektbolag 4051 AB, när de inträder som Exploatör, har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta Exploateringsavtal.

Magnolia Bostad AB:s utställda säkerhet för Exploatörens skyldighet att stå för del av kostnaden för utbyggnad av Allmän plats enligt detta Exploateringsavtal inträder när Detaljplanen vunnit laga kraft.

För det fall Magnolia Projekt 405 AB inte tillträder aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtal 1 enligt ovan, och således inte deltar i exploatering av Planområdet, kommer Exploatören att inleda förhandlingar med en ny exploatör. Under tiden fram till dess en ny exploatör ingått ett exploateringsavtal med Kommunen innehållande en skyldighet för denna exploatör att ansvara för kostnaden för utbyggnaden av Allmän plats, förbinder sig Kommunen att inte begära betalning från Exploatören enligt § 5.1 förrän två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Skulle Exploatören eller någon annan med rättighet att påkalla utbyggnad av området inom två år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft kommer Kommunen att begära betalning från Exploatören enligt § 5.

Tillträde enligt Aktieöverlåtelseavtal 1 ska ske när Detaljplanen vunnit laga kraft. Tillträde enligt Aktieöverlåtelseavtal 2 ska ske fem Bankdagar därefter, förutsatt att inte Detaljplanen vinner laga kraft senast fem år efter att Detaljplanen antagits. Magnolia Bostad AB, SKR Lager 30 KB och Kettinki AB:s utställda säkerhet ska upphöra när Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB tillträtt aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtal 2, vid vilken tidpunkt Stena Fastigheter Stockholm AB och Magnolia Projektbolag 4051 AB:s ansvar att ställa ut säkerhet för Exploatörens åtaganden enligt detta Exploateringsavtal inträder. En förutsättning för att Kommunen ska återlämna Magnolia Bostad AB, SKR Lager 30 KB och Kettinki AB:s säkerhet enligt § 7.1.1 är att Stena Fastigheter Stockholm AB och Magnolia Projektbolag 4051 AB har ställt de säkerheter som anges i § 7.1.2 till Kommunen. När Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB tillträtt aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtal 2 inträder Magnolia Projektbolag 4051 AB i detta Exploateringsavtal som ny Exploatör och ersätter därmed Kettinki AB och SKR Lager 30 KB.

För det fall Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB inte tillträder aktierna enligt Aktieöverlåtelseavtal 2 enligt ovan, och således inte deltar i exploatering av Planområdet, kommer Magnolia Projekt 405 AB att inleda förhandlingar med en ny exploatör. Under tiden fram till dess en ny exploatör ingått ett exploateringsavtal med Kommunen innehållande en skyldighet för denna exploatör att ansvara för kostnaden för utbyggnaden av Allmän plats, förbinder sig Kommunen att inte begära betalning från Exploatören enligt § 5.1 förrän två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Skulle Exploatören eller någon annan med rättighet att påkalla utbyggnad av området inom två år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft kommer Kommunen att begära betalning från Exploatören enligt § 5.

Magnolia Bostad AB:s utfärdade säkerhet upphör när sådan ny exploatör ingått ett exploateringsavtal med Kommunen innehållande en skyldighet för denna exploatör att ansvara för kostnaden för utbyggnaden av allmän plats.

§ 7.3 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.

§ 7.4 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.

§ 7.5 Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet

§ 7.5.1 Exploateringsavtalet

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

Även om Exploatören överlåter Exploateringsavtalet eller del därav ligger skyldigheten enligt punkt 3.2.2. ovan att bygga ut allmän platsmark kvar på Exploatören.

Vid förfrågan om överlåtelse ska Exploatören tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen skälig 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.

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 Exploatören överlåts till tredje man och detta medför att borgensförbindelsen önskas bytas ut av borgensmannen.

§ 7.5.2 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), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om FYRAHUNDRANITTIO MILJONER (490 000 000) kr, 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 följande bestämmelse:

- ”Köparen förbinder sig, vid vite om 490 000 000 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 490 000 000 kr. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Omedelbart efter det att fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergått i annan ägo, ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen om förändringen.

Om Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Exploateringsområdet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i Exploateringsavtalet angående äganderättsövergången ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Oaktat vad som anges ovan i denna paragraf, ska Exploatören ha rätt att överlåta fastighet, eller del därav, inom Exploateringsområdet till en eller flera bostadsrättsföreningar (eller annan ekonomisk förening) eller till bolag som avser att förvalta de bostäder 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.

§ 7.6 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga 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.

§ 7.7 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 fullgörelse samt rutiner för ekonomisk uppföljning. Parterna ska åjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

§ 7.8 **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.

§ 7.9 **Ändringar och tillägg**

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

§ 7.10 **Tvist**

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

* * * * *

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

Huddinge

Ort:

Datum:

Datum:

För Huddinge kommun

För SKR Lager 30 KB

.....

.....

Charlotta Thureson Giberg
Mark- och exploateringschef

.....

För Kettinki AB

Mattias Nilsson
Exploateringsingenjör

.....

Magnolia Projektbolag 4051 AB

.....

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	ÖK4-5, överenskommelser om fastighetsreglering till Exploatören från Kommunen
Bilaga 7	Miljöteknisk undersökning
Bilaga 8	Servitutsavtal samt överenskommelse om ansvar för drift och underhåll av linspänd belysning
Bilaga 9	Översikt av privata energiledningar för kylsystem
Bilaga 10	Avtalsservitut för åtkomst av sjövattpump under allmän plats
Bilaga 11	Nyttjanderättsavtal för energiledningar i allmän plats
Bilaga 12	Nyttjanderättsavtal för bullerskärm på allmän plats
Bilaga 13	Definition av Ljus BTA
Bilaga 14	Gestaltningssprogram
Bilaga 15	Utkast till servitutsavtal för parkeringsplatser
Bilaga 16	Översikt över vilken part som bygger ut allmän platsmark i planområdet
Bilaga 17	Samordning av Kommunens och Exploatörens arbete med projektering av allmän plats
Bilaga 18	Förutsättningar för Exploatörens genomförande av allmän platsmark
Bilaga 19	Preliminär Huvudtidplan
Bilaga 20	Handlingsplan för mobilitetsåtgärder
Bilaga 21	Checklista för miljöanpassat byggande
Bilaga 22	Handlingsplan hållbarhetsprogram
Bilaga 23	Träd som ska skyddas under genomförandet
Bilaga 24	Proprieborgen Magnolia Bostad AB
Bilaga 25	Förteckning över pantbrev Magnolia Bostad AB