

Exploateringsavtal

Nybyggnation av förskola inom del av fastigheten Visättravallen 2 i kommundelen Flemingsberg

Följande avtal om exploatering och genomförande av ny förskola inom del av fastigheten Visättravallen 2 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org.nr. 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Huddinge Samhällsfastigheter AB
141 85 Huddinge
Org.nr. 556536–9666

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets avgränsning syns på detaljplanekartan i enlighet med bilaga 2.

Exploateringsområdets avgränsning har markerats med vit begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige 2016-06-13, § 23 vilka Exploatören tagit del av och förslag till detaljplan för del av Visättravallen 2.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för utnyttjandet av den nya detaljplanen för Planområdet samt att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

I framtiden bedöms behovet av förskoleplatser vara stort inom kommundelen Flemingsberg. Exploatören har med anledning av det inkommit med ett förslag på att bygga en ny förskola på del av fastigheten Visättravallen 2. Exploatören äger fastigheten Visättravallen 2 och har för avsikt att uppföra en ny byggnad för förskola med plats för 160 barn inom fastigheten.

Detaljplanen möjliggör även för att den hall som finns för BMX-sport på fastigheten Visättravallen 2 ska kunna få permanent bygglov och färdigställas.

§2 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal.

§3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge godkänner detsamma senast 2020-08-30
- att förslag till detaljplan för del av Visättravallen 2 blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, bilaga 2 senast 2020-08-30 och att beslutet vinner laga kraft.

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§4 Projektets utformning

Ett förslag till ny detaljplan för förskola inom del av fastigheten Visättravallen 2 har upprättats. Exploatören äger fastigheten Visättravallen 2 och avser att genomföra exploatering som resulterar i en ny förskola med plats för 160 barn. Illustrationen framtagna till detaljplanen föreslår bebyggelse i två våningar. Planen möjliggör för att fastigheten vid framtida behov även ska kunna användas för skoländamål.

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med

- detaljplanen
- detta avtal
- i huvudsaklig överensstämmelse med till detaljplanen bilagd illustration

§5 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om samt bekostar all erforderlig fastighetsbildning som krävs för genomförande av detaljplanen.

§6 Ledningar och rättigheter

Exploatören ska i samband med den exploatering som detaljplanen medger utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för respektive ledningshavare.

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören ska bekosta eventuell flyttning av ledningar till följd av utbyggnad inom Exploateringsområdet.

ANLÄGGNINGAR

§7 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

A. Allmänna anläggningar

Exploatören projekterar och utför kantstensparkering mot Kvarnängsvägen och Kommunen projekterar och utför övergångsställe på Kvarnängsvägen, i enlighet med den situationsplan som finns i planbeskrivningen. Den faktiska kostnaden fördelas genom att Kommunen bekostar övergångsstället och Exploatören bekostar kantstensparkeringen. Åtgärderna utförs först i samband med byggnation av förskolan.

B. Anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom kvartersmark,
- B.2. Iordningsställande av befintlig parkering inom exploateringsområdet
- B.3. Eventuella åtgärder på grund av fornlämningar.
- B.4. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- B.5. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd.
- B.6. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.
- B.7. Alla erforderliga åtgärder för ekologisk kompensation

Exploatörens ansvar gentemot Kommunen får ej överföras på av Exploatören anlita entreprenör.

AVGIFTER

§8 Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljpaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

§9 Gatukostnadsersättning

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 2 angivna detaljplanen. Med fastigheten avses alla fastigheter som vid detta avtals undertecknande ägs av Exploatören eller som övergår i exploatörens ägo i och med detta avtals undertecknade och är belägna inom Exploateringsområdet.

Vad som sägs i föregående stycke gäller inte kostnader för framtida förbättringar eller utbyggnader av nya områdesanläggningar eller områdesanknutna anläggningar avseende gator och allmänna platser vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

BEBYGGELSE

§10 Lokal för förskola

Inom Exploateringsområdet ska det finnas en förskola med plats för 160 barn och tillhörande förskolegård. Exploatören ska ta fram planlösning och planskiss för lokaler och gård som ska godkännas av Kommunen, genom dess plansektion.

§11 Parkeringstal

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

I anslutning till planområdet finns en stor parkeringsplats som främst nyttjas av besökare till Visättra sportcenter. Parkeringsplatserna kommer samnyttjas mellan sportcentret och den tillkommande förskolan. Detta görs för att genom att lyfta bort parkeringslösning från planområdet erhålls större friyta för förskolan.

Därför förläggs del av parkeringsbehovet för bil utifrån rådande parkeringsprogram utanför Planområdet på befintlig parkeringsyta. Samtidigt som parkering med nio platser förläggs på fastigheten Visättra 1:5, längs med kantstenen till vändplanen på Kvarnängsvägen. Parkeringsplatserna ska anordnas av Kommunen, men bekostas av Exploatören i enlighet med § 6, avsnitt A, och ska vara tillgängliga för allmänheten att nyttja.

MILJÖ- OCH ENERGI

§12 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete fram till år 2021. Exploatören ska beakta kommunens Miljöprogram.

Exploatören arbetar också mot att uppnå Miljöbyggnad Silver som klassning på huset enligt Sweden Green Building Councils certifiering.

§13 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Om värmekälla behövs bör det tillgodoses genom fjärrvärme eller med förnyelsebar energi. Handlingar vilka redovisar planerat genomförande av ovanstående åtgärder ska redovisas till Kommunen, mark- och exploateringssektionen, i samband med ansökan om bygglov.

Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Councils certifiering.

§14 Dagvatten

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har Kommunen tagit fram en dagvattenstrategi som Exploatören har tagit del av. Syftet är att nå en enhetlig syn på dagvattenhanteringen och förtydliga ansvaret.

En dagvattenutredning har tagits fram och ska följas av Exploatören, se [bilaga 3](#). Föreslagna dagvattenåtgärder inom Exploateringsområdet ska vidtas för att klara krav på fördröjning och rening. Åtgärderna som föreslås är svackdike, infiltrationsmagasin, samt växtbädd med skelettbädd och 10, åtgärderna redovisas utförligt i dagvattenutredningen. Dagvattenutredningens intentioner ska följas men Exploatören kan efter diskussion med Kommunen, mark- och exploateringssektionen vidta alternativa åtgärder, där grundförutsättningen är att dagvatten från området så långt som möjligt omhändertas lokalt genom fördröjning och rening av vattnet. Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas omhand genom avstängning av dagvattensystemet för området vid anslutningspunkten, för att förhindra spridning av föroreningar.

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten ska redovisas för Kommunen, mark- och exploateringssektionen, i samband med tekniskt samråd för bygglov. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

Uppfylls inte kraven enligt ovan ska Exploatören erlagga vite om 1 500 000 kr. Vitet speglar de uppskattade kostnaderna för att anlägga dagvattenåtgärderna och ligger som säkerhet för om tillräckliga åtgärder ej skulle utföras och dagvatten efter byggnation rinner ut på allmän platsmark.

§15 Buller

Exploatören ska verka för och planera för att områden avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet erhålls med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå på resterande ytor. Om bullerskydd uppförs ska gestaltningen vara genomtänkt med transparenta partier som möjliggör för barn att se ut och passerande att se in.

Samtliga anläggningar för buller ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

§16 Ekologisk kompensation

Ekologisk kompensation har tagits fram genom inventering av Exploateringsområdets naturvärden samt beräkning av grönytefaktor och ska följas av Exploatören, enligt bilaga 4. Exploatören ska säkerställa att grönytefaktorn vid avtalets undertecknande ska kompenseras i så stor utsträckning som det är möjligt. Inom Planområdet ska det finnas en variation av växtlighet som ger tillägg till biologiska och rekreativt sociala värden.

Påverkan på de i planbeskrivningen nämnda naturvärden och rödlistade arter som finns inom planområdet skall undvikas, minimeras, eller kompenseras. Då påverkan inte kan undvikas eller minimeras skall nämnda naturvärden kompenseras.

Förlusten av naturvärden i området med anledning av planen ska kompenseras. Detta föreslås ske med exempelvis nyplantering av träd och buskar med frukt och bär. Träd och övriga växter som ger höga värden bör väljas framför lägre värden. Vissa högstubbar och liggande stammar som kan bevaras efter fällning bör nyttjas som faunadepåer i form av död ved. Åtgärder såsom odlingsytor, småfågelboholkar, humlebon och insektsholkar samt fjärilsrabatter ger även upplevelsevärden och bidrar till pollinering.

Därutöver skall riktade åtgärder genomföras:

Hålträd

Om träd med bohål måste fällas ska de kompenseras med fågelholkar då dessa träd utgör naturliga fågelbon för många arter. Två hålträd i området har även identifierats som potentiella yngellokalerna för fladdermöss och bedöms extra skyddsvärda. Träden ska bevaras för att även bevara förutsättningarna till yngellokalerna för fladdermöss på platsen. De två bevaransvärda träden finns utmärkta i planbeskrivningen för detaljplanen.

Sälg

Från inventering av området hittas flertalet sälgar. Ett eller flera av dessa träd kan komma att påverkas eller behöva fällas i enlighet med föreslagen placering av ny förskolebyggnad. Om denna skall fällas ska ny sälg planteras.

Svartpälsbi

I området observeras svartpälsbin. Lämplig kompensation för att främja svartpälsbin i området skall genomföras.

De två platserna där svartpälsbin har observerats är i direkt anslutning till ett grusområde till BMX-banan. Detta är en gynnsam plats för Svartpälsbina. Grusområdet skall bevaras eller om marken ändras skötas så att förhållanden är gynnsamma för svartpälsbin.

Svartpälsbin trivs vid blomrika platser. Det skall planteras eller på annat sätt placeras ut blomrika växter tillgängliga för svartpälsbina i närheten av de platser där bina observerats.

Se Åtgärdsprogram för svartpälsbi 2007–2011, Rapport 5743, 2007 för mer om gynnsamma miljöer och lämpliga blomväxter för Svartpälsbin.

Åtgärderna redovisas i vegetationsplanen i enlighet med § 20, vilken redovisar ekologisk kompensation och ny beräkning av grönytefaktor i enlighet med bilaga 4. Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärderna enligt handlingarna. Åtgärderna ska vara genomförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk varpå gemensam besiktning med Kommunen ska genomföras. Åtgärder som är säsongsberoende för när de kan utföras kan i samråd med Kommunen utföras efter det att byggnader tas i bruk, men så snart säsongen tillåter det, för att inte riskera att förskjuta tidplanen för inflytt av förskolan. Exploatören kallar Kommunen, mark- och exploateringssektionen samt plansektionens miljöplanerare, till besiktning senast 4 veckor efter att åtgärderna ovan är genomförda.

§17 Åtgärder utanför exploateringsområdet

Angränsande till planområdet på Exploatörens mark finns det en Ishall, som har ett kylsystem med ammoniak. För att förskolan ska kunna byggas måste Exploatören säkerställa godtagbar riskreducerande åtgärd, för att vid utsläpp förhindra spridning av ammoniak som kan äventyrar säkerheten för de som uppehåller sig på förskolan.

Som riskreducerande åtgärd ses byte av anläggningen till en som inte har ammoniak, installerande av ett Skrubber-system eller annan av kommunen godtagbar riskreducerande åtgärd.

Vid en eventuell överlåtelse av fastigheten eller exploatörsåtagandena ska Exploatören säkerställa att åtgärden utförs innan överlåtelse sker.

GENOMFÖRANDE

§18 Tidplan

Genomförandet av detaljplanen är styrt av det kommunala behovet av ny förskola i området. När kommunen efterfrågar en ny förskola ska arbetet påbörjas omgående. Då ska en tidplan tas fram i samråd mellan kommunen och exploatören.

§19 Samordning ledningsdragande bolag

Kommunen, gatuprojektsektionen, ska vid behov svara för samordning mellan Exploatören och de ledningsdragande bolagen så att erforderliga arbeten inom och intill

Exploateringsområdet kan bedrivas utan inbördes hinder och kan vara färdigställda senast vid inflyttning.

Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

Om Exploatören väljer att utföra sina arbeten på kvartersmark parallellt med Kommunens arbeten på allmän platsmark är Kommunens arbeten alltid prioriterade före Exploatörens arbeten. I det fall det därutav uppstår konflikt inom arbetsområdet mellan Kommunens entreprenör och Exploatörens ska Exploatören rätta sig efter Kommunens anvisningar för att minimera intressekonflikten.

§20 Vegetation

Vid projektering av bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation. I samband med att Exploatören upprättar situationsplan för Exploateringsområdet ska förslag till bevarande av vegetation och kompletterande planteringar redovisas (vegetationsplan) där detaljplanens intentioner om bevarande av värdefulla träd och vegetationspartier ska beaktas. Vegetationsplanen ska skriftligen godkännas av Kommunen, mark- och exploateringssektionen, före bygglovsansökan.

§21 Etableringsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen, mark- och exploateringssektionen. Denna ska behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur samt stängsel runt byggarbetsplatsen. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på Exploatörens kvartersmark.

Eventuellt nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd.

§22 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen, gatu- och parkdriftssektionen. Exploatören ansöker om godkännande av trafikanordningsplanen via e-tjänst på Kommunens hemsida. Denna ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen samt var och hur avlastning av gods kommer att ske. Planen ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet och naturmarken runt Exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom Exploateringsområdet.

§23 Skyltar

Exploatören ska sätta upp minst en skylt i syfte att informera allmänheten senast när byggområdet hägnas in. Informationen ska levereras med ett personligt tilltal och på så sätt bidra till områdets identitet. Informationen ska innehålla en beskrivning om vad som byggs, namn på det som byggs, byggperiod och när arbetet beräknas avslutas, om möjligt ska även ev. inflyttning anges. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till en webbadress. Skylten ska godkännas av kommunen innan den sätts upp.

Parterna ska gemensamt bedöma behovet om planskiss och/eller faktaruta på skylten. Skylten bör vara klottersäkrad och bestå av flera tygvepor eller skyltar bredvid varandra. Exploatören ska ansöka om samt bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§24 Uppräkning av vitessummor

Viten enligt detta avtal ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) för (juni 2020). Vitena ska justeras så att de följer indexändringarna fram till den tidpunkt då de förfaller till betalning. Vitena ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i respektive paragraf.

§25 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtas eller underläts av Exploatören, anställda hos Exploatören samt av Exploatören anlitate entreprenörer och leverantörer.

§26 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt detsamma.

§27 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Anton Sjöblom
08-535 313 94
anton.sjoblom@huddinge.se

Lokalplaneringssektionen
Linda Gebauer
08-535 360 29
linda.gebauer@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:
Ellen Björk

08-535 329 25
ellen.bjork@husf.se

Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.

§28 Ändringar

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga för att vara gällande.

§29 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

Huddinge
2020-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....
Anton Sjöblom
Exploateringsingenjör

- Bilaga 1 Karta med Exploateringsområdet markerat
- Bilaga 2 Förslag till detaljplan för del av Visättravallen 2
- Bilaga 3 Dagvattenutredning
- Bilaga 4 Inventering av grönytefaktor

Dnr **KS-2020/691 (AS)**

Bilaga 1



Exploateringsområdet vid Visättravallen