

Mark- och genomförandeavtal

(Norra Länna industriområde – Traversen 3)

Följande avtal om marköverlåtelse och genomförande av Norra Länna industriområde, etapp 1, i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och AB H Forssells smidesverkstad, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

AB H Forssells smidesverkstad
Box 1243
141 25 Huddinge
Org. nr. 556104-7209

Nedan kallad Exploatören.

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

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, vilka Exploatören tagit del av. Avtalet innebär en direktanvisning till AB H Forssells smidesverkstad med syfte att möjliggöra bostadsbyggande i Storängens industriområde. Forssells Smide bedriver idag verksamhet på en strategiskt viktig fastighet som utgör ett hinder för kommande bebyggelse inom projekten i Storängens industriområde. Därför är det av vikt för kommunens långsiktiga mål avseende bostadsbyggandet att fastigheten tillgängliggörs för byggaktörer med syfte att genomföra detaljplanerna i området. Vidare är verksamheten i linje med intentionerna i detaljplanen för *Länna industriområde (0126K-11962)*, och kommunen vill med denna direktanvisning tillgodose Forssells Smides önskemål om att även fortsättningsvis bedriva verksamhet i Huddinge kommun. Den aktuella fastigheten kommer markförberedas av kommunen och kommer motsvara en vanlig industritomt. Fastigheten kommer säljas som en plan tomt med infart och möjlighet att ansluta till ledningsnät. Fastigheten kommer vara grovplanerad och Exploatören kommer därmed behöva asfaltera och planera fastigheten. Avtalet avser försäljning av hela fastigheten Traversen 3 i Huddinge kommun.

§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 Mark- och genomförandeavtalet 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 **2022-10-31**

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

§4 Projektets utformning

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med

- gällande detaljplan
- detta avtal

Den totala byggrätten inom det i detaljplan markerade kvarteret är 9 000 m² BTA.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelser

Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt hela fastigheten Traversen 3 (12 477 kvm) i Huddinge kommun, nedan kallat Exploateringsområdet. Exploateringsområdet är utlagt som kvartersmark i detaljplanen och är markerat med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

§6 Köpeskilling

Köpeskillingen för Exploateringsområdet är, inklusive gatukostnader, **TJUGOÅTTA MILJONER SJU TTIO TRE TUSEN TVÅ HUNDRA FEMTIO (28 073 250:-) KRONOR..**

Handpenning om 5 % av preliminär köpeskilling ska erläggas senast vid detta avtals undertecknande genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad summan avser.

Köpeskillingen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från november 2019 (336,36). Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Återstående del av köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på +Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad summan avser.

Erläggs inte köpeskillingen senast på tillträdesdagen har Kommunen rätt att häva köpet och hela eller delar av detta avtal. Om köpet hävs har Kommunen även rätt till skadestånd motsvarande hela handpenningen.

§7 Tillträde

Tillträde till Exploateringsområdet sker 2023-10-16.

§8 Köpebrev

Mot det att kommunen erhåller föreskriven köpeskillning överlämnas köpebrev och likvidavräkning.

§9 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Exploateringsområdet inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Exploateringsområdet.

§10 Exploateringsområdets skick

Exploateringsområdet har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden. Exploatören godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade egendomen som Exploatören upptäckt eller bort upptäcka vid besiktning.

Kommunen ska intill Tillträdesdagen utföra och bekosta schaktning och andra markförberedande arbeten så att Exploateringsområdet vid Exploatörens tillträde motsvarar en plan yta med infart och möjlighet att ansluta till ledningsnät. Fastigheten ska vara grovplanerad, d.v.s. uppfylld med schaktmassor, för att Exploatören ska kunna planera fastigheten efter önskemål. Exploatören kommer bl.a. behöva förbereda för dagvattenhantering inom egen fastighet och finplanering.

Kommunen ska i sitt arbete använda sig av rena schaktmassor och garanterar att grovplaneringen av fastigheten inte innehåller material som genom förorening av mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning skulle kunna medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön enligt 10 kap. miljöbalken. Eventuella miljöskador till följd av hur fastigheten markförberetts åligger Kommunen att åtgärda, d.v.s. det ansvar som följer verksamhetsutövaren.

§11 Ledningar och rättigheter

Fastigheten belastas idag av ledningsrätt för kraftledning (akt 0126K-15792) samt två större fjärrvärmeledningar. Kommunen åtar sig att till tillträde ha bekostat och genomfört flytt av dessa.

Exploatören ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom Exploateringsområdet för slänt och arbetsområde i samband med gatuutbyggnad.

ANLÄGGNINGAR

§12 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

A. Allmänna anläggningar

- A.1. Kommunen projekterar och utför utbyggnad av lokalgata samt vändplan enligt detaljplanen (för Länna industriområde, 0126K-11962) inom området.
Gatukostnadsersättningen omfattas, och har erlagts, genom köpeskillingen enligt § 6.

B. Anläggningar inom exploateringsområde

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom exploateringsområde.
B.2. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd.
B.3. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.

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

AVGIFTER

§13 Skatter mm

Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Exploateringsområdet som avser tiden fram till tillträdesdagen.

Kommunen ska även betala fastighetsskatt för helt kalenderår. På tillträdesdagen ska Exploatören betala Kommunen för den del av skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av kalenderåret. Om övrig nämnd betalningsskyldighet övergår på Exploatören, med samtidig rätt till avkastning från Exploateringsområdet, ska det ske genom samråd.

Exploatören ska betala kostnader för lagfart, nya inteckningar, nya pantbrev och värdeintyg.

§14 Plan- och bygglovsavgifter

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

§15 Gatukostnadsersättning

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 1 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 som sker tidigast 10 år från tillträdesdatumet enligt § 7, vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

MILJÖ- OCH ENERGI

§16 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram ”Miljöprogram 2017-2021” som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Kommunen av enskilda, företag och föreningar. Miljöprogrammet utgör kommunens strategiska dokument för den ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarheten. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut inriktningen för Kommunens miljöarbete fram till år 2021 samt redovisa för hur Kommunen bidrar till att uppnå de av FN beslutade globala målen såväl som nationella och regionala miljömål. Kommunen har i april 2022 antagit ett nytt miljöprogram som ska ersätta Miljöprogram 2017-2021. Exploatören ska beakta Kommunens vid var tid gällande Miljöprogram.

§17 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning i Huddinge regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

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

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan har Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna ett gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan.

§18 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. Dagvatten ska tas omhand lokalt och avrinning får inte ske mot Lännaskogens naturreservat. Dagvattenavrinning får heller inte påverka Lissmaån. Åtgärder får inte vidtas som påverkar kringliggande fastigheter.

Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand genom avstängning av dagvattensystemet för området vid anslutningspunkten, för att förhindra spridning av föroreningar.

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten för fastigheten Traversen 3 ska redovisas för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av

dessas. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

§19 Avfallshantering

Exploatören ska tillse att avfallshanteringen inom exploateringsområdet under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

GENOMFÖRANDE

§20 Tidplan

Parternas avsikt är att nedanstående överenskommen tidplan ska följas. Tidplanen är vägledande för kommande arbeten. Om någon av Parterna bryter mot tidplanen uppstår dock inga ersättnings- eller kostnadsskyldigheter för endera parten. Information om eventuella avvikelser från tidplanen ska snarast delges den andra parten.

- Detaljplanen för kvarteren Fabriken och Förrådet vinner laga kraft senast 2023-10-16.
- Bygglov för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2023-10-16.
- Startbesked för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2023-10-16.
- Slutbevis för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2024-10-30.

§21 Samordning

Samordning med Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i två etapper. Först genomförs en groventreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en finplaneringsentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för finentreprenadens utförande. Dialog ska ske med Exploatören om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

Om Exploatören väljer att utföra sina arbeten på exploateringsområdet parallellt med Kommunens eller ledningsägarnas arbeten på allmän platsmark är alltid kommunens arbeten prioriterade före Exploatörens arbeten.

§22 Etableringsplan/APD plan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan/arbetsplatsdispositionsplan (APD-plan), 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 om inte bygglov erfordras.

§23 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. 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.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§24 Skadeståndsansvar

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

§25 Dröjsmålsränta

Erläggs inte kapitalskuld på bestämd förfallodag ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå för tiden från förfallodagen på fordringen tills full betalning sker.

§26 Överlåtelse

Avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt detsamma. Exploatören har dock rätt att överlåta avtalet på juridisk person som kontrolleras av Exploatören.

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§27 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Alfred Pethrosson
08-535 313 91
Alfred.pethrosson@huddinge.se

Gatuprojektsektionen
Sofie Stjernström
08-535 365 76
Sofie.stjernstrom@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:
Dennis Forssell
0704-94 05 78
Dennis@fsmide.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.

Ort: Huddinge
Datum: 2022-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För AB H Forssells smidesverkstad

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

.....
Alfred Pethrosson
Exploateringsingenjör

Bilaga 1 Befintlig detaljplan med Exploateringsområdet markerat.
Bilaga 2 Checklista för miljöanpassat byggande

Dnr KS-2020/303 /SR

Bilaga 1 - Överlåtelseområde

