

§ 1	INLEDANDE BESTÄMMELSER.....	3
§ 1.1	Bakgrund och syfte.....	3
§ 1.2	Föreliggande dokument.....	4
§ 1.3	Markägande	4
§ 1.4	Projektets utformning	5
§ 1.5	Giltighet och bestånd.....	5
§ 2	MARKÖVERLÅTELSE OCH MARKUPPLÅTELSE	5
§ 2.1	Marköverföring genom fastighetsreglering	5
§ 2.1.1	Fastighetsbildning	6
§ 2.1.2	Tillträde	6
§ 2.1.3	Inteckningar och övriga belastningar	6
§ 2.1.4	Markföroreningar	6
§ 2.1.5	Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter	7
§ 2.1.5.1	Avseende u-områden.....	7
§ 2.1.5.2	Avseende övriga tillkommande rättigheter	7
§ 3	GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING	7
§ 3.1	Bebyggelse inom kvartersmark	7
§ 3.1.1	Gestaltningssprogram och Proaktiv bygglovsprocess.	9
§ 3.2	Allmänna anläggningar	9
§ 3.2.1	Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra	9
§ 3.2.2	Områdesspecifika allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra	10
§ 3.3	Samordning m.m.	14
§ 3.3.1	Huvudtidplan.....	15
§ 3.4	Parkeringstal	15
§ 3.5	Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter	15
§ 4	EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET	16
§ 4.1	Miljöprogram.....	16
§ 4.2	Miljöanpassat byggande	16
§ 4.2.1	Energieffektivitet.....	16
§ 4.2.2	Checklista för miljöanpassat byggande.....	16
§ 4.3	Dagvatten.....	16
§ 4.4	Ekologisk kompensation	17
§ 4.5	Avfallshantering	17
§ 5	EKONOMI	18
§ 5.1	Ersättningen för områdsspecifika anläggningar	18
§ 5.2	Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.	18
§ 5.3	Ersättning för ekologisk kompensationsåtgärd	18
§ 5.4	Plan- och bygglovsavgifter.....	19
§ 5.5	Anslutningsavgifter	19
§ 5.6	Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlagga ersättningar.....	19

§ 6	ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID	19
§ 6.1	Vegetation.....	19
§ 6.2	Byggetablering, provisorier m.m.....	20
§ 6.3	Skyltar.....	20
§ 7	ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER	21
§ 7.1	Skadeståndsansvar	21
§ 7.2	Dröjsmålsränta.....	21
§ 7.3	Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet	21
§ 7.3.1	Exploateringsavtalet	21
§ 7.3.2	Fastighet inom Exploateringsområdet.....	22
§ 7.4	Viten	22
§ 7.5	Kontaktpersoner	23
§ 7.6	Exploateringsavtalets upphörande.....	23
§ 7.7	Ändringar och tillägg.....	23
§ 7.8	Tvist.....	23

Exploateringsavtal

Gymnasiet 4 – Sjödalén

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Gymnasiet 4 inom Sjödalén i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan gemensamt kallade "Parterna":

1. Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad "**Kommunen**".

2. Huddinge Samhällsfastigheter AB
Box 1143 Huddinge
141 24 Huddinge
Org.nr: 556536-9666

Nedan kallad "**Exploatören**".

Planområdet: det område som omfattas av berörd detaljplan och som markerats med vit begränsningslinje i bilaga 1.

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, "**Exploateringsavtalet**" och som sammanfaller med Planområdet.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Parterna träffade den 12 januari 2023 ett intentionsavtal avseende utveckling av Exploateringsområdet. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter intentionsavtalet i sin helhet.

Till grund för Exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Exploatören tagit del av. Exploateringsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av förslag till detaljplan för del av Gymnasiet 4, "**Detaljplanen**".

Exploateringsområdet omfattar Exploatörens fastighet Gymnasiet 4 i Huddinge kommun samt del av Kommunens fastigheter Stuvsta gård 1:32 och Stuvsta gård 1:1 i Huddinge kommun som enligt Detaljplanen utgör allmän plats.

Planområdet ligger i anslutning till Kvarnbergsplan och inom gymnasieområdet där Huddingegymnasiet och Sjödalsgymnasiet är beläget, och är utpekad i Utvecklingsplanen för centrala Huddinge som förtätningsområde och möjligheter att inrymma en ny simhall. Intill planområdet ligger ett flertal busslinjer som kopplar an till bland annat Huddinge centrum och Stuvsta station och vidare därifrån. Båda pendeltågsstationerna Huddinge och Stuvsta ligger inom 1 500 meters avstånd.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en sim- och idrottshall med tillhörande parkeringshus, kvartersgator, entrétorg och skyfallsytor. Vidare föreslås gång- och cykelvägen genom området bli allmän platsmark med kommunal standard, gång- och cykelvägen mot Gymnasievägen breddas och busshållplatsen flyttas. Planområdet omfattar två kvarter och bedöms ta över fyra år att bygga ut från tidpunkten då Detaljplanen vinner laga kraft. Inom Planområdet förekommer en exploatör med vilken Kommunen träffat exploateringsavtal.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Intensionsavtal mellan Parterna avseende del av fastigheten Gymnasiet 4 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 2023-01-12.
- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, reviderad 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;
- Förslag till detaljplan för fastigheterna Huddinge Gymnasiet 4 samt del av Stuvsta gård 1:32 och Stuvsta gård 1:1, (KS-2022/2396);
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2022-09-28. Plankostnadsavtalet upphör att gälla efter att Exploateringsavtalet och Detaljplanen antagits av Kommunen, genom beslut som får laga kraft, samt att betalning efter slutfakturerings av kostnaderna kopplade plankostnadsavtalet har skett.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:

Gymnasiet 4
Stuvsta gård 1:32
Stuvsta gård 1:1

Fastighetsägare:

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Huddinge kommun
Huddinge kommun

§ 1.4 Projektets utformning

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

- Detaljplanen och Exploateringsavtalet samt
- till Detaljplanen hörande gestaltungsprogram samt
- i huvudsaklig överensstämmelse med till Detaljplanen bilagd illustration.

§ 1.5 Giltighet och bestånd

Exploateringsavtalet är endast bindande för Parterna under förutsättning att

- kommunstyrelsen i Huddinge godkänner Exploateringsavtalet senast 2026-03-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft,
- Detaljplanen blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 2 Plankarta senast 2026-03-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

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

Om något av dessa villkor inte uppfylls inom föreskriven tid, eller om besluten inte vinner laga kraft, ska detta avtal i sin helhet förfalla utan rätt till ersättning, skadestånd eller annan kompensation för någondera part.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH MARKUPPLÅTELSE

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Mark som markerats med rött för gata, grönt för park samt blått för GC-väg i bilaga 3 ska övergå från Exploatörens fastighet Gymnasiet 4 till närmaste fastighet som ägs av Kommunen genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som allmän plats i Detaljplanen och omfattar cirka 3120 kvm (härefter ”**Överlåtelseområdet**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK, se bilaga 3.

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

Det kan komma att bli mindre justeringar i Överlåtelseområdets areal och definitiva gränser i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering. Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsreglering.

§ 2.1.1 Fastighetsbildning

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Kommunen har skickat in ansökan om fastighetsbildning enligt § 4 i intentionsavtalet. Exploatören ska bekosta fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar enligt § 4 i intentionsavtalet samt ÖK.

Parterna är överens om att den ansökan om fastighetsbildning som skickats in till lantmäterimyndigheten ska kompletteras med överenskommelse till lantmäterimyndigheten så snart som möjligt efter att respektive överenskommelse har undertecknats enligt villkoren i styckena nedan, om inte parterna gemensamt bestämmer annat.

ÖK i bilaga 3 ska färdigställas med i allt väsentligt det innehåll som framgår av bilagan och undertecknas av Parterna vid den tidpunkt som följer av § 2.1.

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

§ 2.1.2 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområdet ska ske fyra veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, eller den tidpunkt som överenskommes slutligt i enlighet med ÖK i bilaga 3.

§ 2.1.3 Inteckningar och övriga belastningar

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

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

- Ledningsrätt 0126K-13880.1 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB
- Ledningsrätt 0126K-14150.2 till förmån för Stockholm Vatten Va AB
- Ledningsrätt 0126K-14150.3 till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB
- Servitut D202000291966:1.1 belastande Gymnasiet 4 till förmån för Transformatorn 2

§ 2.1.4 Markföreningar

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Inom Överlåtelseområdet finns kända markföreningar; se markutredning i KS-2022/2396.

Markområdet överlåtes i befintligt skick enligt markutredningen och avstår härmed från alla anspråk gentemot fastighetsägaren på grund av Markområdets skick.

Om Kommunen i samband med exploatering av Överlåtelseområdet påträffar markföroreningar inom allmän plats i Detaljplanen utöver det som framgår av markutredningen ska Kommunen omgående informera Exploatören. Kommunen äger därefter rätt att på Exploatörens bekostnad utföra nödvändiga utredningar. Kommunen äger därefter rätt att i samråd med och 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 markföroreningar från allmän plats.

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

§ 2.1.5 Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter

§ 2.1.5.1 Avseende u-områden

Exploatören åtar sig att i samband med den exploatering som Detaljplanen medger att utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen inom u-markerat område för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för Stockholm vatten och avfall AB, Vattenfall eldistribution AB samt Södertörns fjärrvärme AB. Exploatören ska reglera sitt åtagande gentemot ledningsägare i separat överenskommelse i samband med Exploateringsavtalets tecknande.

§ 2.1.5.2 Avseende övriga tillkommande rättigheter

Upplåtelser till förmån för Exploatören

Kommunen ska till Exploatören, mot ersättning, upplåta servitut genom avtal för ledningar avseende dräneringsledning och andra nödvändiga ledningar så som fiberledning på allmän platsmark om ledningarna kan anläggas på lämpliga platser i dialog med Kommunen och under förutsättning att rättighetens lokalisering kan godtas av Kommunen.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark

Planerad bebyggelse

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra byggnad för idrottsverksamhet och parkeringshus med kompletterande verksamhetslokaler motsvarande möjligheten att anlägga cirka 470 parkeringsplatser.

Besiktning/syn

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

Exploatörens ansvar

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

- alla anläggningar inom kvartersmark, samt
- de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och skriftligen godkännas av Kommunen. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.
- de återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark som krävs för de ledningar som placeras på kommunens mark enligt § 2.1.5.2. Exploatören ansvarar även för dessa ledningar efter dess anläggande.
- 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, och som inte är samordnad med kommunen, 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.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

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

Övrigt

Ansaret 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, dispenser, lov och godkännanden, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för Exploatörens arbeten.
- hos varje ledningsägare, i god tid förvissa sig om befintliga ledningars lägen inom sin kvartersmark. Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende ledningsomläggningar, följdåtgärder 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.

§ 3.1.1 Gestaltningsprogram och Proaktiv bygglovsprocess.

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Planområdet har ett gestaltningsprogram, bilaga 4, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

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

§ 3.2 Allmänna anläggningar

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

§ 3.2.1 Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra

Kommunen planerar att utföra de områdesspecifika anläggningarna i två delar.

Först genomförs en grovplaneringsentreprenad inklusive ledningsarbeten, marksanering samt andra tillhörande och nödvändiga åtgärder, nedan kallad Grovplaneringsentreprenaden, för de

delar där kommunen ska utföra Groventreprenaden. I ett senare skede en finplaneringsentreprenad, nedan kallad Finentreprenaden. Gränsdragningen mellan Groventreprenaden och Finentreprenaden fastställs i projekteringen för respektive anläggning. Gemensamt benämns Grovplaneringsentreprenaden och Finplaneringsentreprenaden nedan för Entreprenaderna. Uppdelningen av Entreprenaderna kommer att färdigställas i förfrågningsunderlaget inför upphandlingen av utförandet.

Kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna (planerings-, projekterings- och utbyggnadskostnader, inklusive kostnader för markåtkomst, sanering och erforderlig ledningsomläggning) ska bäras av Exploatören. Exploatören förbinder sig att finansiera Kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna genom att erlagga exploateringsersättning i enlighet med § 5.1

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av följande områdesspecifika allmänna anläggningarna med tillhörande anordningar:

- Infart till Gymnasieområdet från Gymnasievägen
- Infart till Gymnasieområdet från Lännavägen
- Flytt av busshållplats Norrgårdsvägen vid Gymnasievägen
- Skyfallsparken längs gång- och cykelvägen, nedan kallat Skyfallsparken

§ 3.2.2 Områdesspecifika allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra

Exploatören är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och bygghandling, nedan kallat Bygghandlingarna, och utbyggnad av följande områdesspecifika allmänna anläggningarna med tillhörande anordningar:

- Gång- och cykelvägen

Bygghandlingarna ska redovisa gång- och cykelvägens omfattning, utformning och tekniska utförande. Bygghandlingarna ska granskas och godkännas av Kommunen i samband med framtagandet. Kommunens granskning och godkännande innebär dock inte att Kommunen tar något ansvar för handlingarnas riktighet, fullständighet eller ändamålsenlighet. Kommunen friskriver sig från allt ansvar för eventuella fel, brister eller konsekvenser som kan uppstå till följd av användning av dessa handlingar, även efter att de har granskats och godkänts.

Exploatören ska i närtid efter inflyttningen i verksamheten som Exploatören uppför inom sin kvartersmark ha färdigställt den yttre miljön inom blivande allmän plats i anslutning till den del av exploateringen som färdigställts för inflyttning i den omfattning som krävs för att platserna kan användas för deras avsedda ändamål. Om väderleksförhållandena förhindrar färdigställandet i anslutning till inflyttningen, ska kvarvarande arbeten genomföras så snart förutsättningarna medger detta. De berörda verksamheterna ska samtidigt tydligt informeras om förseningen samt om när kvarvarande arbeten planeras att utföras.

Exploatörens delar av utbyggnaden av gång- och cykelvägen kallas nedan för Anläggningen.

Exploatören ska utföra Anläggningen i enlighet med Bygghandlingarna. Exploatören ansvarar även för att upphandling av arbetena görs i enlighet med Lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Vid utförande av Anläggningen och övrig allmän plats ska Kommunen och Exploatören samordna sina respektive arbeten och handlingar, utifrån eventuella revideringar eller avvikelser, för att undvika fel i anslutningen mellan Anläggningen och övrig allmän plats. Exploatören och Kommunen ska agera lojalt och med vederbörlig omsorg vad avser utbyggnaden av Anläggningen i syfte att åstadkomma en kostnadseffektiv produktion av dessa med beaktande av bägge parter skäligen intressen.

Exploatören bär ansvaret för att samordna utförandet av mark- och anläggningsarbeten för Anläggningen med ledningsägare och andra externa intressenter såsom och i förekommande fall SL, räddningstjänst, Trafikverket, Kommunens eller ledningsägars driftentreprenader med flera.

Det åligger Exploatören att tillse att alla vid varje tidpunkt gällande myndighetskrav uppfylles samt att alla erforderliga tillstånd inhämtas avseende Anläggningen och dess utförande. Exploatören är inte skyldig att utföra arbete som strider mot författning eller myndighetskrav

Särskilda kontraktsvillkor – Tillämpning av ABT 06

Resterande delar av paragraf § 3.2.2 ska tolkas och tillämpas i enlighet med **ABT 06** i tillämpliga delar.

Dessa särskilda villkor syftar till att förtydliga vissa delar.

Garantitid och ansvarstid

Exploatören ansvarar gentemot Kommunen vad gäller garantitid och ansvarstid i enlighet med ABT 06.

Garantitiden ska uppgå till fem (5) år från och med den dag Kommunen övertagit Anläggningen.

För väsentliga fel gäller en ansvarstid om tio (10) år från övertagandet.

Dock ska även sådant fel som en beställare ansvarar för enligt ABT 06 (s.k. B-anmärkningar som noteras vid slutbesiktningen av besiktningsman), åligga Exploatören i förhållande till Kommunen. Vid uppkomst av B-anmärkningar ska kommunen och Exploatören samråda om vem som är ansvarig för anmärkningen och vem som ska stå för kostnaden. På sådan anläggning som Exploatören är byggherre för, ansvarar Exploatören även för skada på grund av fel och därmed för att på egen bekostnad åtgärda sådan skada.

Även om Exploatören inte är ense med Kommunen om fel föreligger ska Exploatören reklamera fel till entreprenören som Kommunen vill göra gällande.

Om Exploatören inte avhjälper fel eller skada utan dröjsmål och senast inom två månader, och Parterna inte kommer överens om annat, äger Kommunen rätt att avhjälpa fel, åtgärda skada på grund av sådant fel och i övrigt vidta skäliga åtgärder på Exploatörens bekostnad.

Besiktning

Övertagandesyn ska jämföras med slutbesiktning enligt ABT 06. Kommunen, samt av Kommunen utsedd extern deltagare, äger rätt att närvara vid förbesiktning, slutbesiktning, garantibesiktning och övriga synförrättningar. Exploatören ska kalla Kommunen till slutbesiktning senast fyra (4) veckor före besiktningssammanträdet.

Relationshandlingar

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen relationshandlingar i original samt övriga handlingar som erfordras för drift och förvaltning av Anläggningen senast två veckor före slutbesiktningssammanträdet. Kommunens skäliga synpunkter på underlagen för relationshandlingar ska vara inarbetade i handling som stämplas "Relationshandling".

Färdigställande och överlåtelse

När Anläggningarna är färdigställda ska Exploatören vederlagsfritt överlåta dessa till Kommunen. Överlåtelse sker genom att Kommunen, efter genomförd övertagandesyn, godkänner respektive Anläggning.

Exploatörens åtaganden avseende Anläggningarna anses fullgjorda när Kommunen genom övertagandesyn övertagit Anläggningen, med undantag för Exploatörens felansvar under garantitid och ansvarstid enligt ovan.

Tidplan

Exploatören ska, i samråd med Kommunen, upprätta och överlämna en tidplan som anger tidpunkt för färdigställande, övertagandesyn och övertagande av Anläggningarna. Tidplanen ska hållas ajour och samordnas med tidplanen för övriga arbeten i enlighet med ABT 06 kap. 4 § 3.

Av tidplanen ska även framgå färdigställandetidpunkter för kvartersmark. Om Anläggningar färdigställs i etapper och kan godkännas som besiktningsobjekt enligt ABT 06 ska Exploatören anmäla dessa för övertagandesyn. Tidpunkter för sådana delövertaganden ska inarbetas i tidplanen.

Utförande i takt med byggnation

Exploatören förbinder sig att utföra och färdigställa Anläggningarna i den takt som byggnation på kvartersmark färdigställs enligt detaljplanen, så att Anläggningarna kan tas i bruk för sitt avsedda ändamål. Om Exploatören inte uppfyller detta åtagande äger Kommunen rätt att själv låta utföra eller färdigställa Anläggningarna på Exploatörens bekostnad.

Ansvar för skada, säkerhet och drift m.m.

Exploatören ansvarar för skada på Anläggningarna samt för säkerhet, funktion, drift och underhåll fram till dess att övertagandesyn hållits och Anläggningarna övertagits av

Kommunen. Efter övertagandet övergår dessa ansvar på Kommunen, i enlighet med ABT 06 kap. 7 § 12.

Eventuella lov, tillstånd eller andra åtkomstfrågor

Om det krävs lov, tillstånd eller markåtkomstavtal för att genomföra allmän anläggning, arbete avseende fjärrvärme, el, tele eller dylikt åligger det Exploatören att inhämta sådant lov, tillstånd och överenskomma om sådant markåtkomstavtal eller genomförandeavtal, om inget annat skriftligen bestäms mellan Parterna.

Om nödvändigt ska Kommunen genomföra inlösen av allmänna platser för att säkerställa att Exploatören kan genomföra sina åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för att ersätta Kommunen för kostnader som kan uppstå för inlösen såsom inlösenersättning, förrättningskostnader och dylikt.

Om Exploatören skadar någon ledning ska Exploatören omedelbart anmäla det till berörd ledningsägare och Kommunen.

Exploatörens övriga kostnadsansvar för Anläggningarna

Vidare äger inte Exploatören rätt till ersättning från Kommunen för att fullgöra sina åtaganden avseende Anläggningen. Inte heller äger Exploatören rätt till ersättning av Kommunen för övertagandesyn avseende Anläggningen.

Kostnadsuppföljning

Exploatören ska tillhandahålla Kommunen en slutkostnadsprognos av arbetena med Anläggningen en gång per kvartal efter att produktionen har påbörjats. Exploatören ska även tillhandahålla annat rimligen erforderligt underlag för att Kommunen ska kunna bedöma upparbetade och ändrade i prognosticerade kostnader avseende de allmänna anläggningarna. Syftet är att Kommunen löpande ska kunna bedöma sitt avskrivningsunderlag.

Tidsfrist för områdesspecifika anläggningar som Exploatören ska utföra

Om Exploatören inte har färdigställt Anläggningen enligt § 3.2.2

1. i nära anslutning till färdigställandet av bebyggelsen på kvartersmark, eller
2. inom tio (10) år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft, och Exploatören inte heller avser att påbörja utbyggnaden av Anläggningen inom maximalt två (2) år,

äger Kommunen rätt att ta över ansvaret och utföra utbyggnaden av Anläggningen på Exploatörens bekostnad, i likhet med andra allmänna anläggningar enligt § 3.2.2 . Kommunen ska i detta fall även ha rätt till skäligt arbetsområde.

Exploatörens utbyggnad inom både kvartersmark och allmän plats är beroende av att genomförandebeslut tas av Kommunfullmäktige. Preliminär tidplan är att beslut tas vid det direkt efterföljande kommunfullmäktige efter beslut om antagande av Detaljplanen. Om genomförandebeslut inte tas senast den 2026-06-30 ska dialog föras och Parterna ska samverka för att träffa nödvändiga överenskommelser.

§ 3.3 Samordning m.m.

Under en stor del av utbyggnaden inom Planområdet och i övriga delar av Gymnasieområdet kommer flera entreprenader att pågå parallellt och även samtidigt som verksamheten öppnas i sim- och idrottshallen samt när verksamhet pågår i Huddingegymnasiet. 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 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 helt kommer att belasta Exploatören. Parterna är därför överens om att Kommunens Entreprenader inte ska prioriteras ned i tid och utförande i förhållande till Exploatörens exploateringsåtgärder.

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

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

Kommunen är sammankallande till samordningsmöten, om inte annat överenskommes. Exploatören och Exploatörens utsedda byggarbetsmiljösamordnare för utförande av entreprenadarbete (BAS-U) ska delta på samordningsmöten som Kommunen kallar till, såsom BAS-U-möten om arbetsmiljö och arbetsplatsdispositionsmöten 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.

Bedömer Kommunen att behov finns att anlita en särskild byggledare och/eller samordnare för koordinering mm ska Exploatören finansiera denna resurs. Exploatörerna äger rätt att fritt avtala om fördelningen av kostnaderna sinsemellan. Om Exploatörerna inte kommer överens har Kommunen rätt att bestämma en lämplig fördelning. En gemensam skedesplanering ska tas fram och redovisa alla parter genomförandetid.

§ 3.3.1 Huvudtidplan

Parterna har upprättat en preliminär huvudtidplan, "**Tidplanen**", se bilaga 5. Tidplanen förutsätter att Detaljplanen vinner laga kraft senast den 19 december 2025. 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.

§ 3.4 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. För exploateringen har även en trafikutredning genomförts som redogör för projektets behov av cykelparkeringar, bilparkering, tillgänglig parkering och angöringsbehov, se bilaga 8.

§ 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 Gymnasieområdet. Planprogrammet för Gymnasieområdet 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 kommunikationsansvarig för projektet eller av någon Parterna gemensamt kommer överens om. Kommunen ska regelbundet kalla till kommunikationsmöten där Exploatören ska delta.

Parterna ska verka för att den mest ekonomiska lösningen för marknadsföring väljs och hålla kontinuerlig dialog kring utförande och ekonomisk uppföljning.

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

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

§ 4.2 Miljöanpassat byggande

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

§ 4.2.1 Energieffektivitet

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

§ 4.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan arbetar Exploatören med en checklista avseende miljöanpassat byggande. 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 checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

§ 4.3 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, 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, se bilaga 6, eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

Exploatören ska, senast tre veckor innan Exploatören lämnar in en ansökan om bygglov, till Mark- och exploateringssektionen lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med dagvattenåtgärderna i bilaga 6.

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 Ekologisk kompensation

En studie och utredning om skadelindringshierarkin och ekologisk kompensation har tagits fram och ska följas av Exploatören. En sammanfattning av resultatet och precisering av vilka åtgärder som ska vidtas framgår av bilaga 7.

Exploatören ska genomföra och bekosta de redovisade åtgärderna där Exploatören är utpekad ansvarig. Av bilaga 7 framgår när åtgärderna ska genomföras och följas upp.

Exploatören ska erlagga vite om 30 000 kr per åtgärd som Exploatören underlåter att utföra eller annars inte utför i enlighet med redovisningen i bilaga 7, om inte annat har överenskommit med Kommunen.

För de i bilaga 7 redovisade åtgärderna som ska utföras av Kommunen på Exploatörens bekostnad ska Exploatören utge ersättning till Kommunen enligt § 5.3

§ 4.5 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 anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning motsvarande den faktiska kostnaden för projektering och utförande av de områdesspecifika allmänna anläggningarna i § 3.2.1 inklusive Kommunens byggherrekostnad. Exploatören ska även till Kommunen erlægga exploateringsersättning motsvarande den faktiska kostnaden för nedlagd tid för samordning, projektledning, projektadministration, uppföljning och medverkan i olika forum för de anläggningar som Exploatören ska utföra enligt § 3.2.2 . Det inkluderar kostnader för Kommunens projektgrupp, bygglidare samt besiktningsman. Den totala kostnaden för denna del beräknas i ett tidigt skede till cirka 20 380 000 kr.

Kommunen har rätt att fakturera upparbetade kostnader för de områdesspecifika anläggningarna, löpande, månadsvis i efterskott. Om Kommunen så finner lämpligare kan Kommunen i stället välja att fakturera kostnaderna enligt ett längre tidsintervall. Adekvat faktureringsunderlag ska tillställas Exploatören vid fakturering.

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

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

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören för kostnader enligt denna paragraf löpande månadsvis i efterskott. Om Kommunen så finner lämpligare kan Kommunen i stället välja att fakturera kostnaderna enligt ett längre tidsintervall. 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.

§ 5.3 Ersättning för ekologisk kompensationsåtgärd

För de i bilaga 7 redovisade åtgärderna som ska utföras av Kommunen på Exploatörens bekostnad ska Exploatören utge ersättning till Kommunen mot utställd faktura.

§ 5.4 Plan- och bygglovsavgifter

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

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

§ 5.5 Anslutningsavgifter

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

§ 5.6 Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlægga ersättningar

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

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

§ 6 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 6.1 Vegetation

Exploatören ska, vid utformningen av bebyggelsen inom kvartersmark ta hänsyn till befintliga träd och vegetation inom allmän plats och kvartersmark.

En vegetationsplan omfattande träd och vegetation har tagits fram av Exploatören och Kommunen, se bilaga 7.

Exploatören åtar sig att skydda de träd och den vegetation som omfattas av vegetationsplanen i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören ska bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska innehålla en bedömning av berörda träds rotzonsutbredningar samt tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation

Om träd eller vegetation som ska skyddas enligt vegetationsplanen, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, och detta kan hänföras till Exploatörens arbete eller underlåtenhet att vidta åtgärd och återplantera dessa enligt dispensansökan.

Exploatören har därutöver återplanteringsplikt av ett uppvuxet träd närmast motsvarande de värden som gått förlorade. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

§ 6.2 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.

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. Om Kommunens mark behöver nyttjas ska särskild överenskommelse tecknas mellan Exploatören och Kommunen där Kommunen ska vara behjälplig. Kommunens mark får inte nyttjas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande. I fråga om allmän plats kan också krävas polistillstånd. Om Exploatören nyttjar Kommunens mark för byggetablering, uppställning av bodar, upplag eller dylikt utan Kommunens medgivande, äger Kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett löpande vite om 650 kr per kvadratmeter ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendermånad som ianspråktagandet består samt ett fast vite om 10 000 kr per tillfälle som ett sådant nyttjande sker utan Kommunens medgivande.

§ 6.3 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, Exploatörens och entreprenörens logotyp samt hänvisa till Exploatörens projekthemsida.

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 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.

§ 7.2 Dröjsmålsränta

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

§ 7.3 Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet

§ 7.3.1 Exploateringsavtalet

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

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

Exploatören ska i god tid informera Kommunen att Exploateringsavtalet avses överlåtas på annan. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal.

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 överläts till tredje man.

§ 7.3.2 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 25 000 000 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 25 000 000 kr, i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Gymnasiet 4. 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 25 000 0000 kr. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”

Senast 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 avtalet 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 bolag som avser att förvalta de anläggningar som Exploatören uppför och som ska upplåtas med äganderätt (s.k. ”slutkund”) under förutsättning att Exploatören även efter sådan överlåtelse svarar för samtliga skyldigheter enligt Exploateringsavtalet.

§ 7.4 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.

§ 7.5 Kontaktpersoner

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

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

§ 7.6 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.

§ 7.7 Ändringar och tillägg

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

§ 7.8 Tvist

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

* * * * *

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

Huddinge

Datum: 2025-

För Huddinge kommun

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

.....
Julia Olsson
Exploateringsingenjör

Huddinge

Datum: 2025-

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

.....
Marita Anheim
VD

.....
Björn Wiklund
Projektchef

Bilaga 1	Kartbilaga
Bilaga 2	Plankarta
Bilaga 3	Överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 4	Gestaltningssprogram
Bilaga 5	Tidplan för genomförande
Bilaga 6	Dagvattenutredning
Bilaga 7	Ekologisk kompensation
Bilaga 8	Trafikutredning

Dnr **KS-2025/507**