

Mark- och genomförandeavtal

Jakobslund 2:3 m.fl.

Följande avtal om marköverlåtelse och genomförande av **Jakobslund 2:3 m.fl.** i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och **Ältaberg Företagshus i Huddinge AB**, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Ältaberg Företagshus i Huddinge AB
Box 8001
104 20 Stockholm
Org nr 559206-3290

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på nedanstående karta. Exploateringsområdets avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad nedanstående karta. Exploateringsområdet avser all kvartersmark inom Planområdet och överensstämmer med det område som ska överlåtas till Exploatören.



Karta över Exploateringsområdet (grön markering) samt planområdet (röd markering).

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den **2016-06-13** vilka Exploatören tagit del av, förslag till detaljplan för **Jakobslund 2:3 m.fl., (KS-2016/1230), bilaga 1**, samt ramavtal mellan parterna avseende exploatering för företagshus inom del av fastigheterna Jakobslund 2:1, 2:2 och 2:3 inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun undertecknat **2016-06-20**, med förlängning undertecknat **2018-06-14**.

Kommunen äger fastigheterna Jakobslund 2:1, Jakobslund 2:2 och Jakobslund 2:3 och utlyste år 2014 en anbudstävling som Exploatören vann. Exploatören inkom med ett förslag att inom Exploateringsområdet bygga företagshus i två våningar där övervåningen används för kontor och entréplanet för exponering alternativt lager. Under åren 2016-2019 har ett förslag till detaljplan tagits fram av Kommunen i samarbete med Exploatören som möjliggör att bebygga Exploateringsområdet med ett företagshus enligt Exploatörens förslag.

Syftet med detta avtal är att reglera genomförandet av ny detaljplan för Planområdet, samt att reglera förutsättningarna för byggnation av Exploateringsområdet.

§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 genomförandavtalet 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 kommun godkänner detsamma senast **2019-10-31**
- att förslag till detaljplan för **Jakobslund 2:3 m.fl., (KS-2016/1230)**, blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, bilaga 1 senast **2019-11-30** 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

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med

- detaljplanen
- detta avtal

- i huvudsaklig överensstämmelse med till detaljplanen bilagd illustration

Nedan följer en sammanfattning av vad Parterna under planarbetet bestämt angående Exploateringsområdets gestaltning och utbyggnad.

Exploatören ska inom Exploateringsområdet uppföra en byggnad om cirka 1977 m² ljus BTA för kontor och viss handel. Byggnaden ska utformas med en sammanhängande fasad av trä och med trästomme samt med vegetationsklätt tak. Mot Häradsvägen ska byggnaden utformas representativt för att skapa en entré till Segeltorp och Huddinge kommun. Mot Hedvägen ska byggnaden utformas mer småskaligt för att möta den befintliga villabebyggelsen.

Lastning och lossning vänds bort från villabebyggelsen för att minimera buller. Parkering för personal sker i garage under byggnaden.

Längs fasaden mot Hedvägen möjliggör detaljplanen för utrymme för de träd som ska planteras för att kompensera för den vegetation som försvinner i samband med exploateringen.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelser

Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt ett område om ca **2538 m²** bestående av ca **2055 m²** av fastigheten **Jakobslund 2:3**, ca **473 m²** av fastigheten **Jakobslund 2:1** och ca **10 m²** av fastigheten **Jakobslund 2:2**, i detta avtal gemensamt benämnt Exploateringsområdet. Exploateringsområdet är utlagt som kvartersmark för kontor och handel i detaljplanen och är markerat med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 2.

Innan överlåtelsen av Exploateringsområdet kan ske ska fastighetsbildning enligt § 7 genomföras. Syftet med fastighetsbildningen är att hela Exploateringsområdet ska ingå i en fastighet som sedan Kommunen överlåter till Exploatören.

Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränserna för Exploateringsområdet som kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.

§6 Köpeskilling

Köpeskillingen för Exploateringsområdet är (**ÅTTA MILJONER ETTHUNDRA TJUGOENTUSEN FEMHUNDRA SEXTON**) (**8 121 516:-**) KRONOR.

Handpenning om 10 % av preliminär köpeskilling ska erläggas senast vid detta avtals undertecknande genom insättning på Kommunens postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad summan avser.

Köpeskillingen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från **februari 2019**. 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 postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad summan avser.

Erläggs inte köpeskillingen senast på tillträdesdagen ska Kommunen äga rätt att häva köpet alternativt 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.

Ersättning för tillkommande BTA

Köpeskillingen för Exploateringsområdet är baserad på en byggrätt för kontor och handel om totalt 1977 m² ljus BTA och ett pris motsvarande 4108 kr/m² ljus BTA för kontor och handel.

Det åligger Exploatören att inom en månad från erhållet bygglov, skriftligen redovisa för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) antalet m² ljus BTA enligt bygglovet.

I det fall antalet m² ljus BTA vid bygglovet överstiger 1977 m² ljus BTA ska Exploatören ersätta Kommunen med 4108 kr/m² för varje m² ljus BTA som överstiger antalet angivet ovan.

I det fall ersättning ska utgå fakturerar Kommunen Exploatören och ersättningen faller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum. Ersättningen ses som tilläggsköpeskillning för Exploateringsområdet. Det innebär att Kommunen vid Exploatörens tillträde av Exploateringsområdet endast kan lämna köpebrev med preliminär köpeskillning, se § 9 nedan.

§7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt detta avtal. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Exploatören ska bekosta den del av förrättningen som syftar till att genomföra markanvisningen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras för genomförande av detaljplanen.

§8 Tillträde

Tillträde till Exploateringsområdet sker en månad efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft om inte parterna kommer överens om en annan tidpunkt.

§9 Köpebrev

Mot det att Kommunen erhåller föreskriven köpeskillning för Exploateringsområdet upprättas köpebrev till Exploatören. Brister Exploatören i fullgörandet av betalningen äger Kommunen med omedelbar verkan rätt att häva köpet alternativt ska Kommunen äga rätt till skadestånd motsvarande Kommunens skada till följd av utebliven betalning.

Eftersom tillträde sker innan Exploatören erhållit bygglov ska Kommunen ange i köpebrevet att det i detta avtal finns villkor om tilläggsköpeskillning (se § 6 Ersättning för tillkommande BTA) och att köpeskillingen angiven i köpebrevet är preliminär. När Exploatören har fått bygglov och den slutliga köpeskillingen är beräknad ska Kommunen översända ett nytt köpebrev till Exploatören där den slutligt fastställda köpeskillingen framgår. I köpebrevet antecknas även villkor om byggnadsskyldighet, se § 23 nedan.

Lagfart för Exploateringsområdet får endast sökas med köpebrev som grund. Exploatören svarar för samtliga lagfartskostnader.

§10 Inteckningar och övriga belastningar

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

- Avloppstunnel tillhörande Stockholm Vatten och Avfall AB. Ledningsrätt eller servitut för denna skapas i samband med fastighetsbildningen enligt §7.
- Fjärrvärmeledningar tillhörande Södertörns Fjärrvärme AB. Ledningsrätt eller servitut för dessa skapas i samband med fastighetsbildningen enligt §7.
- Teleledningar tillhörande Skanova. Kan behöva flyttas till nytt läge, se §12 nedan.
- Servitut för starkströmsanläggningar tillhöriga Vattenfall AB. Kan behöva flyttas till nytt läge, se §12 nedan.
- Fiberledningar tillhöriga STOKAB. Kan behöva flyttas till nytt läge, se §12 nedan.

§11 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.

Inom Exploateringsområdet finns inga av parterna kända markföreningar.

Om Exploatören i samband med exploatering av Exploateringsområdet påträffar markföreningar ska Exploatören inom Exploateringsområdet bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Åtgärderna ska vidtas senast 12 månader efter det att markföreningen påträffats. Som datum för händelsen räknas anmälningsdatum till kommunen om markförening.

§12 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.

Exploatören medger att ovanstående rättighet(er) får säkerställas genom servitut som får skrivas in i fastighetsregistret eller skapas genom fastighetsbildningsåtgärd. Om rättigheterna ska skrivas in ska Exploatören bekosta avgifter och andra kostnader i samband med ansökan. Exploatören är informerad om de ledningshavare inom Planområdet som Kommunen känner till.

ANLÄGGNINGAR

§13 Utförande av allmänna anläggningar

Kommunen utför och bekostar de allmänna anläggningar inom, och i anslutning till, Planområdet som behöver utföras för att genomföra detaljplanen.

AVGIFTER

§14 Skatter mm

Exploatören ska betala räntor, fastighetsskatt, avgifter för markupplåtelse och andra kostnader för Exploateringsområdet som avser tiden från tidpunkten när fastighetsbildningen enligt §7 vinner laga kraft och fram till och med tillträdesdagen.

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

§15 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.

§16 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 enligt en ny detaljplan och regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

BEBYGGELSE

§17 Parkeringstal

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

MILJÖ- OCH ENERGI

§18 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.

§19 Miljöanpassat byggande

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

Energieffektivitet

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

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att bebyggelsen 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 Planområdet.

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.

§20 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.

Dagvattenutredning (i två delar) har tagits fram och ska följas av Exploatören, se bilaga 3. Åtgärderna som ska vidtas enligt utredningen är bl.a. följande:

- Vegetationsbeklädda tak.
- Oljeavskiljare för parkeringsytorna.
- Fördröjningsmagasin för dagvatten.

Dagvattensystemet bör utformas så att eventuellt släckvatten som avrinner till systemet kan hanteras genom uppbromsning av släckvattnet, avstängning av utlopp eller omhändertagande av släckvatten som samlats dagvattensystemet. Inför val och utformning av släckvattenhanteringen ska dialog föras med kommunens miljötillsynsavdelning

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten 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 dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

Genomförs inte åtgärderna för hantering av dagvatten enligt dagvattenutredningen ska Exploatören erlægga vite om **1 600 000** kr till Kommunen.

§21 Buller

Bullerutredning har tagits fram och ska följas av Exploatören. Bullerutredningen anger att inga särskilda åtgärder behöver göras avseende buller under förutsättning att Exploateringsområdet bebyggs i enlighet med Exploatörens förslag och detaljplanens bestämmelser.

GENOMFÖRANDE

§22 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.

- | | |
|--|--------------|
| • Antagande av detaljplan | augusti 2019 |
| • Fastighetsbildning laga kraft | januari 2020 |
| • Överlåtelse av Exploateringsområdet | januari 2020 |
| • Bygglov för Exploateringsområdet | mars 2020 |
| • Startbesked för Exploateringsområdet | maj 2020 |
| • Slutbevis för Exploateringsområdet | kv 4 2021 |

§23 Byggnadsskyldighet

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Om exploatören inte inom 23 månader från detta avtals undertecknande erhållit startbesked på av enligt detaljplanen tillåten byggnation inom Exploateringsområdet i enlighet med i § 1 angivna detaljplan har Kommunen rätt att häva överlåtelsen. Om kommunen väljer att häva överlåtelsen skall kommunen återbetala vad exploatören erlagt som köpeskilling för marken, men ersätter inte ränta eller i övrigt inte några av exploatörens kostnader. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

§24 Samordning

Samordning med Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Kommunen planerar att utföra sina arbeten på allmän platsmark efter det att Exploatören har avslutat arbetena inom Exploateringsområdet.

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

§25 Vegetation

Det är av stor vikt för Kommunen att träd och annan växlighet planteras inom Exploateringsområdet som kompensation för den växlighet som försvinner i samband med exploateringen.

Inom Exploateringsområdet finns inga krav på att bevara träd eller annan vegetation men vid projektering och utförande av bebyggelsen ska hänsyn tas till omkringliggande befintliga träd på kommunens mark så att dessa inte skadas.

I samband med att Exploatören upprättar situationsplan för Exploateringsområdet ska förslag till kompletterande planteringar redovisas (vegetationsplan). Vegetationsplanen ska i huvudsak överensstämja med de illustrationer som redovisas i detaljplanen rörande plantering av nya träd mot Hedvägen samt anläggande av vegetationsbeklädda tak och ska skriftligen godkännas av Kommunen (mark- och exploateringssektionen) före bygglovsansökan.

Utförs inte vegetationen enligt vegetationsplanen (plantering av träd mot Hedvägen samt vegetationsbeklädda tak) eller lämnas inte en vegetationsplan in ska Exploatören erlägga ett vite om **500 000** kr till Kommunen.

§26 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 om inte bygglov erfordras.

§27 Trafikanordningsplan

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

§28 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.

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.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§29 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

§30 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören i samband med avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **2 100 000 kr** i form av en moderbolagsborgen. Säkerheten ska kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

§31 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 anlitade entreprenörer och leverantörer.

§32 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.

§33 Överlåtelse

Avtal

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

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören vid vite av **2 100 000 kr** 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. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§34 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Jonas Gran
Exploateringsingenjör
08-535 313 96
jonas.gran@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Viking Nordin
070 733 50 95
viking@smedsudden.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.

§35 Ändringar

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

§36 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
2019-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Ältaberg Företagshus i Huddinge
AB

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

.....
Viking Nordin

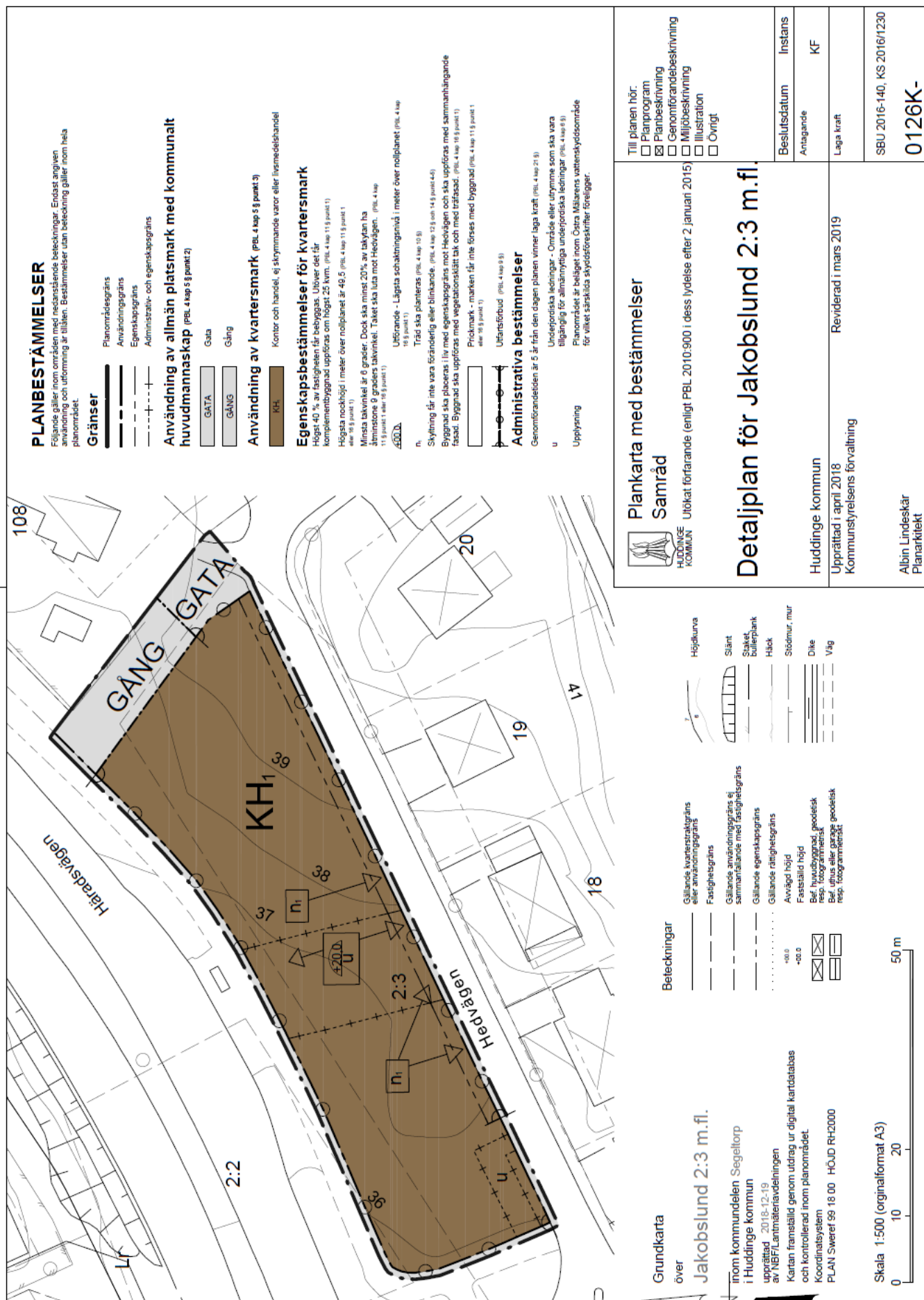
.....
Jonas Gran
Exploateringsingenjör

.....
(namnförtydligande)

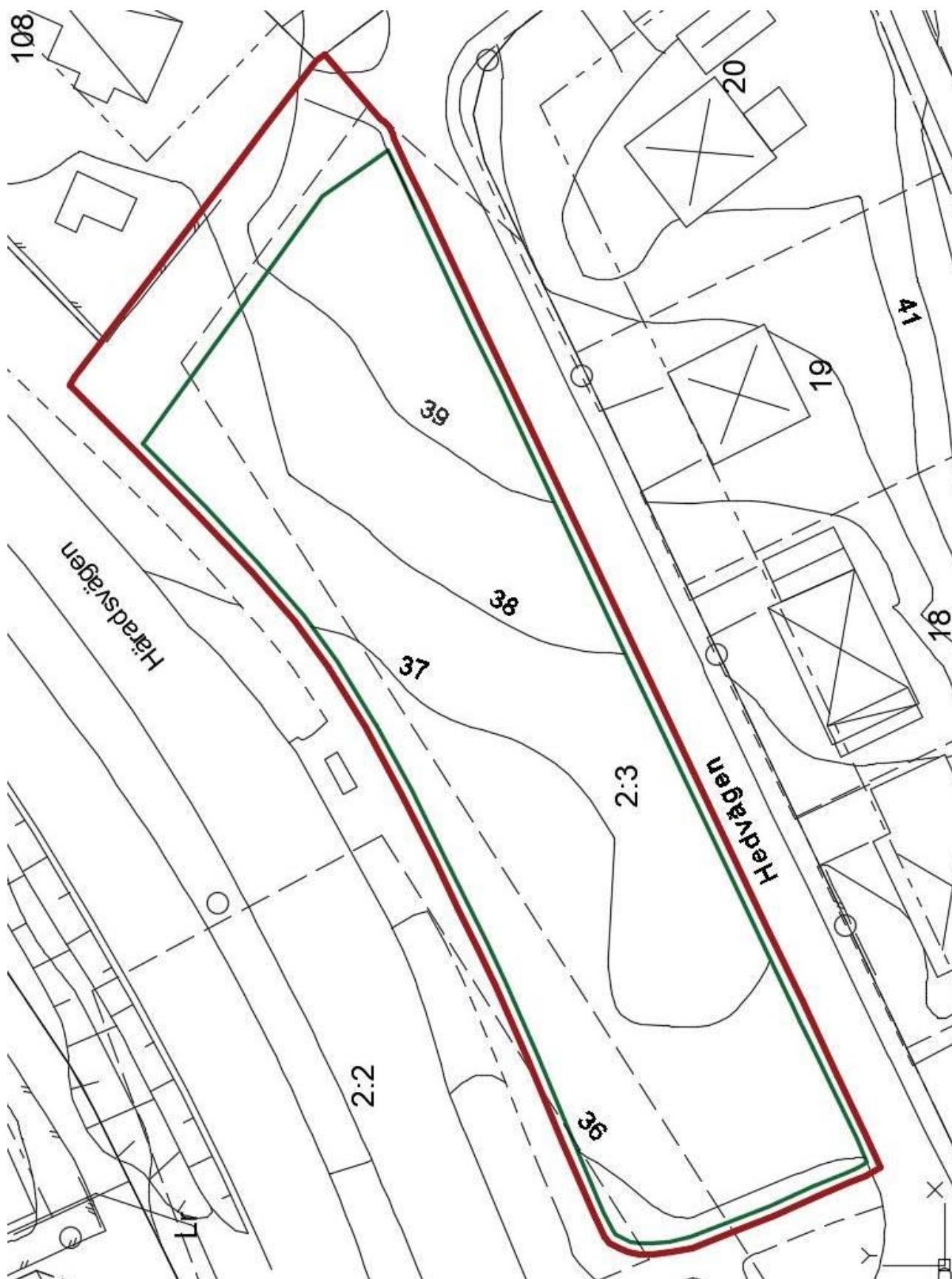
- Bilaga 1 **Förslag till detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl.**
- Bilaga 2 **Karta över Exploateringsområdet**
- Bilaga 3 **Dagvattenutredning**
- Bilaga 4 **Ramavtal mellan Huddinge kommun och Ältaberg Företagshus AB**

Dnr **KS-2019/1100.214 (JG)**

Bilaga 1



Bilaga 2



Enkel dagvattenutredning Jakobslund 2:3 Huddinge

Utredningen svarar i detta skede upp mot de frågeställningar som uppkommit från brev från Huddinge kommun daterat 2017-04-05. För att göra utredningen mer presentabel bör viss redaktionellt arbete utföras. Kontakt med Stockholm vatten har inte genomförts.

1-2. Fastigheten är ca 3500 m² stor och utgörs idag av vegetationsbeklädd mark. Vegetationen utgörs i huvudsak av uppvuxna lövträd med inslag av tall och gran. Markskiktet utgörs av olika gräsarter. Enligt SGUs jordartskarta över området utgörs området i huvudsak av glacial lera med någon uppstickande berghäll. Närliggande brunnborrningar i området söder om aktuell fastighet är jorddjupen relativt små och bedöms inom fastigheten uppgå till mellan 2-5 m. Avrinningen från fastigheten bedöms under naturliga omständigheter ske mot norr och Häradsvägen. Området avvattnas till Vårbyviken, en del av Mälaren. För denna del av Mälaren finns ett fastställt vattenskyddsområde från 2008, där dag- och dränvatten regleras i 9 § "Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar, parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening."

Okänt om externt dag- och ytvatten tillförs området, men bedöms inte sannolikt.

3. Okänt om kapacitet finns i befintligt ledningsnät eller om det finns problem idag med uppdamningar.

4. Under den förutsättningar som råder på platsen idag med ett dimensionerade regn enligt P110 med 10-års återkomst och 20 minuters intensitet, med beaktat en avrinningskoefficient med 0,1 ges en areal om 0,35 ha*0,1 = 0,035 ha. Ett dimensionerade regn enligt ovan ger 151 l/s ha vilken ger att på aktuell fastighet är nuvarande flöde 5,2 l/s innan byggnation påbörjats.

5. Okänt vilket fördröjningsbehov som föreligger, en utjämning genom de gröna taken och utjämningsmagasinet bedöms kunna fördröja

6. Vilka flöden kan tänkas att uppkomma efter byggnation och hårdgörning av markytor med en klimatfaktor på 1,25? Beaktat klimatfaktorn ökar regnintensiteten till 190 l/s ha. Enligt situationsplanen är byggytan 911 m² (avrinningskoefficient 0,9), de hårdgjorda ytorna bör enligt samma plan uppgå till ca 1400 m² (avrinningskoefficient 0,8) och resterande del (1190 m²) utgör grönyta (avrinningskoefficient 0,1). Beaktat dessa kommer avrinningen att öka till $(0,0911*0,9*190 + 0,14*0,8*190 + 0,119*0,1*190 = 39,2 \text{ l/s})$. Dvs en ökning med 34 l/s från fastigheten.

7. Vilka halter och mängder av föroreningar bedöms förekomma i dagvattnet beräknat på schablonvärden? Utifrån tabell 1.1 i P110 där schablonhalter för föroreningar i dagvatten redovisas kommer utan några åtgärder innebära att med en årsnederbörd på 550 mm/år kommer från fastigheten ca 20 gram Bly (halt 10 µg/l), 40 gram Koppar (halt 20 µg/l), ca 100 gram Zink (halt 50 µg/l), ca 1 gram Kadmium (halt 0,5 µg/l), 0,4 kg Fosfor (halt 0,2 mg/l) samt knappt 3 kg Kväve (halt 1,5 mg/l). Fördröjande åtgärder som innebär att de första 10 mm av varje enskild regn som tas omhand lokalt innebär att ca 75 % av årsvolymen

omhändertas, baserat på att de flesta nederbördstillfällen är volymmässigt små. Genom enkla åtgärder som gröna tak och fördröjningsmagasin kan en stor del av både årsnederbörd och tillkommande föroreningar renas bort på ett tillfredsställande sätt.

8. Förslag till hantering? För att uppnå ett totalt omhändertagande av ett 10års regn med 20 minutersintensitet behövs ett magasin/fördröjningsåtgärder på 88 m^3 enligt bilaga 10:6a i P110 (beräkning enligt xls-fil Svenskt vatten).

Följande åtgärder bedöms kunna bidra till möjliga lösningar för omhändertagande av vatten lokalt inom området:

Gröna tak på byggnaderna (sedum) Anläggning av gröna tak bidrar till minskning av total avrinning och upp till 50 % av den årliga avrinningen kan reduceras genom avdunstning och vattenupptag av växter samt inte minst genom magasinering i växtbädden (Bengtsson 2002). Ett tjockt (100 mm) grönt tak med en dränerbar porositet på 0,2 omhändertar 20 mm nederbörd) utifrån beräkning medför detta att en reduktion med 18 m^3 kan utföra genom att bygga med tjocka gröna tak.

Anläggning fördröjningsmagasin Fördröjningsmagasin av typen StormTech (se <http://www.va-systemer.no/ipub/>) där nedgrävningsbara magasin kan användas. Utrustningen finns i olika storlekar, och den med lägst höjd Stormtec SC-310 (här hänsyn taget till det troligen begränsade jorddjupet) har en förmåga att lagra ca $0,47 \text{ m}^3/\text{löpmeter}$, vilket medför att det krävs ett magasin med en area av 190 m^3 för att kunna lagra det dimensionerade regnet under förutsättning att inga andra åtgärder genomförs.

Möjligheter till öppna omhändertagande ytor skulle vara möjligen möjliga i den västra delen av området, dock något osäkert hur en sådan kommer att kunna förhålla sig i förhållande till det underjordiska garaget.

De parkeringsytor samt ytor för återvinningskärl etc. som anläggs bör utformas med genomsläpplig beläggning, under förutsättning att dessa utgör 200 m^2 och ska rymma de först 20 mm av ett regn krävs en fördröjningsvolym under dessa med $0,02 \cdot 200 = 4 \text{ m}^3$.

Med en porositet på den genomsläppliga beläggningen på 30% (0,3) krävs en tillgänglig våt volym om $200 \cdot 0,3 = 60 \text{ m}^2$, för att få en tillräcklig volym för att rymma de första 20 mm inom dessa ytor krävs en tjocklek på det luftiga bärlagret om $4/60 = 0,07 \text{ m}$ för att kunna magasinera denna volym. Beräkningar bör utföras avseende belastningsmöjlighet främst för de västra parkeringsytorna för att möjliggöra en utökad lagringsvolym, denna bör om möjligt ha en tjocklek till 0,15 m för att kunna ta emot ett tillflöde från vägbeläggning utan utökad genomsläpplighet.

Det bör anläggas öppna gräsremsor med möjlighet till avvattningsmöjlighet mellan parkeringytorna och den gångbana som löper kring fastigheten i väster och i norr. Dessa ytor kommer även att kunna fungera som reningsbäddar för översilande dagvatten. Med fördel kan även träd planeras längs dessa ytor. En öppen gräsmark beklädd med träd beklädd bör bevaras i de södra och östra delarna för att bromsa eventuella inflöden från omgivande fastigheter.

9. Var ska anläggningarna utföras? Nedgrävning av fördröjningsmagasin görs med fördel i den norra eller västra delen av området där förutsättningarna bedöms som gynnsammast (om inte geoteknik finns som säger annat)

10. Se anläggning av fördröjningsmagasin pkt 8.

11. Översvämningsrisk vid ett 100-års regn? Risk för översvämmad källare föreligger. Skyddsåtgärd med grop med möjlighet till utpumpning kan utgöra en säkerhetsåtgärd för att hålla källare torrlagd. Vattnet lär sannolikt söka sig ut mot Häradsvägen och rondellen i väster.

12. Källor: SGUs kartvisare Jordarter 1:25 000 – 1:100 000 samt Brunnar www.sgu.se

Svenskt vatten: Publikation P110 Avledning av dag-, drän- och spillvatten

Fördröjningsmagasin www.vattensystemer.no

Dagvattenstrategi för Huddinge kommun. www.huddinge.se

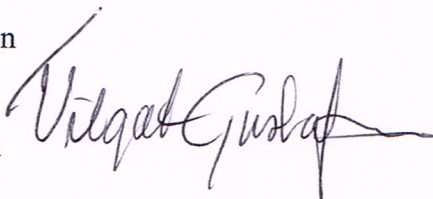
Illustrationer över föreslagen bebyggelse

Programhandling Detaljplan för del av Jakobslund 2:3 Huddinge kommun
https://www.huddinge.se/contentassets/2067b79683a247358a947bad100d6f7f/pogramhandling_jakobslund.pdf

Riddarholmen 2017-09-20

Mattias Gustafsson

Vilgot Gustafsson



VIKING NORDIN

JAKOBSLUND 2:3 HUDDINGE

ANLÄGGNING AV FÖRDRÖJNINGSMAGASIN OCH RENINGSBÄDDAR

Fördröjningsmagasin utformas i sedumtaket, under parkeringsplatser samt längs och under gabion. Dessutom utförs byggnadens källare med golv och väggar av vattentät betong och väggarna motfylls med makadam så att ett sammanhängande fördröjningsmagasin - över grundvattenytan - erhålls runt byggnaden. Med fördel lämnas en sträng öppen beläggning mot huset för kontakt med kringfyllnaden för stora flöden. Genom dessa åtgärder tas största delen av årsnedbörden omhand och tillkommande föroreningar renas bort på ett tillfredsställande sätt.

Hundraårsregnets flöde - med tillskott från Hedvägen - som ej kan omhändertas inom fastigheten kommer att följa projekterade markhöjder mot befintlig gatubrunn i fastighetens sydvästra del. Planerad bebyggelse på fastigheten utformas för att ge minsta möjliga ökad belastning på brunnen utifrån nuvarande.

På fastighetens norra sida avbördas regnet mot gabion med infiltrationsstråk. Begränsad överströmning mot Häradsvägen kan förväntas.

Markplaneringsritningen illustrerar i stort här angivna åtgärder.

Riddarholmen 2018-01-03


Vilgot Gustafsson

Smedsudden Fastigheter AB

Jakobslund Stormtacberäkning



Uppdragsnr: 105 29 05 Version: 1
2018-05-10

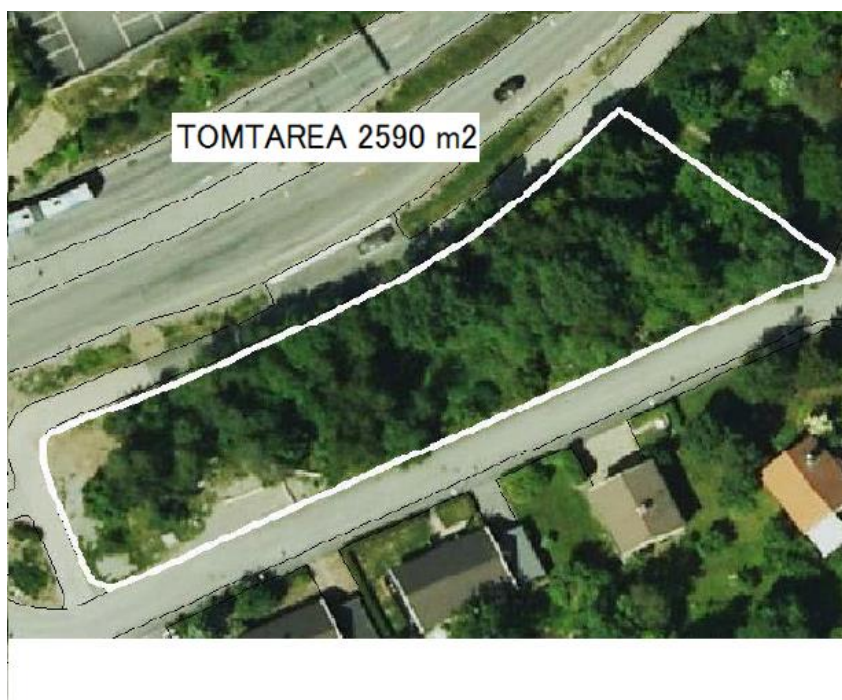
Uppdragsgivare: Smedsudden Fastigheter AB
Uppdragsgivarens kontaktperson: Viking Nordin
Konsult: Norconsult AB, Hantverkargatan 5, 112 21 Stockholm
Uppdragsledare: Marta Juhlén
Handläggare: Andrés Tomás

1	2018-05-10	Preliminär handling	Andrés Tomás	Marta Juhlén Ylva Egeskog	Marta Juhlén
Version	Datum	Beskrivning	Upprättat	Granskat	Godkänt

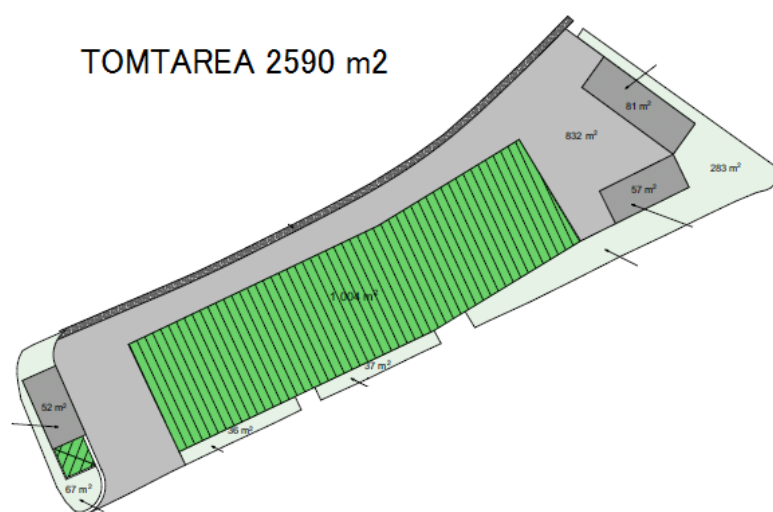
Detta dokument är framtaget av Norconsult AB som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult. Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda ändamål.

Inledning och sammanfattning

Norconsult har fått i uppdrag att utföra föroreningsberäkningar för komplettering av en dagvattenutredning utförd utav Algeba Byggkonsulter AB (DV utr Algeba 2017-09-20). Beräkningarna har utförts med hjälp av beräkningsprogrammet/databasen Stormtac för befintlig och föreslagen dagvatten hantering för området Jakobslund 2:3. Beräkningar har utgått från markanvändning enligt Algeba Byggkonsulters förslag se figur 1 och 2.



Figur 1 Markanvändning befintlig situation (DV utr Algegra 2017-09-20)



Figur 2 Markanvändning framtida situation (2017-04-05)

Beräkningarna baseras på schablonvärden uppbyggda av uppmätta värden i dagvatten från olika marktyper. Vidare används det årliga flödet beräknat från produktionen av årlig nederbörd, area och avrinningskoefficient. Marktyperna som använts för beräkningar före exploatering, se figur 1, är: *Ängsmark* och *skog* och efter exploatering, se figur 2, är: *Asfalt*, *grönt tak*, *parkmark* och *parkering*. För de ytor som Algeba Byggkonsulter anger som asfalt och som inte är parkering har Norconsult valt att använda ett medelvärde mellan Stormtacs schablonvärde för *väg* och *parkering*. Resultaten redovisas i form av tabeller vidare i detta PM.

Algebas föreslagna dagvattenhantering visar sig klara Stockholm stads föreslagna riktvärden (2009) men uppnår inte målet att inte öka mängden föroreningar jämfört med före exploatering. Därför rekommenderar Norconsult ytterliga reningssteg och föreslår att befintligt förslag kompletteras med oljeavskiljning och raingardens. Istället för armerat gräs vid parkeringarna rekommenderar Norconsult att ytan hårdgörs för att avrinning ska kunna ske till föreslagen oljeavskiljning utan att förorenat dagvatten infiltrerar.

Förutsättningar

Underlag:

- VA-utredning, Jakobslund.pdf
- 20180419_Jakobslund_YTOR Mark.pdf
- 20180419_Jakobslund_Hundraårsregn.pdf
- DV utr Algeba170920.pdf
- Förfrågan dagvattenutredning 2017-04-05

Befintlig föroreningsberäkning

Befintliga föroreningsmängder samt koncentration redovisas i tabell 1 och 2.

Tabell 1 Föroreningsmängder (kg/år) utan rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Före exploatering	0.032	0.70	0.0012	0.0045	0.0086	0.000067	0.00021	0.00042	0.0000024	21	0.066	0.0000031	0.00000031

Tabell 2 Föroreningshalter (ug/l) utan rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Före exploatering	60	1300	2.2	8.3	16	0.13	0.40	0.79	0.0044	38000	120	0.0058	0.00058

Framtida föroreningsberäkning

Framtida belastning och föroreningshalt efter rening enligt Algeba Byggkonsulter AB:s förslag redovisas i tabell 3 och 4. Algeba byggkonsulter AB:s förslag bygger på en dagvattenhantering enligt följande: Fördröjningsmagasin, makadammagasin och gröna tak. Reningseffekten av Algeba byggkonsulters dagvattenhantering redovisas i tabell 5..

Tabell 3 Summa belastning (kg/år) efter rening enligt Algeba byggkonsulter AB:s förslag

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Innan exploatering	0.032	0.70	0.0012	0.0045	0.0086	0.000067	0.00021	0.00042	0.0000024	21	0.066	0.0000031	0.00000031
A2	Efter exploatering	0.027	0.64	0.00081	0.0016	0.0063	0.000037	0.00037	0.00073	0.0000074	9.1	0.091	0.00012	0.0000088

Tabell 4 summa föroreningshalt (ug/l) efter rening enligt Algeba byggkonsulter AB:s förslag

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Innan exploatering	60	1300	2.2	8.3	16	0.13	0.40	0.79	0.0044	38000	120	0.0058	0.00058
A2	Efter exploatering	30	700	0.88	1.8	6.9	0.040	0.40	0.80	0.0081	10000	100	0.13	0.0096
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030

Tabell 5 Reningseffekt (%) för Algeba byggkonsulter AB:s förslag

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A2	Efter exploatering	85	66	95	94	93	88	94	90	78	85	78	85	82

Slutsats

Med Algeba byggkonsulter AB nuvarande förslag för dagvattenhantering uppnår man idag riktvärdena för de olika föroreningarna. Men för olja så är värdena fortfarande markant högre efter exploatering än före exploatering. Norconsult föreslår därför att befintligt förslag i första hand kompletteras med en oljeavskiljare.

I nedanstående tabeller (tabell 6 -8) redovisas föroreningsbelastning samt föroreningshalt för Algebas Byggkonsulters befintliga förslag tillsammans med resultatet som erhålls om dagvattenhanteringen kompletteras med oljeavskiljning.

Tabell 6 Summa belastning (kg/år) efter rening med och utan kompletterande oljeavskiljare. Skraffering visar vilka ämnen som fortfarande är sämre än jungfruligmark och grönmarkerad text visar vilka värden som förbättrats jämfört med Algeba Byggkonsulters ursprungliga förslag.

	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Före exploatering	0.032	0.70	0.0012	0.0045	0.0086	0.000067	0.00021	0.00042	0.0000024	21	0.066	0.0000031	0.00000031
A2	Efter exploatering utan oljeavskiljare	0.027	0.64	0.00081	0.0016	0.0063	0.000037	0.00037	0.00073	0.0000074	9.1	0.091	0.00012	0.0000088
A2	Efter exploatering Med oljeavskiljare	0.027	0.61	0.00081	0.0016	0.0057	0.000028	0.00037	0.00073	0.0000059	9.1	0.023	0.00012	0.0000084

Tabell 7 Summa föroreningshalt (ug/l) efter rening med och utan kompletterande oljeavskiljare. Skraffering visar vilka ämnen som fortfarande är sämre än jungfruligmark och grönmarkerad text visar vilka värden som förbättrats jämfört med Algeba Byggkonsulters ursprungliga förslag.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A1	Före exploatering	60	1300	2.2	8.3	16	0.13	0.40	0.79	0.0044	38000	120	0.0058	0.00058
A2	Efter exploatering utan oljeavskiljare	30	700	0.88	1.8	6.9	0.040	0.40	0.80	0.0081	10000	100	0.13	0.0096
A2	Efter exploatering med oljeavskiljare	30	670	0.88	1.8	6.2	0.030	0.40	0.80	0.0065	10000	25	0.13	0.091
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030

Tabell 8 Reningseffekt (%) med och utan kompletterande oljeavskiljare (grönmarkerad text visar vilka värden som förbättrats sedan tidigare (se tabell 5))

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
A2	Efter exploatering utan oljeavskiljare	85	66	95	94	93	88	94	90	78	85	78	85	82
A2	Efter exploatering med oljeavskiljare	85	67	95	94	94	91	94	90	82	85	95	86	83

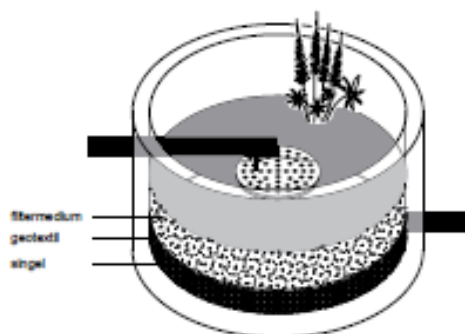
Med oljeavskiljning får vi ett betydligt bättre resultat med avseende på framför allt olja. Men för att förbättra reningen även för andra parametrar föreslår Norconsult att förslaget även kompletteras med ytterligare rening i form av raingardens.

Så kallade Rain Gardens, se figur 3 och 4, utgörs av växtbäddar med underliggande infiltrationsmaterial som lokalt tar hand om dagvatten. Rain Gardens anläggs exempelvis enligt figur 4, så att dagvattnet från närliggande hårdgjorda ytor kan magasineras och infiltreras effektivt inom ca ett dygn efter nederbördstillfället. Bara under korta perioder i samband med kraftiga regn kommer en Rain Garden att ha någon synlig vattenyta.

Rain Gardens byggs upp med en väl-dränerad bädd med växter som klarar perioder av både torka och höga vattennivåer, anpassade till klimatet i den region där den anläggs.



Figur 3 Exempel på Rain garden längs en väg, observera utformning av kantsten (Källa: VegTech)



Figur 4 Rain Gardens byggs upp av singel, geotextil och ett filtermedium (Källa: VegTech)

Ramavtal

Jakobslund 2:3 m.fl.

Följande avtal om exploatering för företagshus inom del av fastigheterna Jakobslund 2:1, 2:2 och 2:3, nedan kallat Området, inom kommundelen Smista i Huddinge kommun har ingåtts mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Ältabergs Företagshus AB
Box 35018
100 27 Stockholm
Org nr 556692-6274

Nedan kallad Exploatören.

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

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Kommunen äger fastigheterna Jakobslund 2:1, Jakobslund 2:2 och Jakobslund 2:3 och har för Området utlyst en anbudstävling som Exploatören vunnit. Exploatören har inkommit med ett förslag att inom Området bygga företagshus i två våningar där övervåningen används för kontor och entréplanet för exponering alternativt lager. Enligt det inlämnade förslaget räknar Exploatören med att kunna bygga i storleksordningen ca 2000 m² ljus BTA inom Området. Inriktningen för kommande detaljplanearbete är att pröva möjligheten att bebygga Området i huvudsaklig överensstämmelse med Exploatörens inlämnade förslag.

Projektet som kallas Jakobslund 2:3 finns med i kommunens plan för samhällsbyggnadsprojekt 2015- 2017.

För Området togs år 2010 fram ett planprogram i vilket föreslagen användning är företagshus för kontor och viss handel. Programmet tillstyrktes av samhällsbyggnadsnämnden, men inget beslut om planuppdrag fattades. Planprogrammet har nu reviderats efter inlämnat anbud.



Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Området, samt att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunfullmäktige godkänner detsamma senast 2016-06-30.

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

Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal efter överklagande och har avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställts ska verkställigheten rättas i den utsträckning detta är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske har ingendera parten rätt till skadestånd av den andra parten med anledning av det inträffade.

Detta avtal är inte bindande för de kommunala organen, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av det planförslag som ska framläggas.

§ 3. Detaljplan

För Området gäller stadsplan för Kv Myren mfl, Dp 1-B-73, antagen av Huddinges kommunfullmäktige 1974-04-22. För Området medger planen användningen park eller plantering. Genomförandetiden för planen har gått ut. Parterna är överens om att en ny detaljplan skall upprättas för att pröva om Området kan planläggas för företagshus för kontor och viss handel.

Kommunen ombesörjer framtagandet av ny detaljplan för Området. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan för Området. Kostnaderna och Exploatörens betalningsskyldighet ska regleras i ett särskilt plankostnadsavtal som Exploatören förbinder sig att teckna med kommunens samhällsbyggnadsavdelning genom plansektionen. Plankostnadsavtalet ska därvid reglera ersättning för detaljplanekostnader inklusive kostnader för detaljplanearbetets erforderliga utredningar. I detaljplanekostnaderna ingår även kostnader för det detaljplaneprogram som togs fram år 2010.

Då Exploatören bekostar Områdets detaljplanläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt Kommunens bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelser

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antages erbjudas förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utlägges som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Köpeskillingen för Överlåtelseområdet ska beräknas efter **3 900 kr/m² ljus BTA** enligt ny detaljplan. Köpeskillingen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från 2015-05-03

2016-06-30
Huddinge kommun
Marknämnden
Marknämndens ordförande

till tidpunkt för köpeskillings erläggande. Köpeskillingen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Exploatören ska utan ersättning överlåta till Kommunen all mark inom Området som enligt den kommande detaljplanen utlägges som allmän plats. I dagsläget planeras ingen allmän plats inom Området.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av detta avtal och ny detaljplan så snart förutsättningar härför föreligger. Erforderliga förrättningsåtgärder bekostas av Exploatören. Förrättningskostnader som innebär att områden som utlägges som allmän plats i blivande detaljplan överförs till en kommunägd fastighet betalas av Kommunen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras.

AVGIFTER

§ 6. Bygglovavgift

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

§ 7. Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Området betalas av Exploatören.

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

ANLÄGGNINGAR

§ 8. Allmänna anläggningar

Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar planeras inom Området.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 9. Agenda 21

Kommunfullmäktige har fastställt en lokal Agenda 21 som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Exploatören har tagit del av denna gällande Agenda 21 och ska beakta denna vid verksamhet och aktiviteter inom Området.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

§ 10. Avfallsplan

Exploatören ska tillse att avfallshanteringen inom Området under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till källsortering och återvinning i enlighet med då gällande avfallsplan för Kommunen.

§ 11. Dagvattenstrategi

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Området. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Kommunen.

En dagvattenutredning ska göras i samband med arbetet med detaljplanen. Specifika åtgärder för hantering av dagvatten kan komma att regleras i det mark- och exploateringsavtal som ska tecknas i samband med att detaljplanen antas.

§ 12. Miljöanpassat byggande

Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Om värmekälla behövs ska det tillgodoses genom fjärrvärme eller med förnyelsebar energi.

Ekologisk hållbarhet

För att säkerställa att anläggandet av företagshus inom Området blir ekologiskt hållbart avser Parterna att upprätta ett program. Programmet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Programmet ska redovisa följande punkter:

- Energiförbrukning för byggnationen
- Hur material väljs, utgångspunkter och krav
- Byggprojektets klimatpåverkan på jorden, exempelvis genom fotavtryck
- Vilka energikällor som väljs
- Resurseffektivitet, återanvändning av material mm

Programmet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen (*plansektionen*). Kostnaden regleras genom det planavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 13. Markföroreningar

Inom Området finns inga av Kommunen kända markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

§ 14. Vegetation

Vid planering och projektering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation. Under planarbetet kommer frågan om vegetation att utredas närmare.

§ 15. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter vid utformningen av den nya bebyggelsen inom Området avser parterna att upprätta ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Området.

Parterna förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet och att ta fram erforderligt underlag. Gestaltningsprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Gestaltningsprogrammet ska godkännas av Kommunen (mark- och exploateringssektionen) innan arbetena påbörjas. Betalning regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med kommunens samhällsbyggnadsavdelning (genom plansektionen) om ersättning för detaljplanekostnader enligt § 3 ovan.

Parterna förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och utförande av anläggningar inom Området.

§ 16. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Området ska ett exploateringsavtal tecknas mellan parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 4 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Området är giltigt upphör detta ramavtal att gälla i sin helhet.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 17. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2018-03-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Exploateringsavtal enligt § 16 inte tecknas senast 2018-03-31

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 3 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 18. Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Kommunen.

20 km.
u km

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Området.

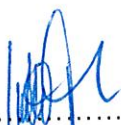
§ 19. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.


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

Huddinge 2016-06-20

För Huddinge kommun




.....
Charlotta Thureson Giberg
Mark- och explotateringschef



.....
Jonas Gran
Exploateringsingenjör

10/3-2016 den

För Ältabergs Företagshus AB



.....
Vining Nordin



.....
Mats Uddare

Bilagor:

1. Karta

Dnr: KS- 2016/425.214



ÖVERSIKT



Huddinge kommun, Mark- och exploateringsavdelningen

Ärendebeskrivning

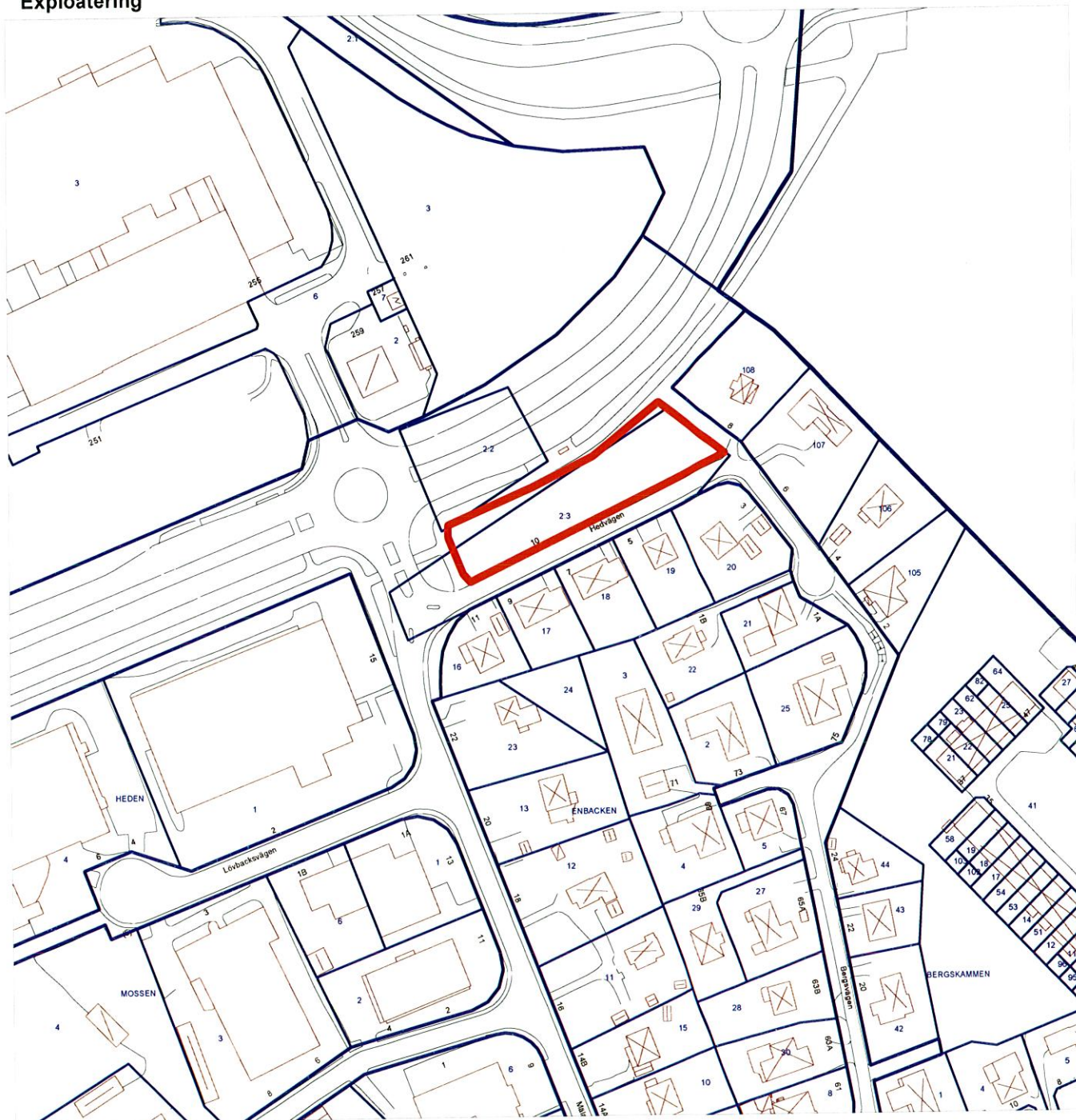
Bilaga 1

Datum 2015-09-24

Handläggare Emelie Malaise

Skala 1:2137

Exploatering



20 12/12/15