

§ 1	INLEDANDE BESTÄMMELSER	3
§ 1.1	Bakgrund och syfte	3
§ 1.2	Föreliggande dokument	4
§ 1.3	Markägande	4
§ 1.4	Projektets utformning	4
§ 1.5	Giltighet och bestånd	5
§ 2	MARKÖVERLÅTELSE OCH MARKUPPLÅTELSE	5
§ 2.1	Marköverföring genom fastighetsreglering	5
§ 2.1.1	Ersättning för marköverföring	5
§ 2.1.2	Fastighetsbildning	6
§ 2.1.3	Tillträde	6
§ 2.1.4	Inteckningar och övriga belastningar	7
§ 2.1.5	Markföreningar	7
§ 2.2	Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter	7
§ 2.2.1	Avseende u-områden	7
§ 2.2.2	Avseende x-områden	7
§ 3	GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING	8
§ 3.1	Bebyggelse inom kvartersmark	8
§ 3.1.1	Gestaltningssprogram och Proaktiv bygglovsprocess	9
§ 3.2	Allmänna anläggningar	9
§ 3.3	Parkeringstal	10
§ 3.4	Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter	10
§ 4	EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET	11
§ 4.1	Miljöprogram	11
§ 4.2	Miljöanpassat byggande	11
§ 4.2.1	Energieffektivitet	11
§ 4.2.2	Checklista för miljöanpassat byggande	11
§ 4.2.3	Certifieringssystem för miljöanpassat byggande	12
§ 4.3	Dagvatten	12
§ 4.4	Avfallshantering	12
§ 4.5	Social Hållbarhet	12
§ 5	EKONOMI	13
§ 5.1	Ersättningen för områdesspecifika anläggningar	13
§ 5.2	Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.	13
§ 5.3	Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter	14
§ 5.4	Plan- och bygglovsavgifter	14
§ 5.5	Anslutningsavgifter	14
§ 5.6	Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlagga ersättningar	14
§ 6	ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID	14
§ 6.1	Vegetation	14

§ 6.2	Byggetablering, provisorier m.m.	15
§ 6.3	Skyltar	15
§ 7	ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER.....	16
§ 7.1	Skadeståndsansvar	16
§ 7.2	Dröjsmålsränta.....	16
§ 7.3	Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet	16
§ 7.3.1	Exploateringsavtalet	16
§ 7.3.2	Fastighet inom Exploateringsområdet	16
§ 7.4	Viten	17
§ 7.5	Kontaktpersoner.....	17
§ 7.6	Exploateringsavtalets upphörande	18
§ 7.7	Ändringar och tillägg.....	18
§ 7.8	Tvist.....	18

Exploateringsavtal

Ängsgården 1 – Vårby

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Ängsgården 1 inom Vårby gård i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB, nedan gemensamt kallade ”**Parterna**”:

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

Huge Bostäder AB
Box 1144
141 24 Huddinge
Org.nr: 556149-8121

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

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

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, ”**Exploateringsavtalet**”. Exploateringsområdets avgränsning likställs med Planområdet, markerat med röd begränsningslinje i bilaga 1.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Parterna träffade den 13 december 2024 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 Ängsgården 1 (KS-2024/1208), ”**Detaljplanen**”.

Exploateringsområdet omfattar del av Exploatörens fastigheter Ängsgården 1 och Ängsgården 2 i Huddinge kommun. Exploateringsområdet omfattar även del av Kommunens fastighet Vårby gård 1:1 som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark samt park.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 87 bostäder i två flerbostadshus om sju respektive nio våningar med upplåtelseformen hyresrätt. I bottenvåningen på ett av husen planeras kontorslokaler. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse då denna har höga kulturmiljövärden. Planområdet omfattar ett kvarter och utbyggnaden beräknas ta cirka 1,5 år från byggstart.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Intensionsavtal mellan Parterna avseende Fastigheten 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 2024-12-13.
- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (KS 2016/946), med senaste revidering 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;
- Förslag till detaljplan för del av fastigheterna Huddinge Ängsgården 1 och Ängsgården 2 samt del av fastigheten Vårby gård 1:1 (KS-2024/1208);
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen (KS-2024/1208). 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:

Ängsgården 1
Ängsgården 2
Vårby gård 1:1

Fastighetsägare:

Huge Bostäder AB
Huge Bostäder AB
Huddinge kommun

§ 1.4 Projektets utformning

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen på kvartersmark inom Exploateringsområdet samt eventuell exploatering på allmän plats inom 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

Detta Exploateringsavtal är bindande för Parterna endast under förutsättning att

-Kommunstyrelsen i Huddinge kommun senast 2026-12-31 godkänner Exploateringsavtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft.

- Detaljplanen blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 2 Plankarta senast 2026-12-31 genom beslut som därefter vinner laga kraft.

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 Exploatören från Kommunen

Exploatören ska från Kommunen förvärva del av Kommunens fastighet Vårby gård 1:1 i Huddinge kommun, vilket avgränsats med gul begränsningslinje i bilaga 1. Marken är utlagd som kvartersmark i Detaljplanen, omfattar cirka 1594 kvadratmeter och ska överföras till Exploatörens fastighet Ängsgården 1 genom fastighetsreglering (härefter "Överlåtelseområdet"). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad "ÖK", se bilaga 3.

ÖK ska undertecknas av Exploatören och Kommunen senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet.

Överlåtelseområdets areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsreglering. Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsreglering.

§ 2.1.1 Ersättning för marköverföring

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Exploatören ska erlägga NIO MILJONER TVÅHUNDRAÅTTIOSJUTUSEN TVÅHUNDRA (9 287 200) KRONOR till Kommunen i ersättning avseende marköverföringen enligt ÖK. Ersättningen baseras på 5 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från oktober 2025 fram till dagen för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser inom 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet i fråga vunnit laga kraft.

Tilläggsersättning

Ersättningen enligt ovan är baserad på en bedömd ljus BTA om 7144 kvadratmeter, varav Kommunen genom Överlåtelseområdet har bidragit med cirka 26% av marken för att möjliggöra bygggrätten.

Om det i samband med bygglovsprövningen eller genomförandet av Detaljplanen visar sig att den faktiska ljusa BTA:n överstiger 7144 kvadratmeter, ska Exploatören erlægga en tilläggsersättning till Kommunen om $[26\% \cdot 5000]$ kronor per överskjutande kvadratmeter ljus BTA.

Exploatören ska senast trettio (30) dagar efter erhållet bygglov till Kommunen inkomma med ett uppdaterat beräkningsunderlag avseende eventuell förändring i ljus BTA. Tilläggsersättningen ska erläggas inom trettio (30) dagar från det att Kommunen skriftligen begärt betalning. Tilläggsersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex), med basmånad [oktober 2025], fram till dagen för erläggandet.

Om Exploatören underlåter att inom föreskriven tid inkomma med uppdaterat beräkningsunderlag enligt ovan, ska Exploatören utöver eventuell tilläggsersättning erlægga ett vite om fyra miljoner (4 000 000) kronor till Kommunen.

§ 2.1.2 Fastighetsbildning

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Kommunen har under hösten 2024 lämnat in en ansökan om fastighetsbildning. Ansökan omfattar i nuläget inte marköverföringar enligt ÖK. Ansökan ska kompletteras med ÖK så snart som möjligt efter att ÖK har undertecknats enligt villkoren i styckena nedan, om inte Parterna gemensamt bestämmer annat. Exploatören bekostar fastighetsbildningen.

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 ansöks 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. Vid behov ska Exploatören biträda ansökan om fastighetsreglering.

§ 2.1.3 Tillträde

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

§ 2.1.4 Inteckningar och övriga belastningar

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

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

Befintlig ledning tillhörande Södertörns Fjärrvärme AB måste flyttas innan dess att utbyggnaden inom kvartersmarken påbörjas. Nytt läge för ledningen ska godkännas av Kommunen, se vidare i § 3.2.

§ 2.1.5 Markföreningar

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Inom Överlåtelseområdet finns inga av parterna kända markföreningar, se *Markteknisk Undersökningsrapport/Geoteknik* samt *PM Geoteknik* med Huddinge kommuns diarienummer KS-2024/1208.

Överlåtelseområdet har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundläggningsförhållanden. Exploatören godkänner Överlåtelseområdets skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade marken.

Om Exploatören i samband med exploatering av Överlåtelseområdet påträffar markföreningar ska Exploatören bekosta de avhjälpandeåtgärder 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.

§ 2.2 Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter

§ 2.2.1 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 ledningsägande bolag. Exploatören ska reglera sitt åtagande gentemot de ledningsägande bolagen i separat överenskommelse/överenskommelser i samband med Exploateringsavtalets tecknande.

§ 2.2.2 Avseende x-områden

Inom planområdet redovisas ett x-område som syftar till att säkerställa en koppling mellan två gång- och cykelvägar. X-området ligger på kvartersmark, och kan i framtiden regleras genom att Exploatören upplåter rättighet inom området till Kommunen för att möjliggöra allmän gång- och cykelpassage. En sådan upplåtelse ska i sådana fall ske vederlagsfritt genom ett separat civilrättsligt avtal, exempelvis genom avtalsservitut som får skrivas in i fastighetsregistret.

När gång- och cykelbanan inom x-området är färdigställd ska den hållas öppen och tillgänglig för allmänheten. Exploatören ansvarar för drift- och underhåll av gång- och cykelbanan till dess att annat skriftligen överenskommits mellan Parterna.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark

Planerad bebyggelse

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostadsbebyggelse omfattande cirka 6837 kvadratmeter ljus BTA, motsvarande cirka 87 lägenheter, och kontorsbebyggelse omfattande 307 kvadratmeter BTA kontor. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009/SS 21054:2020. Vad som utgör ljus BTA bostad definieras närmare i bilaga 4.

Besiktning/syn

Före byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till en gemensam syn 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, inklusive anläggningar inom x-områden, 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.
- Exploatören ska tillse att kvartersmark är anpassad till blivande allmän platsmark vad avser läge och höjd. Om Exploatören genomför bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark innan Kommunen färdigställt blivande allmän plats, är Exploatören medveten om att Exploatören genomför sina åtgärder på egen risk och att Exploatören därmed, på egen bekostnad, kan behöva genomföra en ombyggnation för att tillse att kvartersmarken är anpassad till blivande allmän platsmark.

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 och lämna in detta till Kommunens tillsynsmyndighet innan Exploatören påbörjar några arbeten inom Exploateringsområdet. Programmet ska beskriva miljöpåverkan, skyddsåtgärder, ansvarsfördelning samt rutiner för information och klagomål. Exploatören ska vidta erforderliga åtgärder som följer av upprättat kontrollprogram eller tillsynsmyndighets anvisningar, såsom exempelvis åtgärder för bullerskydd under Exploatörens pågående byggnation,
- vidta erforderliga åtgärder för hantering av dagvatten.
- ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd, 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.
- träffa överenskommelse med Vattenfall avseende uppförande av nätstation inom planområdet samt att fullt ut bekosta de merkostnader som eventuellt uppstår till följd av särskilda gestaltningskrav för nätstationen.

§ 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 Exploateringsområdet har ett gestaltningsprogram, bilaga 5, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett underlag för Exploatören för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på kvartersmark. inom 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 medför ett behov av att ansluta projektets infartsväg mot Lammholmsbacken, vilken är belägen i Stockholms stad. I de fall då

infartsvägen kräver anpassning mot Lammholmsbacken, åligger det Exploatören att kontakta Stockholms stad i god tid för att samråda om nödvändiga åtgärder. Exploatören bekostar samtliga kostnader som uppstår i samband med väganslutningen.

Om projektets genomförande medför behov av ytterligare anpassningar, åtgärder eller ombyggnationer inom eller i nära anslutning till allmän platsmark utöver väganslutningen till Lammholmsbacken, ska Exploatören ersätta Kommunens samtliga kostnader som uppstår i samband med sådana åtgärder.

Exploatören är medveten om att det inom Exploateringsområdet finns en fjärrvärmeledning som tillhör Södertörns Fjärrvärme AB. Utbyggnaden av Exploatörens kvartersmark medför att denna ledning måste flyttas. Nytt läge för ledningen ska godkännas av Kommunen. Det åligger Exploatören att i god tid kontakta Södertörns Fjärrvärme AB och Kommunen för samråd om placering och nödvändiga åtgärder kopplade till ledningsflytten. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med flytten av ledningen. Exploatören är medveten om att ledningsflytten ska vara genomförd innan planerad bebyggelse inom kvartersmarken kan påbörjas. I det fall ledningen förläggs inom Kommunens allmänna platsmark ska Exploatören ansvara för och bekosta utförande- och återställningsarbeten. Återställande ska ske enligt anvisning från Kommunen.

§ 3.3 Parkeringstal

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

Planområdet ligger inom kollektivtrafikzon A i Huddinges parkeringsprogram. Det totala parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen är 49 parkeringsplatser. Parterna är överens om att parkeringsbehovet inom Exploateringsområdet ska tillgodoses genom att nyttja befintliga parkeringsgarage inom fastigheterna Ängsgården 1, 2 och 4 vilka har vakans om 75 platser. Exploatören är medveten om att bilparkeringsplatserna behöver säkerställas genom en rättighet som kan godtas av Kommunens bygglovsavdelning i samband med bygglovsprövningen.

Befintlig markparkering inom den norra delen av fastigheten Ängsgården 2 ska användas för besökare och verksamhetsparkering.

Behovet av tillgänglighetsanpassad parkering beräknas till tre bilplatser. Exploatören förbinder sig att uppföra två av dessa senast i samband med inflytt och att utrymme avsätts för att kunna tillskapa den tredje bilplatsen i framtiden om behovet uppstår.

§ 3.4 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter

Parterna är överens om att det är av stor vikt att arbeta med dialog, marknadsföring och kommunikation avseende exploateringen enligt Exploateringsavtalet. Med anledning av detta ska Exploatören avsätta resurser till kommunikation under exploateringen. Kommunen bidrar

till arbetet genom personella resurser inom ramen för Kommunens befintliga uppdrag om kommunikation i exploateringsprojekt alternativt handlingsplan för Vårby gård.

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 Exploatören, men i samarbete med Kommunen som deltar i arbetet vid behov. Exploatören ska ta fram en aktivitetsplan för övergripande marknadsföring som Parterna gemensamt ska godkänna.

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram (Miljöprogram för Huddinge kommun 2026–2029) 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, se bilaga 6 Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploaterings 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.

§ 4.2.3 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad Silver, utfärdat av Sweden Green Building Council.

§ 4.3 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, 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 dagvatten- och skyfallsutredning (dnr KS-2024/1208, 2025-05-14), eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

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

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 enlighet med dagvatten- och skyfallsutredning (dnr KS-2024/1208, 2025-05-14)

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark liksom skötsel av dessa ska utföras och bekostas av Exploatören. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Exploatören senast när byggnad inom Exploateringsområdet får slutbesked.

§ 4.4 Avfallshantering

Det åligger Exploatören att tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och vid slutbesked är anpassad till vid var tid gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

§ 4.5 Social Hållbarhet

För att säkerställa att de sociala konsekvenserna av exploateringen inom Exploateringsområdet blir positiva har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (dnr KS-2024/1208, 2025-02-17) tagits fram. I enlighet med denna utredning ska Exploatören utforma utemiljön inom Exploateringsområdet i enlighet med den redovisade illustrationsplanen.

Exploatören åtar sig att genomföra och bekosta byggnationen av innergårdarna utemiljön inom Exploateringsområdet i enlighet med den redovisade illustrationsplanen, se bilaga 7. Åtgärden ska vara genomförd senast vid den tidpunkt då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

§ 5 EKONOMI

§ 5.1 Ersättningen för områdesspecifika anläggningar

Parterna bedömer att projektets genomförande inte föranleder utbyggnad eller ombyggnad av anläggningar inom allmän plats. Skulle det under projektering eller genomförande ändå visa sig att åtgärder inom allmän plats erfordras till följd av Exploatörens genomförande av projektet, ska Exploatören svara för projektering, utförande samt samtliga därmed förenade kostnader. Åtgärderna ska utföras i samråd med kommunen och i enlighet med kommunens vid var tid gällande tekniska handbok och anvisningar.

Exploatören ska till kommunen erlægga exploateringsersättning motsvarande 100% av den faktiska kostnaden för projektering och utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar (utbyggnad och/eller ombyggnation av allmän plats inom eller i direkt anslutning till Planområdet, förorsakade av Exploatörens arbeten), inklusive kommunens byggherrekostnader, i de fall sådana anläggningar blir aktuella att bygga ut eller bygga om.

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. För Kommunens interna personal ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.5). För extern personal som Kommunen anlitar för ovan nämnda uppgifter ska ersättningen baseras på faktiska kostnader. Den totala kostnaden för Kommunens arbete uppskattas i ett tidigt skede till cirka femtiotusen (50 000) kronor.

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, för intern och extern personal, 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 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter

Kommunen har rätt att fakturera Exploatören för den tid och de kostnader som Kommunen lägger ned i samband med marknadsförings- och kommunikationsarbete enligt § 3.4. Ersättningen ska baseras på faktisk nedlagd tid och tillämpas enligt Kommunens vid varje tidpunkt gällande timpris, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.5). Fakturering sker löpande månadsvis i efterskott.

§ 5.4 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga 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 erlagga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (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 erlagga ersättningar

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

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

§ 6 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 6.1 Vegetation

Exploatören ska, vid utformningen av bebyggelsen inom kvartersmark och under byggtiden, ta hänsyn till de befintliga träd som redovisas i bilaga 8.

I enlighet med bilaga 8 gäller följande:

- Röda träd (körsbär) ska i första hand bevaras på sina nuvarande platser. Om detta inte är möjligt ska de flyttas och återplanteras inom Planområdet.
- Svarta träd (oxel) ska i första hand bevaras på sina nuvarande platser. Om detta inte är möjligt ska de flyttas och återplanteras inom Planområdet alternativt ska de ersättas av körsbärsträd.
- Gröna träd (björk) ska bevaras.

Exploatören åtar sig att skydda de träd som omfattas av bilaga 8 i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i *"Skydda träden vid arbeten"*.

Exploatören ska bekosta och tillställa 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 trädets rotzonsutbredningar samt tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation.

§ 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. 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 150 kronor per kvadratmeter ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendermånad som ianspråktagandet består samt ett fast vite om tvåhundratusen (200 000) kronor 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 och Exploatörens logotyp samt hänvisa till Kommunens projekthemsida.

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 förfallodagen 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/omgående efter det att regelverk Exploatören har att förhålla sig till, såsom börsregler, medger det, informera Kommunen att Exploateringsavtalet avses överlåtas på annan.

§ 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 § 2.1.1), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om fyra miljoner (4 000 000) kronor, 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 att:

- i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Ängsgården 1. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.
- 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.

Uppfylls ej någondera punkt ovan ska köparen utge vite till Huddinge kommun med fyra miljoner (4 000 000) kronor. 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.

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

fullgörelse 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:

Huddinge:
Datum:

För Huddinge kommun

För Huga Bostäder AB

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

.....
Anna Sterud
Exploateringsingenjör

- Bilaga 1 **Plan-, exploaterings- och överlåtelseområdet**
- Bilaga 2 **Plankarta**
- Bilaga 3 **Överenskommelse om fastighetsreglering**
- Bilaga 4 **Definition ljus BTA**
- Bilaga 5 **Gestaltningssprogram**
- Bilaga 6 **Checklista miljöanpassat byggande**
- Bilaga 7 **Illustrationsplan**
- Bilaga 8 **Skyddsvärda träd**

Dnr **KS-2026/268**