

# **Mark- och genomförandeavtal**

**Diametern etapp 1, Kungens kurva**

**Dnr KS-2025/1727**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER.....	6
§ 1.1 Definitioner .....	6
§ 1.2 Bakgrund och syfte .....	6
§ 1.3 Föreliggande dokument.....	7
§ 1.4 Projektets utformning.....	7
§ 1.5 Giltighet.....	8
§ 1.6 Organisationsstruktur .....	8
§ 1.7 Exploatörens garantier .....	8
§2 MARKÖVERLÅTELSE	9
§ 2.1 Marköverlåtelser .....	9
§ 2.2 Ansökan fastighetsbildning.....	10
§ 2.3 Servitut och övriga tillkommande rättigheter .....	11
§ 2.4 Markföreningar .....	11
§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING .....	14
§ 3.1 Bebyggelse inom Kvartersmark.....	14
§ 3.2 Allmänna anläggningar .....	18
§ 3.3 Samordning .....	21
§ 3.4 Parkerings- och mobilitetsåtgärder .....	22
§ 3.5 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter .....	23
§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET .....	23
§ 4.1 Miljöprogram .....	23
§ 4.2 Hållbarhetsprogram.....	23
§ 4.3 Dagvatten .....	24
§ 4.4 Ekologisk kompensation .....	24
§ 4.5 Avfallshantering .....	24
§ 5 EKONOMI.....	25
§ 5.1 Ersättningen för övergripande Allmänna anläggningar .....	25
§ 5.2 Ersättningen för områdesspecifika Allmänna anläggningar .....	25
§ 5.3 Återförande av moms rörande arbeten på Allmän platsmark .....	26
§ 5.4 Medfinansieringsersättning Spårväg syd .....	27
§ 5.5 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.....	28
§ 5.6 Plan- och bygglovsavgifter .....	28
§ 5.7 Anslutningsavgifter .....	28
§ 5.8 Kostnadsansvar och de fastighetsägande bolagens skyldighet att erlagga ersättningar.....	29

§ 6 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID .....	29
§ 6.1 Vegetation .....	29
§ 6.2 Hänsyn till fåglar vid trädfällning .....	29
§ 6.3 Byggetablering, provisorier m.m. ....	30
§ 6.4 Masshanteringsplan.....	30
§ 6.5 Skyltar .....	30
§ 7 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER .....	31
§ 7.1 Säkerhet.....	31
§ 7.2 Exploatörens bolagsstruktur.....	32
§ 7.3 Skadeståndsansvar.....	32
§ 7.4 Dröjsmålsränta .....	33
§ 7.5 Överlåtelse av avtalet och av fastighet inom Exploateringsområdet .....	33
§ 7.6 Kontaktpersoner .....	34
§ 7.7 Avtalets upphörande.....	34
§ 7.8 Ändringar och tillägg .....	34
§ 7.9 Tvist.....	35

## **BILAGOR**

Bilaga 1	Plankarta, Exploateringsområdet
Bilaga 2	PM Genomförande avseende Allmänna anläggningar
Bilaga 3	PM Genomförandeorganisation
Bilaga 4	Överlåtelseområden
Bilaga 5	Mall Överenskommelse om fastighetsbildning, kvartersmark för bostäder
Bilaga 6	Överenskommelse om fastighetsbildning, kvartersmark för skola
Bilaga 7	Köpekontrakt Allmän platsmark
Bilaga 8	Definition ljus BTA bostad
Bilaga 9	Huvudtidplan
Bilaga 10	Mobilitetsavtal
Bilaga 11	Handlingsplan för hållbarhet
Bilaga 12	Kopia på Proprieborgen och sammanställning av utställda pantbrev

Dnr **KS-2025/1727 AF**

# **Mark- och genomförandeavtal**

## **Diametern etapp 1, Kungens kurva**

Följande avtal om exploatering och genomförande av Diametern etapp 1 har ingåtts mellan Huddinge kommun, Victoria Kungens Kurva AB och de Fastighetsägande bolagen, nedan kallade Parterna. KF Fastigheter AB och Balder Kommersiella Fastigheter AB är vid sidan av Victoria Kungens Kurva AB solidariskt ansvariga i enlighet med vad som framgår av § 7.1 nedan

### **Parterna:**

#### **Kommunen**

Huddinge kommun

141 85 Huddinge

Org nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen

Victoria Kungens Kurva AB

Box 53121

400 15 Göteborg

Org nr 559056-7888

#### **Fastighetsägande bolag**

Kungens Kurva 2 AB

559056-7987

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva Skolfastighet D3 AB

559409-8443

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva 3 AB

559056-7920

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva Industri AB

559409-8476

Box 53121

400 15 Göteborg

Victoria Parkerings AB

559407-2950

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva 4 AB

559056-7912

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D3 AB

559410-8457

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D 41 AB

559409-8484

Box 53121

400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 2 AB  
559410-5008  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostads D4 3 AB  
559410-5032  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Skolfastighet D4 AB  
559410-4993  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 4 AB  
559410-5057  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 5 AB  
559410-5065  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 6 AB  
559410-5073  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 7 AB  
559410-5107  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 8 AB  
559410-5164  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva Bostad D4 9 AB  
559410-5024  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Kungens Kurva 6 AB  
559056-7862  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Victoria Skolfastighet AB  
559406-6929  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Victoria Förskolefastighet AB  
55907-2935  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Victoria 1 Bostads AB  
559382-3270  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Victoriahallen AB  
559407-2844  
Box 53121  
400 15 Göteborg

Victoria Kungens Kurva AB och de fastighetsägande bolagen ovan svarar solidariskt med varandra för samtliga åtaganden som exploatör i detta avtal och kallas nedan för **Exploatören.**

### **Borgensmän**

KF Fastigheter AB  
171 88 Solna  
Org nr 556033-2446

Fastighets AB Balder  
Box 53121  
400 15 Göteborg  
Org nr: 556525-6905

Nedan kallade Bolagen

## § 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

### § 1.1 Definitioner

Allmän platsmark:	Gata, väg, park, torg eller ett annat område som enligt Detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov.
Allmänna anläggningar:	Anläggningar inom gator, parker och torg för vilka kommunen ska vara huvudman.
Avtalet	Detta mark- och genomförandeavtal om genomförande av Detaljplanen.
Detaljplanen:	Detaljplan för Diametern 2-6 m.fl. inom kommundel Kungens Kurva, dnr KS 2019/3066.
Exploateringsområdet:	Det område som omfattas av Detaljplanen samt åtagandena enligt detta Avtal, se <u>bilaga 1</u> .
Kvartersmark:	Markområde inom Exploateringsområdet avsedd för bebyggelse exklusive skola och idrottshall.
Projektet/Exploatering:	Genomförandet av Detaljplanen.
Utvecklingsplan Kungens Kurva:	Utvecklingsplan för Kungens kurva, antagen av Huddinge kommun (antagandehandling 2023-03-15).
Övergripande Allmänna anläggningar:	Anläggningar som är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller dylikt (stadsdelsnivå).
Områdesspecifika Allmänna Anläggningar:	Områdesspecifika Allmänna anläggningar utgörs av anläggningar som är belägna inom och i nära anslutning till Exploateringsområdet.

### § 1.2 Bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att skapa en attraktiv och levande stadsdel i Kungens kurva. Planförslaget möjliggör flerbostadshus, stadsdelspark, nya lokalgator, tre förskolor och en skola. Detaljplanen tillåter verksamheter och service i bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör ca 1 600–2 000 bostäder med blandade upplåtelseformer och är den första etappen inom planprogrammet för Diametern 2, vilket anger den övergripande strukturen för den nya stadsdelen.

Detaljplanens genomförande är omfattande med en lång utbyggnadstid som kräver samarbete mellan Exploatören och Kommunen. En gemensam projektorganisation förutsätts för att kunna hantera de frågor som kommer och kan komma att uppstå under utbyggnadstiden. Exploatören kommer utöver byggnation inom Kvartersmark även ansvara för utbyggnaden av merparten av Allmänna anläggningar inom Allmän platsmark, vilket innebär att det är Exploatören som bär huvudansvaret för Detaljplanens genomförande.

Till grund för Avtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (KS 2016/946), med senaste revidering 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av. Avtalet syftar till att reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan Kommunen och Exploatören gällande genomförandet av Detaljplanen. Avtalet reglerar förutsättningarna för marköverlåtelse parterna emellan och ersätter, i tillämpliga delar, tidigare tecknat intentions- och markanvisningsavtal med tillhörande tilläggsavtal.

### **§ 1.3 Föreliggande dokument**

Kommunfullmäktige i Huddinge kommun fattade 2017-02-13 beslut om att ingå ett Intentions- och markanvisningsavtal (KS-2016/2743.218) med Exploatören avseende planering och genomförande av en ny stadsdel i Kungens kurva. Kommunstyrelsen beslutade 2020-01-29, § 17, om planuppdrag för Detaljplanen.

I tillägg till Intentions- och markanvisningsavtalet (Tilläggsavtal 2)(KS-2019/1722.218) godkänt av kommunstyrelsen 2020-01-29, avtalades att Kommunen eller Exploatören kan ansvara för utbyggnad av Allmän platsmark inom Detaljplanen. Det anges även att ansvaret ska regleras i detta Avtal. Vidare angavs i Tilläggsavtal 3, godkänt av kommunstyrelsen 2021-05-05, att parterna eftersträvar att den Allmänna platsmarken ska byggas ut av Exploatören.

Exploatören har i Intentions- och markanvisningsavtalet erhållit markanvisning för del av Kommunens fastighet Kolartorp 1:1. Denna markanvisning har förlängts till och med november 2029. Marköverlåtelseavtal ingås mellan parterna enligt § 2.1.1 nedan rörande de markområden som ska överlåtas till Exploatören.

Exploatören, Kommunen och Stockholm Vatten AB undertecknar i samband med detta Avtal även ett samarbetsavtal rörande upphandling av entreprenadarbeten för Allmänna Anläggningar, allmänna VA-anläggningar och övriga ledningsanläggningar inom Allmän Platsmark, samt vissa markarbeten inom kvartersmark.

Innan Avtalet godkänns kommer förslag till ”Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva Genomförande-PM”, (KS-2026/59), att tas upp till beslut hos Kommunen, vilket fastställer kostnadsfördelning avseende kostnader för de anläggningar i Kungens kurva som är till nytta för all exploatering i Kungens kurva.

### **§ 1.4 Projektets utformning**

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen på Kvartersmark och Allmän platsmark inom och i Exploateringsområdets omgivning, i enlighet med:

- Detaljplanen och Avtalet,
- i huvudsaklig överensstämmelse med till Detaljplanen hörande gestaltningsprogram,
- i huvudsaklig överensstämmelse med handlingsplan för hållbarhet, DP1 Diametern Kungens Kurva 2024-09-06, rev 2025-09-30, se bilaga 11,
- framtagen systemhandling för planområdet, slutgranskad 2025-01-20,
- samt Huddinge kommuns tekniska handbok, rev 2024-10-22.

## § 1.5 Giltighet

Avtalet är förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om:

- Kommunfullmäktige i Huddinge inte godkänner Avtalet senast 2026-10-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft,
- Detaljplanen inte blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med förslag till detaljplan enligt bilaga 1, senast 2026-10-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om Detaljplanen, beslut om Avtalet och beslut om Samarbetsavtalet kan bli föremål för överprövning.

Om Avtalet förfaller och Avtalet dessförinnan till del verkställts av part, ska verkställigheten rättas av samma part om sådan verkställighet strider mot nu gällande detaljplan för Exploateringsområdet. Parts verkställighet av Avtalet före tidpunkten då Avtalet trätt i kraft och inte längre kan upphöra enligt någon av ovan strecksatser vidtas på egen risk.

## § 1.6 Organisationsstruktur

Projektet genomförs huvudsakligen av Exploatören men det finns behov av samarbete parterna emellan under Exploateringen. Parterna ska ha en gemensam projektorganisation där en samordningsgrupp hanterar Projektets framdrift i enlighet med detta Avtal. Samarbetet ska drivas effektivt och kostnadsmedvetet, där samarbetet framför allt avser utbyggnaden av Allmänna anläggningar och en proaktiv bygglovsprocess.

Samordningsgruppens sammansättning består huvudsakligen av projektledare från Exploatören och Kommunen, där Exploatören ansvarar för att kalla till möten för samordningsgruppen i den omfattning Projektets framdrift kräver under genomförandetiden.

Kommunens genomförandeorganisation för att möta upp Exploatörens projektarbete beskrivs i PM Genomförandeorganisation, se bilaga 3.

## § 1.7 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta Avtal garanterar Exploatören att:

- Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet att ingå detta Avtal,
- Verkställandet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta Avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
- Exploatören och Bolagen har erforderligt kapital för att kunna genomföra Exploateringen enligt detta Avtal.



## §2 MARKÖVERLÅTELSE

### § 2.1 Marköverlåtelse

#### § 2.1.1 Överlåtelse av Kvartersmark från Kommunen till Exploatören

Exploatören har i Intentions- och markanvisningsavtalet erhållit markanvisning för del av kommunens fastighet Huddinge Kolartorp 1:1 som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, vilka benämns överlåtelseområde 1, 2, 3 och 4 i bilaga 4, Överlåtelseområden. Samtidigt överlåter Kommunen ett markområde från fastigheten Huddinge Kungens kurva 1:1, benämnt överlåtelseområde 5.

Överlåtelseområde 1-5 kommer att överlåtas till Exploatören eller till bolag inom samma koncern som Exploatören. Överlåtelserna avses genomföras som tre separata förvärv som genomförs genom fastighetsreglering. Bilagd överenskommelse ska i huvudsak överensstämma för de marköverlåtelse som ska ske, se bilaga 5. Överenskommelserna ska undertecknas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och inför att ansökan till Lantmäteriet lämnas in.

Parterna är överens om att möjliggöra för ett tillträde till överlåtelseområdena så snart som möjligt.

Parterna är överens om att den totala ersättningen för överlåtelseområdena är **ETTHUNDRASEX MILJONER TVÅHUNDRAFYRTIO TUSEN (106 240 000) KRONOR**.

Ersättningen är beräknad utifrån en total ljus bruttoarea (BTA) inom Exploateringsområdet omfattande 143 420 kvm, vilken är beräknad enligt Huddinge kommuns definition av ljus BTA, se bilaga 8. Om detaljplanens byggrätter förändras på grund av Länsstyrelsens överprövning eller domstolsbeslut efter att beslut om att anta detaljplanen har tagits, så ska en ny beräkning av köpeskillingen genomföras.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från Avtalets tecknande fram till att respektive överenskommelse tecknas, om det går mer än tre månader från det att Avtalet tecknas till att respektive överenskommelse tecknas. Total ersättning ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

#### § 2.1.2 Överlåtelse av Kvartersmark från Exploatören till Kommunen

Kvartersmark för skola och idrott kommer att överlåtas till Kommunen. Överlåtelserna avses genomföras genom fastighetsreglering och bilagd överenskommelse om fastighetsbildning, bilaga 6, ska undertecknas i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft och inför att ansökan till lantmäterimyndigheten lämnas in.

Kommunen ska erlagga **TRETTIOTREMILJONERTVÅHUNDRATJUGOTVÅTUSEN (33 220 000) KRONOR** till Exploatören i ersättning avseende marköverföringen enligt bilaga 6.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från Avtalets tecknande fram till att överenskommelse tecknas, om det går mer än tre månader från det att Avtalet

tecknas till att respektive överenskommelse tecknas. Total ersättning ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Exploatören har under planläggningen stått för kostnader omfattande 1 903 000 kronor exkl. moms för att möjliggöra planläggning för skola och idrott inom Exploateringsområdets kvartersmark för skola och idrott. De faktiska och verifierade plan- och utredningskostnader som direkt härrör till detta område ska Kommunen som blivande markägare av kvartersmark för skola och idrott ansvara för.

Exploatören ansvarar för att en faktura skickas till Kommunen avseende ovan nämnda planeringskostnader, fakturan märks ”Projekt id: 62232, ref: 120200”.

### **§ 2.1.3 Överlåtelse av Allmän platsmark från Kommunen till Exploatören**

Mark som planlagts som Allmän plats och kvartersmark för allmänt ändamål (E-område) inom kommunens fastigheter Kolartorp 1:1 och Juringe 2:1, se bilaga 4, kommer att överlåtas till Exploatören under projektet. Överlåtelsen avses genomföras som ett jordabalksköp genom fastighetsreglering och bilagt köpekontrakt, bilaga 7, ska undertecknas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och inför att ansökan till lantmäterimyndigheten lämnas in.

Parterna är överens om att i första hand hos lantmäterimyndigheten yrka på en fastighetsreglering och i andra hand på en avstyckning.

Mark som planlagts som Allmän platsmark inom Exploatörens genomförandeområde ska under utbyggnaden av Allmänna anläggningar ägas av Exploatören, för att efter utbyggnad överlåtas till Kommunen enligt § 2.1.4.

Allmän platsmark överlåts under projektet till Exploatören för en köpeskilling om 1 kr, vilket i princip är utan ersättning.

### **§ 2.1.4 Överlåtelse av Allmän platsmark från Exploatören till Kommunen**

Mark som planlagts som Allmän platsmark och kvartersmark för allmänt ändamål (E-område) inom Exploatörens genomförandeområde ska under utbyggnaden av Allmänna anläggningar ägas av Exploatören, för att efter utbyggnad överlåtas till Kommunen etappvis. För respektive utbyggd etapp tecknas överenskommelse om fastighetsbildning inför ansökan om fastighetsreglering av del av Exploatörens fastighet Diametern 5 till Kommunens fastighet Kungens Kurva 1:1.

Fastighetsregleringar avseende Allmän platsmark sker utan ersättning. Det är Parternas gemensamma avsikt att vad som anges i detta avsnitt om ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering ska därför de ersättningar som följer av första stycket bestämmas utgöra den ersättning som ska utgå för fastighetsregleringen. Det noteras särskilt att Parterna är införstådda med att överföringen av Allmän platsmark kan komma att ske långt fram i tiden. Parterna anser dock att vad som här avtalats beträffande överföringen av Allmän platsmark och den ersättningen som ska utgå ska vara bindande även då.

## **§ 2.2 Ansökan fastighetsbildning**

Parterna är överens om att ansökan om fastighetsbildning ska inlämnas till lantmäterimyndigheten så snart som möjligt efter att köpekontrakt och överenskommelser om fastighetsbildning

har undertecknats enligt villkoren i styckena nedan, om inte parterna gemensamt bestämmer annat.

Om underskrifterna på överenskommelserna ovan har blivit äldre än tre månader innan aktuell fastighetsbildning ansökts, och överenskommelserna därmed inte kan ligga till grund för fastighetsbildning, ska parterna underteckna ifrågavarande överenskommelse på nytt och därefter omgående ansöka om fastighetsbildningen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av Detaljplanen.

## **§ 2.3 Servitut och övriga tillkommande rättigheter**

Exploatören åtar sig att i samband med genomförande av Detaljplanen upplåta erforderliga utrymmen genom servitut, ledningsrätt eller annan upplåtelse för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för berörda ledningsägande bolag. Exploatören ska reglera sitt åtagande gentemot berörda ledningsägande bolag i separata överenskommelser efter Avtalets tecknande.

Exploatören åtar sig att genom servitut eller ledningsrätt utan ersättning upplåta mark till Kommunen för att de eventuella rättigheter som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

## **§ 2.4 Markföreningar**

En översiktlig bedömning av föreningssituationen inom Exploateringsområdet har utförts av Structor 2017-02-08, vilken kompletterades 2020-11-17. Denna genomgång visade att det endast finns en tidigare känd markförening inom Exploateringsområdet, vid den f.d. betongstationen.

Kompletterande miljötekniska undersökningar i jord och berg har även genomförts av Itero 2024-12-16 och tidigare undersökningars resultat bekräftades. De påträffade föreningarna i det undersökta området förekommer i befintliga fyllnadsmassor i anslutning till den f.d. betongstationen.

### **§ 2.4.1 Avseende kvartersmark som ska överföras till Exploatören från Kommunen**

Överlåtelseområde 1-5, se bilaga 4, har besiktigats av Exploatören och denne äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden.

Om Exploatören i samband med utbyggnaden av Överlåtelseområdena påträffar markföreningar så ansvarar Exploatören för utförande av nödvändiga utredningar och för att utföra de avhjälpandeåtgärder som erfordras för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Exploatören ansvarar härvid för eventuell anmälan till ansvarig myndighet.

Om kostnaderna för markföreningar enligt ovan som kan hänföras till Kommunens ursprungliga markinnehav överstiger sex miljoner kronor, ska Parterna dela lika på de faktiska, verifierade och godkända kostnader som då uppstår utöver upparbetade sex miljoner kronor.

#### **§ 2.4.2 Avseende kvartersmark som ska överföras från Exploatören till Kommunen**

Överlåtelseområde 6, se bilaga 4, vilket planläggs som kvartersmark för skol- och idrottsändamål, har besiktigats av Kommunen och denne äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden.

Om Kommunen i samband med utbyggnaden av Överlåtelseområdet påträffar markföroreningar så ansvarar Kommunen för utförande av nödvändiga utredningar och för att utföra de avhjälpandeåtgärder som erfordras för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ansvarar härvid för eventuell anmälan till ansvarig myndighet.

Om kostnaderna för markföroreningar enligt ovan som kan hänföras till Exploatörens ursprungliga markinnehav överstiger sex miljoner kronor, så ska Parterna dela lika på de faktiska, verifierande och godkända kostnader som då uppstår utöver upparbetade sex miljoner kronor.

#### **§ 2.4.3 Avseende Allmän platsmark**

Oavsett ursprunglig ägare av mark som utgör Allmän plats inom Exploateringsområdet så ingår kostnader avseende hantering av markföroreningar i utbyggnadskostnaden för Allmänna anläggningar.

Allmän platsmark och E-områden som ska överlåtas till Kommunen sedan Exploatören byggt ut Allmänna anläggningar ska vid överlåtelse vara fri från markföroreningar över riktvärden för KM (känslig markanvändning) i den del som utgör park och MKM (mindre känslig markanvändning) i den del som utgör gata samt avseende E-områden.

Vid överlåtelsen ska Exploatören till Kommunen överlämna ett av oberoende sakkunnig upprättat intyg som styrker att marken uppfyller gällande riktvärden för markföroreningar i enlighet med denna paragraf.

Om markföroreningar påträffas inom mark som ska utgöra Allmän platsmark ska Exploatören skyndsamt informera kommunens Miljötillsynsavdelning om detta. Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder som krävs för att sanera marken så att detta kan användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatören utför efter godkännande av kommunens Miljötillsynsavdelning nödvändiga provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder inom ovan nämnda markområden. Exploatören bekostar och utför sådan utredning och framtagande av handlingsplan för eventuella efterbehandlingsåtgärder samt merkostnader för schakt, transport, behandling och/eller deponi av massor som kräver efterbehandling samt återställning av mark.

#### **§ 2.4.4 Sulfidberg**

Som en del i planarbetet har utredningar om eventuell förekomst av sulfidförande bergmaterial tagits fram. Exploatören är medveten om att det finns sulfidmineralisering inom Exploateringsområdet. Exploatören förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder vid schaktning, mellanlagring, återfyllnad och efterbehandling som krävs för att hantera sulfidförande massor i enlighet med miljöbalken, tillämpliga författningar, föreskrifter,

allmänna råd eller annan vägledning som Kommunen och Exploatören kommer överens om. Exploatören ansvarar för att göra anmälan till Kommunens miljötillsynsavdelning eller annan berörd tillsynsmyndighet och för att inhämta och bekosta nödvändiga tillstånd för hantering av sulfidförande berg.

Exploatören förbinder sig också att bekosta och utföra åtgärder som på grund av sulfidmineraliseringen behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö inom Exploateringsområdet och av Exploateringsområdet påverkad omgivning och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Exploatören ska inom tre månader från första beviljat bygglov inom respektive etapp upprätta en handlingsplan för hanteringen av sulfidberg och översända den till Kommunen. Handlingsplanen ska innefatta bland annat anlitande av sakkunnig, provtagning, analys av bergmassor och nödvändiga åtgärder för att hantera sulfidförande berg enligt ovan. Upprättandet av handlingsplaner befriar inte Exploatören från sitt ansvar enligt denna paragraf.

Exploatören ska löpande samråda med Kommunen rörande hanteringen av sulfidförande massor samt åtgärder, enligt handlingsplaner och i övrigt. Genomförandet av sådant samråd innebär inte att Kommunen åtar sig eller accepterar ansvar för vad som beskrivits vid samrådet.

Exploatören är i förhållande till Kommunen ansvarig för Kommunens skadeståndsskyldighet gentemot tredje man för skada i någon form kopplad till Exploatörens hantering av sulfidberg inom Exploateringsområdet. För det fall tredje man riktar skadeståndsanspråk mot Kommunen för personskada, sakskada eller ren förmögenhetsskada med stöd av reglerna i 32 kap. miljöbalken alternativt reglerna i skadeståndslagen eller annan lagstiftning och är orsaken till skadan direkt eller indirekt kopplad till hanteringen av sulfidberg inom Exploateringsområdet, förbinder sig Exploatören att hålla Kommunen skadeslös och ersätta Kommunen för vad Kommunen efter förlikning eller dom tvingas utge till den skadelidande förutsatt att Exploatören varit ansvarig för förlikningen. Exploatörens ansvar för den mark Exploatören hanterar enligt ovan kvarstår även efter att Exploatören överlåtits mark eller fastigheter inom Exploateringsområdet till annan.

Exploatörens åtaganden och ansvar enligt denna paragraf gäller sulfidförande berg inom hela Exploatörens genomförandeområde, och följaktligen såväl Kvartersmark som Allmän platsmark och oavsett om mark har överlåtits mellan Exploatören och Kommunen.

## § 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### § 3.1 Bebyggelse inom Kvartersmark

Kungens kurva – Skärholmen är i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen utpekad som en regional stadskärna. Det är ett område med stor tillväxtpotential som ska kunna vara ett komplement till den centrala stadskärnan i Stockholm. Huddinge kommun arbetar med att utveckla Kungens kurva så att området även omfattar bostäder. Exploatören ska involvera flera aktörer i Projektet för att ge området en variation i arkitektur, bostäder, standard med mera. För att åstadkomma en kontrollerad och stabil utbyggnad över tid, ska Exploatören beakta att en socialt hållbar fördelning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar planeras sett till området som helhet. För att konkretisera hållbarhetsmålen har det för Projektet tagits fram en handlingsplan för hållbarhet, bilaga 11, vilken ska följas enligt §1.4.

Målsättningen är att bostadsbyggnaderna ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Miljöcertifieringen innebär ett aktivt arbete med miljö och hållbarhet genom hela byggprocessen.

Avseende all quartersmark inom Exploatörens fastigheter efter att fastighetsbildning genomförts enligt §2 så ansvarar Exploatören på egen bekostnad för projektering och utförandet av:

- alla anläggningar inom sin Quartersmark,
- de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på de Allmänna anläggningarna som övertagits av Kommunen och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Quartersmarken. 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, se bilaga 2 PM Genomförande avseende Allmänna anläggningar,
- eventuella åtgärder på grund av förekomst av fornlämningar inom Exploateringsområdet,
- erforderliga åtgärder för bullerskydd under pågående byggnation inom Exploateringsområdet,
- erforderliga åtgärder för hantering av dagvatten inom Quartersmark samt
- att Quartersmark och Allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd, lov och godkännanden, inklusive nybyggnadskarta, som krävs för exploateringen som Exploatören har ansvar för inom Exploateringsområdet.

#### § 3.1.1 Ledningsägare

Det åligger Exploatören att hos varje ledningsägare i god tid förvissa sig om befintliga ledningars lägen och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttkostnader. Exploatören står för kostnader avseende eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad av Exploateringsområdet, detta avser även flytt av ledningar utanför Exploateringsområdet.

Vid ledningsflytt som beror på utbyggnad inom Exploateringsområdet ska Exploatören ansvara för att träffa erforderliga avtal med berörda ledningsägare avseende ledningsomläggningar, kostnadsfördelning, följdåtgärder samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar (såsom fjärrvärme, el, tele, VA eller dylikt) med tillhörande anordningar i Kvartersmark. 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.

Exploatören ansvarar för att ingå nödvändiga överenskommelser avseende tillgänglighet till och funktion av tekniska anläggningar eller anslutningar under utbyggnadstiden med berörda rättighetshavare inom Exploateringsområdet.

Vattenfall Eldistribution AB:s nya nätstationer inom Exploateringsområdet ska gestaltas i enlighet med principerna i Gestaltningsprogrammet och utformningen ska godkännas av Vattenfall Eldistribution AB. Exploatören förbinder sig att stå för eventuella merkostnader som Vattenfall Eldistribution AB har för att gestalta nätstationerna i enlighet med Detaljplanen och Gestaltningsprogrammet. För att reglera åtagandet enligt denna punkt ska Exploatören teckna särskilt avtal med Vattenfall Eldistribution AB vilket ska redovisas till Kommunen, Mark- och exploateringssektionen.

### **§ 3.1.2 Gestaltningsprogram och proaktiv bygglovsprocess**

För samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet har ett gestaltningsprogram, Gestaltningsprogram Diametern 2 m fl DP1 (2025-03-28), tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både Kvartersmark och Allmän platsmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Gestaltningsprogrammet är ett beslutsdokument som kompletterar planbestämmelserna för detaljplanen. Syftet med gestaltningsprogrammet är att ge vägledning så att bebyggelse och stadsrum får de kvaliteter som Kommunen och Exploatören gemensamt kommit överens om under planprocessen. Syftet är också att hålla en gemensam gestaltningsidé levande under Projektet. Eventuella avsteg från gestaltningsprogrammet ska hanteras genom en proaktiv bygglovsprocess.

Exploatören har möjlighet att på eget initiativ samråda med Kommunens referensgrupp för gestaltning, parkering/mobilitet och hållbarhet avseende planerad byggnation innan ansökan om bygglov för respektive kvarter inlämnas till ansvarig myndighet (Huddinge kommuns proaktiva bygglovsprocess). Samråd initieras av Exploatören från det att Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna och därefter enligt överenskommelse. Den proaktiva bygglovsprocessen beskrivs närmare i PM Genomförandeorganisation, se [bilaga 3](#).

### **§ 3.1.3 Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade**

Detaljplanen möjliggör uppförande av gruppboende, samt personal- och gemensamhetslokal i enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i en av flerbostadshusens bottenvåningar inom Exploateringsområdet. Exploatören åtar sig att uppföra sådana bostäder och lokaler i den utsträckning som behov av dessa föreligger.

En tidig dialog kring behov och tidplan är en förutsättning för att utbyggnaden av området ska kunna genomföras enligt Huvudtidplanen.

Vid detta Avtals undertecknande är Kommunens bedömning att det finns behov inom Exploateringsområdet av ett gruppboende för LSS-ändamål på aktuell plats. Ett gruppboende omfattar 6 lägenheter samt personal- och gemensamhetslokal, totalt omfattande 530-600 kvm. Bostäderna och lokalerna ska vara ändamålsenliga för verksamhetens behov och uppfylla vid var tid gällande byggregler, tillgänglighetskrav och föreskrifter.

I god tid, minst tolv månader, innan ansökan om bygglov ges in avseende respektive kvarter inom Exploateringsområdet, ska Exploatören lyfta frågan om behov och lokalisering av gruppboende i Projektets samordningsgrupp (PM Genomförandeorganisation, bilaga 3). Kommunen ska, nio månader innan Exploatören lämnar in bygglovsansökan, lämna en skriftlig bekräftelse om det aktuella behovet. Om Kommunen inte lämnar en sådan bekräftelse äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan utan ställda krav i stycken nedan.

Samtidigt som Kommunen bekräftar behovet av LSS-bostäder så ska Kommunen klargöra om Kommunen avser driva verksamheten i kommunal regi eller om verksamheten ska bedrivas i privat regi. Om verksamheten inte kan bedrivas i kommunal regi och Exploatören senast sex månader före ansökan om bygglov inte har hittat en privat verksamhetsutövare som uppfyller marknadsmässiga villkor ska Exploatören informera om detta i samordningsgruppen. Efter ett skriftligt godkännande från kommunen äger Exploatören då rätt att lämna in bygglovsansökan i enlighet med Detaljplanens intentioner utan LSS-bostäder.

#### LSS-bostäder i kommunal regi

Om det kvarter som Exploatören avser att ta fram bygglovshandlingar för ska innehålla gruppboende som ska drivas i kommunal regi enligt ovan så ska underlaget för bygglovsansökan möjliggöra LSS-bostäder för de behov och förutsättningar som vid tidpunkten föreligger. Det åligger Exploatören att ta fram ritningar på gruppboendet, vilka ska ligga till grund för överläggning med Kommunen (mark- och exploateringssektionen).

Exploatören ansvarar för att minst sex månader innan ansökan om bygglov ges in avseende respektive kvarter klargöra den ersättning Kommunen har att erlagga för att hyra eller, om Kommunen vill, förvärva bostäderna och lokalerna avseende verksamheten. Parterna är överens om att en sådan ersättning ska vara marknadsmässig utifrån ändamålet, varvid referensunderlag på motsvarande orter ska användas för bedömningen av marknadsmässighet.

Exploatören är medveten om och accepterar att om uppförandet av LSS-bostäderna behöver föregås av ett upphandlingsförfarande, ska det i så fall genomföras enligt det förfarande som Kommunen anser är lämpligt utifrån gällande förutsättningar. Kommunen bedömer upphandlingsbehovet.

#### **§ 3.1.4. Bostäder för sociala ändamål**

Detaljplanen möjliggör uppförande av bostäder för sociala ändamål i bottenvåningar inom Exploateringsområdet. Exploatören åtar sig att uppföra sådana bostäder i den utsträckning som behov av dessa föreligger enlighet i enlighet med det behov som parterna kommer överens om. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.



Vid detta Avtals undertecknande är Kommunens bedömning att behovet av bostäder för sociala ändamål inom Exploateringsområdet medför en bebyggelse som omfattar cirka 10 stycket bostäder. Bostäderna ska till större delen utgöras av 1-2 rum och kök.

I god tid, minst tolv månader, innan ansökan om bygglov ges in avseende respektive kvarter inom Exploateringsområdet, ska Exploatören lyfta frågan om behov i Projektets samordningsgrupp (PM Genomförandeorganisation, bilaga 3). Kommunen ska, nio månader innan Exploatören lämnar in bygglovsansökan, lämna en skriftlig bekräftelse om det aktuella behovet. Om Kommunen inte lämnar en sådan bekräftelse äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan utan ställda krav i stycken nedan.

Om det kvarter som Exploatören avser att ta fram bygglovshandlingar för ska innehålla bostäder för sociala ändamål enligt ovan så ska underlaget för bygglovsansökan möjliggöra bebyggelsen avseende sociala ändamål för de behov och förutsättningar som vid tidpunkten föreligger. Det åligger Exploatören att ta fram ritningar på dessa bostäder, vilka ska ligga till grund för samråd med Kommunen (mark- och exploateringssektionen).

Exploatören ansvarar för att inom minst sex månader innan ansökan om bygglov ges in avseende respektive kvarter inom Exploateringsområdet, klargöra den ersättning Kommunen har att erlagga för att hyra eller, om Kommunen vill, förvärva bostäderna avseende verksamheten. Parterna är överens om att en sådan ersättning ska vara marknadsmässig utifrån ändamålet, varvid referensunderlag på motsvarande orter ska användas för bedömningen av marknadsmässighet.

Exploatören är medveten om och accepterar att om uppförandet av bostäderna för sociala ändamål behöver föregås av ett upphandlingsförfarande, ska det i så fall genomföras enligt det förfarande som Kommunen anser är lämpligt utifrån gällande förutsättningar. Kommunen bedömer upphandlingsbehovet.

### **§ 3.1.5 Lokaler för förskolor**

Inom Exploateringsområdet möjliggör Detaljplanen lokaler för förskola inom tre kvarter, bestående av vardera fem avdelningar och tillhörande förskolegård om minst 2 000 kvm.

Inom Exploateringsområdets kvarter 1, 11 och 16 åtar sig Exploatören iordningställa lokaler för förskoleverksamhet i den utsträckning behov föreligger. Kvarterens placering och utbyggnadsordning framgår av Huvudtidplanen, se bilaga 9. En tidig dialog kring behov och tidplan är en förutsättning för att utbyggnaden av området ska kunna genomföras enligt Huvudtidplanen.

Vid detta Avtals undertecknande är Kommunens bedömning att förskoleverksamheten inom kvarter 16 kommer behöva dimensioneras för minst 100 barn för att täcka områdets behov vid en utbyggnad av kvarter 16 (etapp 1 enligt huvudtidplanen). Vidare ska förskolegården omfatta en friyta om 2 000 kvm och utformas för de behov och förutsättningar som föreligger inför utbyggnaden.

I god tid, minst tolv månader, inför att bygglov ansöks om avseende kvarter 1, 11 och 16, ska Exploatören lyfta frågan om kommunens lokalbehov för förskoleverksamhet i Projektets samordningsgrupp (PM Genomförandeorganisation, bilaga 3).

Kommunen ska, nio månader innan Exploatören lämnar in bygglovsansökan, lämna en skriftlig bekräftelse om det aktuella behovet. Om Kommunen inte lämnar en skriftlig bekräftelse äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan utan krav på lokaler för förskoleverksamhet.

Samtidigt som Kommunen bekräftar behovet av lokaler för förskoleverksamhet ska Kommunen klargöra om Kommunen avser driva verksamheten i kommunal regi eller om verksamheten ska bedrivas i privat regi. Om verksamheten inte kan bedrivas i kommunal regi och Exploatören senast sex månader före ansökan om bygglov inte har hittat en privat verksamhetsutövare som uppfyller marknadsmässiga villkor enligt ovan ska Exploatören informera om detta i samordningsgruppen. Efter ett skriftligt godkännande från Kommunen äger Exploatören då rätt att lämna in bygglovsansökan i enlighet med Detaljplanens intentioner utan lokaler för förskoleverksamhet.

#### Förskola i kommunal regi

I god tid, minst sex månader, inför att bygglov ansöks ska Exploatören skriftligen redovisa en indikativ kalkyl med tillhörande icke-bindande erbjudande om hyra, eller om Kommunen vill, förvärv av lokalen avseende förskoleverksamhet. Parterna är överens om att ersättningen ska vara marknadsmässig i förhållande till ändamålet, och att referensunderlag från jämförbara orter ska användas för att bedöma marknadsvärdet.

Exploatören är medveten om och accepterar att om uppförandet av lokaler för förskoleverksamhet behöver föregås av ett upphandlingsförfarande, ska det i så fall genomföras enligt det förfarande som Kommunen anser är lämpligt utifrån gällande förutsättningar. Kommunen bedömer upphandlingsbehovet.

### **§ 3.1.6 Lokaler för skola och idrottshall**

Inom Exploateringsområdet möjliggör Detaljplanen lokaler för skola och idrottshall. Skolans preliminära byggstart framgår av Huvudtidplanen, se bilaga 9. Exploatören är medveten om att Kommunen inför att beslut om att starta ett byggprojekt för skola och idrottshall behöver bedöma behovet av lokaler för skolverksamhet, vilket utgår från prognoser av elevunderlag för skolverksamheten. Det är angeläget att under utbyggnaden av hela Exploateringsområdet enligt huvudtidplanen kontinuerligt parterna emellan ha en dialog om behov och planering för skolverksamhet. Kommunen är medveten om att Exploatörens marknadsföring av stadsdelen inbegriper att en skola etableras i området och att det är viktigt för områdets långsiktiga utveckling är att den nya stadsdelen har en egen skola.

Kommunen ska ansvara för att bygga och förvalta lokalerna för skola och idrottshall.

### **§ 3.2 Allmänna anläggningar**

Detaljplanen medför behov av Övergripande Allmänna anläggningar som betjänar hela utvecklingsplaneområdet för Kungens kurva.

Detaljplanen föranleder ett behov av att anlägga Områdesspecifika Allmänna anläggningar inom Allmän platsmark. Kommunen och Exploatören ska utföra olika delar av de Områdesspecifika Allmänna anläggningarna med en geografisk ansvarsfördelning enligt bilaga 1. Anläggningarna planeras utföras etappvis, enligt av kommunen godkänd

överlämningsplan, vilken framgår av PM Genomförande avseende Allmänna anläggningar, se bilaga 2.

### **§ 3.2.1 Övergripande Allmänna anläggningar**

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av de Övergripande Allmänna anläggningar som anges i förslag till kommunens PM "Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva - Genomförande-PM" (KS-2026/59).

Kommunens kostnader för Övergripande Allmänna anläggningar ska fördelas i enlighet med förslag till PM "Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva - Genomförande-PM" (KS-2026/59). Exploatören förbinder sig att finansiera del av Kommunens kostnader för dessa anläggningar genom att erlagga exploateringsersättning i enlighet med § 5.1.

### **§ 3.2.2 Kommunens utbyggnad av Områdesspecifika Allmänna anläggningar**

Kommunen är byggherre för och ansvarar för utbyggnad av Områdesspecifika Allmänna anläggningar med tillhörande anordningar avseende Kungens kurvaleden inom Kommunens genomförandeområde. Allmänna anläggningar utgörs av två cirkulationer, övergångsställe för gående, gång- och cykelväg mm. Anläggningarna beskrivs i framtagna systemhandlingar för detaljplanen (slutgranskade 2025-01-20).

Exploatören förbinder sig att finansiera Kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna genom att erlagga exploateringsersättning i enlighet med § 5.2.1.

Ombyggnationen av Kungens kurvaleden och Projektet kommer att medföra behov av förändringar i läge för en huvudvattenledning. Kommunen ska träffa avtal med Stockholm Vatten Och Avfall AB (SVOA) rörande fördelningen av kostnaden för denna omläggning mellan Kommunen och SVOA. Den del av kostnaden som i förhållande till SVOA åvilar kommunen ska ersättas av Exploatören i enlighet med § 5.2.1 nedan.

### **§ 3.2.3 Exploatörens utbyggnad av Områdesspecifika Allmänna anläggningar**

Exploatören ska projektera, utföra och bekosta Allmänna anläggningar inom Allmän platsmark som är belägen inom Exploatörens genomförandeområde (moms regleras i enlighet med § 5.3), som ingår i det kommunala huvudmannaskapet. Allmänna anläggningar utgörs av tio lokaligator, stadsdelspark och grönytor med erforderliga anläggningar, anläggningarna beskrivs i framtagna systemhandlingar för detaljplanen (slutgranskade 2025-01-20).

Exploatören förbinder sig att genomföra projektering och utbyggnad av Allmänna anläggningar enligt vad som anges i PM Genomförande avseende Allmän platsmark, bilaga 2. Exploatören förbinder sig även till att Allmänna anläggningar på Allmän plats ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast när kvartersbebyggelsen byggts ut i enlighet med Detaljplanen och Huvudtidplanen.

Exploatören, Kommunen och Stockholm Vatten AB undertecknar i samband med detta Avtal även ett samarbetsavtal rörande upphandling av entreprenadarbeten för Allmänna Anläggningar, allmänna VA-anläggningar och övriga ledningsanläggningar inom Allmän Platsmark, samt vissa markarbeten inom kvartersmark.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom Allmän platsmark ska utföras och bekostas av Exploatören, i den mån Stockholm Vatten och Avfall AB inte ansvarar för dem.

#### **§ 3.2.4 Om Exploatören inte bygger ut Allmänna anläggningar**

Allmänna anläggningar på Allmän plats enligt detta Avtal ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast när kvartersbebyggelsen byggts ut i enlighet med Detaljplanen och Huvudtidplanen.

För det fall Exploatören inte bygger ut Allmänna anläggningar inom Exploatörens genomförandeområde enligt ovan har Kommunen, i enlighet med sin skyldighet enligt 6 kap. 18 § plan- och bygglagen rätt att utan ersättning lösa in Allmän platsmark. Kommunen har därvid även rätt att utföra utbyggnad av de Allmänna anläggningar inom Allmän platsmark på Exploatörens bekostnad genom uttag av exploateringsersättning enligt § 5.2.1.

Om Exploatören inte har byggt ut Allmänna anläggningar enligt Huvudtidplanen enligt § 3.3.1 ska Projektets samordningsgrupp se över hur utbyggnaden av Allmänna anläggningar fortsättningsvis ska ske och säkerställa att beslut tas om ansvar för utbyggnad av Allmänna anläggningar.

#### **§ 3.2.5 Utbyggnad av VA och annan ledningsdragning**

Stockholm Vatten Och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna VA-anläggningar inom Exploateringsområdet. Utbyggnad av VA regleras i ett separat genomförandeavtal mellan Exploatören och Stockholm Vatten och Avfall AB.

#### **§ 3.2.6 Konst inom Allmän plats**

Inom Exploateringsområdet ska konst utsmycka vissa platser inom Allmän plats. Kostnaden för konstföremål, konstinstallationer mm ska ingå i kostnaden för de områdesspecifika Allmänna anläggningarna, § 5.2.1.

Konstens roll inom den nya stadsdelen kan hämtas i Kommunens Arkitekturstrategi: Stadsrummen ska innehålla konstupplevelser och inspirera till lek och kreativitet. Konsten ska ge identitet och karaktär till platsen, vara intresseväckande och kommunikativ.

Ett konstprogram, innefattande detaljplaneområdet ska finansieras av Exploatören och en konstprojektledare utses som driver hur konsten ska integreras i utformningen av Allmän plats. Konstprojektledaren ska få sitt uppdrag via ett samarbete mellan Kommunen och Exploatören.

#### **§ 3.2.7 Entré till Gömmarens naturreservat**

Kommunen ska i den del av Exploateringsområdet som i söder angränsar till Gömmarens naturreservat, på för ändamålet lämplig plats, uppföra en entré från Exploateringsområdet till naturreservatet. Denna entré ska vara utformad så att anslutning till Gömmarens stigar tillgängliggörs.

Tidpunkten för uppförandet av entrén ska i samråd mellan parterna i samordningsgruppen och följa Projektets skedesplanering så att entrén anläggs i anslutning till att närliggande bebyggelse och gator färdigställs.

Kommunen ansvarar för anläggandet av entrén och alla kostnader kopplade till dess genomförande.

### **§ 3.3 Samordning**

Under en stor del av utbyggnaden inom Exploateringsområdet och i övriga delar av Kungens Kurva kommer många entreprenader att pågå parallellt och även samtidigt som boende flyttar in och verksamheter öppnas i bottenvåningarna.

Exploatören ansvarar för att samordna sina projekterings- och entreprenadarbeten, såväl i tid som i utformning och kvalitet. Då Exploatören ansvarar för utbyggnad av Allmän platsmark ansvarar Exploatören även för att samordning sker mellan arbetena på Kvartersmark och Allmän platsmark. Exploatören ansvarar för nödvändig samordning med berörda ledningsägare, såväl vid projektering som vid utbyggnad inom Exploateringsområdet.

Närmare bestämmelser om samordningen återfinns i kapitel 2.2 i PM Genomförande avseende Allmänna anläggningar, [bilaga 2](#).

#### **§ 3.3.1 Huvudtidplan**

Parternas gemensamma huvudtidplan för exploateringen, se [bilaga 9](#), visar utbyggnads-etapperna under en 15-årsperiod.

Huvudtidplanen syftar till att samordna kommande arbeten i tid och Parterna är medvetna om, samt accepterar, att huvudtidplanen kan behöva justeras med anledning av det samordningsarbete som ska ske i enlighet med § 3.3.

Parternas gemensamma ambition är att preliminära hålltider nedan ska kunna hållas, förutsatt att Detaljplanen vinner laga kraft under andra kvartalet 2026.

- Första inflytt i den nya stadsdelen sker under 2031
- Invigningen av parken sker under 2034
- Byggstart för skolan sker år 2034 i enlighet med §3.1.6
- Hela detaljplanen är utbyggd år 2041

#### **§ 3.3.2 Skedesplanering**

Då exploateringen projekteras och genomförs av Exploatören huvudsakligen, så ska Exploatören ta fram en skedesplanering som tar hänsyn till Stockholm Vatten och Avfall AB och övriga ledningsägares behov.

Skedesplaneringen sker kontinuerligt av Exploatören och ska omfatta en detaljerad planering av arbetena inom Exploateringsområdet och dess omgivning. Arbetena ska vad gäller ianspråktagande av yta och tid vara samordnade. Skedesplaneringen ska redogöra för exempelvis etableringar, fastighetsgränser, arbetsområdesgränser, ledningsarbeten, trafik under byggtid, inflyttningstider för bostäder och förskolor mm, arbetsmiljö, säkra och trygga gång- och

cykelstråk för boende samt för ansvar för ytor och i gränssnitt mm. Skedesplanen ska även omfatta kritiska hålltider i Parternas respektive entreprenader för att möjliggöra en god framdrift, samt redovisa hela Projektets genomförandetid. Exploatören ska tillhandahålla skedesplan till Kommunen och berörda ledningsägare före det att entreprenadarbete påbörjas inom Exploateringsområdet.

### **§ 3.3.3 Samordning med ledningsägande bolag**

Exploatören ska svara för samordning med ledningsägande bolag enligt vad som anges i kapitel 2.3 i PM Genomförande avseende Allmänna anläggningar, [bilaga 2](#).

## **§ 3.4 Parkerings- och mobilitetsåtgärder**

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility managementplan, och ska beakta detta vid planering och genomförande av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Inom ramen för planarbetet har en Mobilitets- och parkeringsutredning (Trivector 2023:148, 2024-10-08), tagits fram vilken redovisar förutsättningar för beräkning av parkeringstal mm. Denna utredning ska ligga till grund för beräkning och anordnade av parkering inom Exploateringsområdet.

För Projektets första etapp enligt Huvudtidplanen, [bilaga 9](#), medges avsteg från Kommunens parkeringsprogram avseende cykelparkeringar. Avsteget innebär att antal cykelplatser för flerbostadshusen för den första etappen kan minskas med 50 %. Om avsteg görs ska Exploatören inom 1 år efter inflyttning, av en majoritet av bostäderna, för Kommunen göra en inventering som redovisar de boendes cykelinnehav, beläggningsgrad för befintliga cykelplatser och de boendes framtida behov av cykelparkering. Kommunen gör därefter en bedömning och återkopplar till Exploatören om det krävs att fler cykelparkeringar anläggs av Exploatören inom den första etappen.

Även för kommande etapper kan 50 % av antalet cykelplatser tillskapas i ett första skede efter överenskommelse mellan Exploatören och Kommunen, under förutsättning att ytor avsätts för ytterligare cykelparkering vid behov. För att möjliggöra ett långsiktigt hållbart mobilitetsarbete ska ett övergripande synsätt präglade Projektet.

Parterna har gemensamt tagit fram ett utkast till mobilitetsavtal, se [bilaga 10](#), som beskriver åtgärder som kan vidtas vid Projektets respektive bygglovsärenden, för att erhålla reduktion av parkeringstal. Mobilitetsavtal tecknas vid behov inför ansökan om bygglov under den proaktiva bygglovsprocessen enligt §3.1.2. Bifogat mobilitetsavtal är ett förslag utifrån gällande mobility managementplan och ger förslag på åtgärder som kan vidtas för att erhålla en reducering av parkeringstalet med 25% i ett bygglovsärende. Hur stor reducering av parkeringstalet som kan erhållas bedöms för varje mobilitetsavtal som tecknas under den proaktiva bygglovsprocessen som beskrivs i PM Genomförandeorganisation, [bilaga 3](#). Ändringar av bilagt mobilitetsavtal ska ligga inom ramen för mobilitetsavtalets syfte. Om nytt parkeringsprogram antas av Kommunen och Exploatören vill erhålla reducering av antalet parkeringsplatser för boende baserat på ett nytt parkeringsprogram, kan de mobilitetsavtal som ännu inte tecknats justeras utifrån nya förutsättningar i samband med aktuellt bygglovsärende som hanteras i den proaktiva bygglovsprocessen.

### **§ 3.4.1 Bilparkeringsplatser utanför Exploateringsområdet**

Enligt Kommunens parkeringsprogram kan Exploatören anordna bilparkering för boende och verksamheter utanför Exploateringsområdet. Under den proaktiva bygglovsprocessen enligt bilaga 3, ska Exploatören redovisa förutsättningarna för parkering utanför Exploateringsområdet och dialog ska ske parterna emellan avseende trygga och tillgängliga gångvägar, samt eventuella avsteg från parkeringsprogrammet.

Tillgång till bilparkering utanför respektive fastighet ska säkerställas med servitut under minst 20 år eller med motsvarande rättighet som bygglovsavdelning kan godta vid aktuell tidpunkt. Tecknat avtal ska redovisas för Kommunen, mark- och exploateringssektionen, senast i samband med ansökan om bygglov för respektive fastighet.

### **§ 3.5 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter**

Parterna är överens om att det är av stor vikt att arbeta med dialog, marknadsföring och kommunikation avseende exploateringen i Kungens kurva. Med anledning av detta ska Exploatören avsätta resurser till kommunikation för Projektet. Kommunen bidrar till arbetet genom personella resurser inom ramen för kommunens befintliga uppdrag om kommunikation i exploateringsprojekt.

Kommunikationsarbetet syftar framför allt till att skapa gemensamma plattformar där områdes-, projekt-, produktions-, drift-, och marknadsinformation, samt aktiviteter 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 (KS-2024/2056) som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Kommunen av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för Kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta Kommunens miljöprogram, eller det miljöprogram eller motsvarande som kan komma att ersätta detta.

### **§ 4.2 Hållbarhetsprogram**

Hållbarhetsmål för stadsutvecklingen i Diametern togs fram under arbetet med planprogrammet för Diametern 2 och resulterade i ett Hållbarhetsprogram (Hållbarhetsprogram för bostäder i Kungens kurva 2019-02-20). För att konkretisera hållbarhetsmålen har det för Projektet tagits fram en handlingsplan för hållbarhet, bilaga 11, vilken ska följas enligt §1.4. Hållbarhetsprogrammet och handlingsplanen ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både Kvartermark och Allmän platsmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

#### **§ 4.2.1 Checklista för miljöanpassat byggande**

Kommunens checklista för miljöanpassat byggande hanteras genom hållbarhetsprogrammet.

#### **§ 4.2.2 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande**

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i enlighet med hållbarhetsprogrammet och den av Kommunen framtagna miljökonsekvensbeskrivningen, utförd av Structor 2025-03-14.

### **§ 4.3 Dagvatten**

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med en dagvattenutredning utförd av Structor 2021-09-14 (rev 2024-12-13) innan avledning sker från Kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen. Om det inte är möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom Kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning, avledas från Kvartersmark. Avledning till Stockholm Vatten och Avfall AB:s (SVOA) ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med SVOA:s anvisningar.

Exploatören ska ansvara för skötsel och drift av dagvattenanläggningar på Kvartersmark fram till anslutningspunkter för dagvatten. För att säkerställa fortsatt drift och funktion av dagvattenanläggningar ska Exploatören senast i anslutning till slutbesked avseende respektive kvarter upprätta en skötselplan avseende dagvattenanläggningar.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom Kvartersmark, ska utföras och bekostas av Exploatören.

### **§ 4.4 Ekologisk kompensation**

Då Exploateringsområdets ekosystemtjänster försvinner i samband med exploateringen ställs krav på ekologisk kompensation. En utredning om ekologisk kompensation har tagits fram under arbetet med hållbarhetsprogrammet för Diametern 2 och i handlingsplanen för hållbarhet finns mål avseende Mångfunktionella grönytor och klimatanpassning som ska följas av Exploatören, se Handlingsplan för hållbarhet, bilaga 11.

Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärder enligt handlingsplanen för hållbarhet. Åtgärderna avser hela Projektet, dvs både inom allmän platsmark och kvartersmark, och stäms av löpande i samband med uppföljning av handlingsplanen för hållbarhet.

### **§ 4.5 Avfallshantering**

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



## § 5 EKONOMI

### § 5.1 Ersättningen för övergripande Allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga en fast exploateringsersättning på **TRETTIOMILJONERÅTTAHUNDRATUSEN (30 800 000)** miljoner kronor för Övergripande Allmänna anläggningar nämnda i § 3.2.1. Ersättningen ska erläggas senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. I det fall Detaljplanen överklagas ska ersättningen uppräknas med KPI från december 2025 (bas månad) till dess 30 dagar förflutit efter det att Detaljplanen fått laga kraft. Indexuppräkning ska inte göras för redan genomförda anläggningar i enlighet med förslag till ”Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva, Genomförande-PM”, (KS-2026/59). Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i första meningen.

Ersättning enligt ovan är beräknad utifrån en byggrätt inom Exploatörens ingående markinnehav beräknad till 110 400 kvm bruttoarea (BTA), vilket motsvarar 66,6 % av total byggrätt för alla ändamål inom Detaljplanen. Kommunen som markägare ansvarar för exploateringsersättning utifrån sin andel av (33,4%) av total byggrätt.

Enligt förslag till ”Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva, Genomförande-PM”, (KS-2026/59) är ersättningen 279 kronor per kvm BTA för ändamålen bostad och skola inom Kungens kurva.

Exploateringsersättningen ska erläggas av genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

### § 5.2 Ersättningen för områdesspecifika Allmänna anläggningar

#### § 5.2.1 Exploatörens ansvar för kostnader

Exploatören ansvarar för kostnad och genomförande avseende projektering och utbyggnad av områdesspecifika Allmänna anläggningar enligt § 3.2.3, det innebär att ingen exploateringsersättning erläggs till Kommunen för dessa anläggningar.

I det fall Kommunen övertar ansvar att bygga ut allmänna anläggningar enligt § 3.2.4 ska Exploatören till Kommunen erlægga exploateringsersättning för sin del av den faktiska kostnaden, inklusive Kommunens byggherrekostnad.

Exploateringsersättningens kostnadsfördelning sker utifrån ingående markareal som planläggs som kvartersmark inom Exploateringsområdet. Exploatörens andel av Projektets kostnad för utbyggnad av områdesspecifika Allmänna anläggningar är den totala kostnaden för anläggningar nämnda i § 3.2.2 och § 3.2.3, med undantag för det belopp som Kommunen ansvarar för enligt § 5.2.3.

Kommunen har i det fall Kommunen har övertagit ansvaret enligt § 3.2.4 rätt att fakturera Exploatören de 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.

### **§ 5.2.2 Ersättning som Exploatören ska erlægga**

För Kommunens utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar enligt § 3.2.2 (Kungens kurvaleden mm) ska Exploatören till Kommunen erlægga exploateringsersättning för den faktiska kostnaden, inklusive Kommunens byggherrekostnad. I exploateringsersättningen ingår även Kommunens kostnad för omläggning av huvudvattenledning som beskrivs i § 3.2.2.

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 från Kommunen ska tillhandahållas vid fakturering.

### **§ 5.2.3 Kommunens ansvar för kostnader**

Kommunen ansvarar för sin andel av Projektets kostnad för utbyggnad av områdesspecifika Allmänna anläggningar. Kommunen ska stå för ett fast belopp på 8 miljoner kronor för Områdesspecifika Allmänna anläggningar som är nämnda i § 3.2.2 och § 3.2.3, samt som ingår i de entreprenader som är upphandlade enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Detta belopp är en självkostnad för Kommunen och är utan vinstpåslag.

Kostnadsfördelningen avseende Projektets kostnader för utbyggnad av områdesspecifika Allmänna anläggningar sker utifrån ingående markareal som planläggs som kvartersmark inom Exploateringsområdet. Kommunens ingående markareal avser del av fastigheten Kolartorp 1:1 som planläggs som kvartersmark för skol- och idrottsändamål.

Exploatören som ansvarig för utbyggnad enligt § 3.2.3 ställer avseende Kommunens kostnadsansvar en faktura till Kommunen i samband med att utbyggnad av de områdesspecifika allmänna anläggningarna påbörjas.

I det fall Kommunen övertar ansvar att bygga ut områdesspecifika allmänna anläggningar enligt § 3.2.4 ska erlagt belopp enligt ovan återbetalas av Exploatören till Kommunen.

## **§ 5.3 Återförande av moms rörande arbeten på Allmän platsmark**

För arbete relaterat till Allmän platsmark som Exploatören ska utföra enligt § 3.2.3 där anläggningar ska överlåtas till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören, under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att av Kommunen erhålla återvunnen mervärdesskatt hänförlig till utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

- Löpande genom att Kommunen får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på jämningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggning överlåtits till Kommunen.
- Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling.

Exploatören ansvarar för framtagande av allt underlag som krävs för ansökan till Skatteverket avseende återföring av momsen, samt eventuella merkostnader för juridisk rådgivning.

Kommunen ska aktivt handlägga ansökan och utan dröjsmål vidta nödvändiga åtgärder, samt medverka till att Exploatören återfår mervärdesskatten. Återbetalning ska ske inom 60 dagar från att Kommunen återfått mervärdesskatten. Återbetalning enligt ovan ska ske endast under förutsättning av och först då Kommunen återfått aktuell mervärdesskatt. Om så inte sker har kommunen ingen skyldighet att utbetala ersättning i någon form till Exploatören. Exploatören har inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt i den utsträckning en sådan återbetalning skulle medföra en kostnad för Kommunen. Detta gäller endast i de fall där återbetalning inte medges enligt mervärdesskattelagen.

Om Kommunen redan återbetalat återvunnen mervärdesskatt till Exploatören och det sedermera fattas beslut av Skatteverket, annan myndighet eller domstol som innebär att Kommunens återbetalning utgör en kostnad för Kommunen, ska Exploatören återbetala av Kommunen erhållet belopp motsvarande Kommunens kostnad, under förutsättning att sådant beslut är slutligt. Den Allmänna platsmarken ska även vid sådana förhållanden överlåtas till Kommunen utan ersättning.

Exploatören äger vidare inte i något fall rätt till återbetalning av mervärdesskatt enligt ovan om Exploatörens redovisning av kostnader, vilka ifrågavarande mervärdesskatt baseras på, inte enbart hänför sig till den anläggning som övertas av Kommunen och i övrigt är tydligt urskiljbar från Exploatörens övriga anläggningskostnader.

Kommunen ska tillvarata Exploatörens intressen så att denne kan erhålla återbetalning av mervärdesskatt enligt ovan. Exploatören ska i behövlig omfattning bistå Kommunen med rådgivning kring hur Exploatörens intressen vad gäller återbetalning av mervärdesskatt kan tillgodoses.

## § 5.4 Medfinansieringsersättning Spårväg syd

Region Stockholm planerar för att bygga ut spårväg mellan Skärholmen och Flemingsberg (Spårväg syd). Exploateringsområdet enligt detta Avtal ligger inom influensområdet för Spårväg syd enligt Huddinge kommuns riktlinjer för medfinansiering Spårväg syd (KS 2019/466). Parterna är överens om att Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Exploateringsområdet.

I punkten 4.1 i Tilläggsavtal 2 till Intentions- och markanvisningsavtalet som Parterna tidigare ingått har Parterna kommit överens om att Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning, fördelat mellan 65 % bostadsrätter och 35 % hyresrätter.

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd. Preliminärt beräknas ersättningen uppgå till **ETTHUNDRASJUMILJONER FEMHUNDRATUSEN 107 500 000) KRONOR** i penningvärde januari 2019. Beloppet är beräknat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10 avseende ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd”.

Betalning ska påbörjas det år då järnvägsplan, eller motsvarande planhandling, för Spårväg syd vinner laga kraft. Under perioden från och med detta år till och med det år då byggstart för Spårväg Syd sker ska Exploatören årligen erlægga betalning motsvarande tio (10) procent av det avtalade medfinansieringsbeloppet. Från och med året efter byggstart ska Exploatören årligen erlægga betalning motsvarande femton (15) procent av medfinansieringsbeloppet till dess att hela medfinansieringsbeloppet har erlagts.

I övrigt gäller Huddinge kommuns ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd”. För skola och förskola ska ingen medfinansieringsersättning erläggas.

Första inbetalning ska ske 30 dagar efter det att järnvägsplan, eller motsvarande planhandling vunnit laga kraft, därefter ska ersättningen inbetalas årsvis enligt betalplanen senast den 30 juni varje år på kommunens bankgiro 5464-6831. Medfinansieringsersättningen ska årsvis indexeras med konsumentprisindex (KPI) med januari 2019 som basår och fram till dess full ersättning har erlagts.

Om Spårväg syd av någon anledning inte genomförs, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till Exploatören för medfinansieringen av utbyggnaden av Spårväg syd.

### **§ 5.5 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.**

Exploatören ska till Kommunen erlagga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av Detaljplanen. Denna ersättning avser bland annat kostnader för Kommunens arbete med projektledning, samordningsarbete, proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av Avtalet samt projektadministration. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av vid var tid gällande taxa för planverksamhet (HKF 2220). Den upparbetade kostnaden för Kommunens arbete stäms årligen av i Samordningsgruppen enligt PM Genomförandeorganisation, bilaga 3. Samarbetet ska drivas effektivt och kostnadsmedvetet, där samarbetet framför allt avser utbyggnaden av Allmänna anläggningar och en proaktiv bygglovsprocess.

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören för kostnader enligt denna paragraf löpande månadsvis i efterskott. Om Kommunen så finner lämpligare kan Kommunen i stället välja att fakturera kostnaderna enligt ett längre tidsintervall. Faktureringsunderlag i form av sammanställd tidsåtgång med uppgift om vilka funktioner som rapporterat tid ska redovisas för Exploatören vid fakturering. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

### **§ 5.6 Plan- och bygglovsavgifter**

Eftersom Exploatören bekostar Exploateringsområdets detaljplanläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt vid varje tid gällande taxa för planverksamhet i samband med bygglovsprövning.

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

### **§ 5.7 Anslutningsavgifter**

Samtliga avgifter för anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse bekostas av Exploatören, med undantag för blivande fastighet för skola och idrott.

## **§ 5.8 Kostnadsansvar och de fastighetsägande bolagens skyldighet att erlægga ersättningar**

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

Förutsatt att Exploatören fullgör samtliga sina skyldigheter enligt Avtalet ska Exploatören inte åläggas ansvar att ersätta Kommunen för Allmän platsmark 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 Avtalets 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 utbyggnad inom Kvartersmark ta hänsyn till befintliga träd och vegetation inom Allmän platsmark Natur. Exploatören åtar sig att skydda träd och vegetation i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören ska bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas inom Kvartersmark och Allmän platsmark Gata, såsom trädfällning. 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.

Om träd eller vegetation som ska skyddas, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, och detta kan hänföras till Exploatörens arbete eller underlåtenhet att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan, ska Exploatören till Kommunen erlægga ersättning enligt Alnarpsmodellen.

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

### **§ 6.2 Hänsyn till fåglar vid trädfällning**

Genom exploateringen kommer troligen de flesta fågelarter att försvinna från Exploateringsområdet. Då samtliga av berörda fågelarter även har populationer inom det angränsande Gömmarens naturreservat är det troligt att Exploateringsområdets individer tar sin tillflykt dit. För de 17 noterade fågelarterna inom inventeringsområdet (Naturvärdesinventeringen med fågelinventering, Adoxa Naturvård, 2022) är bedömningen att populationer av dessa arter fortsättningsvis kommer att finnas kvar då de förekommer tämligen frekvent i Gömmarens naturreservat.

En förutsättning för fågelarternas fortlevnad är dock att deras häckningsperiod inte påverkas, trädfallning inom Exploateringsområdet ska därför ske under perioden augusti – april, för att begränsa skadeverkan för fåglarna.

### **§ 6.3 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 hos Kommunen och svara för att stängsla in sin arbetsplats och för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt Kommunens 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 eller vid det tillfället av Exploatören ägd Allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Kommunens mark får nyttjas av Exploatören efter Kommunens skriftliga medgivande och Kommunen får nyttja Exploatörens mark efter Exploatörens skriftliga medgivande.

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

### **§ 6.4 Masshanteringsplan**

Exploatören ska ta fram en plan för hantering av byggmassor i projektet så att dessa hanteras med nödvändig hänsyn till de boende kopplad till den etappvisa utbyggnaden av respektive bostadskvarter.

Ansvaret för hantering av massor avseende sulfidberg regleras särskilt i § 2.4.4.

### **§ 6.5 Skyltar**

Exploatören förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med minst två skyltar på plats informera allmänheten om Projektet, vad som byggs, namn på det som byggs och byggperioden samt om möjligt ska även inflyttningstidpunkt framgå. Skylten ska även återge Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till en webbadress.

Exploatören ska ansöka om och bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

Parterna ska verka för samordning av skyltar för Exploateringsområdet och för dess genomförande.

## § 7 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

### § 7.1 Säkerhet

För att säkerställa Exploatörens samtliga förpliktelser enligt Avtalet och dess bilagor samt samarbetsavtalet (KS-2025-1727), som beskrivs i §1.3, ska Exploatören till Kommunen ställa säkerhet om totalt SJUHUNDRAÅTTIOSJU MILJONER (787 000 000) kronor ("**Säkerhetsbeloppet**"). Säkerheten ska utgöra ett skydd för Kommunen vid uteblivet eller bristfälligt fullgörande av Exploatörens åtaganden enligt Avtalet.

Samtliga kostnader förknippade med säkerheten ska bäras av Exploatören.

#### 7.1.1 Säkerhetens sammansättning

Säkerheten består av följande komponenter:

- Inteckningar i fastigheterna Diametern 2-6 till ett totalt belopp om TVÅHUNDRAÅTTIOSJU MILJONER (287 000 000) kronor. Avtalet utgör i detta avsnitt även en pantförskrivning och pantbrev ska överlämnas till Kommunen, se mer nedan.
- Moderbolagsborgen (proprieborgen) om FEMHUNDRA MILJONER (500 000 000) kronor. KF Fastigheter AB (556033-2446) och Fastighets AB Balder (556525-6905) ("Borgensmännen") har åtagit sig, se bilaga 12, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Exploatören enligt Avtalet samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår.

#### Inteckningar i fastighet (pantbrev)

Som säkerhet för inteckningarna ska tillhörande pantbrev med bästa rätt i fastigheten pantförskrivas och överlämnas till Kommunen före Detaljplanens antagande och senast trettio (30) kalenderdagar efter Exploatörens undertecknande av Avtalet. Pantbreven ska upplåtas och hanteras på ett sådant sätt att Kommunen erhåller och vidmakthåller full kontroll över säkerheten. För datapantbrev innebär detta att Kommunen ska registreras som panthavare i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet. Kommunen äger rätt att, efter eget val, istället kräva att pantbrev utfärdas och överlämnas i fysisk form. Pantbreven ska avse inteckningar motsvarande högst den intecknade fastighetens taxeringsvärde. Sammanställning med specifikation av utställda pantbrev återfinns i bilaga 12.

Under förutsättning att det vid varje tidpunkt gällande Säkerhetsbeloppet enligt §7.1.3 upprätthålls, med hänsyn tagen till återlämning och nedsättning av säkerheten enligt nedan, äger Exploatören rätt att, efter Kommunens skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen får vägras, villkoras eller fördröjas, helt eller delvis byta ut de pantbrev som anges i bilaga 12 mot inteckningar i andra fastigheter. Detta förutsätter att de nya pantbreven, i enlighet med vad som anges ovan, avser inteckningar om högst motsvarande de intecknade fastigheternas marknadsvärde, vilket ska stärkas av en oberoende extern värdering, med bästa rätt i fastigheten, samt att fastigheterna är belägna inom Huddinge kommun. När Kommunen har registrerats som panthavare i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet för de nya pantbreven, eller erhållit dessa i fysisk form, ska tidigare utställda pantbrev utan dröjsmål återlämnas till Exploatören.

### Moderbolagsborgen

Moderbolagsborgen överlämnas vid Exploatörens undertecknande av Avtalet. Om förhållandena hos Borgensmannen förändras på ett sätt som kan påverka moderbolagsborgens status som säkerhet, ska Exploatören omedelbart underrätta Kommunen och på begäran inkomma med kompletterande information för bedömning av säkerheten. Om sådan förändring innebär att det finns en betydande risk för att det vid var tid gällande Säkerhetsbeloppet inte täcks fullt ut, och detta bedöms kunna medföra en ekonomisk risk för Kommunen, med beaktande av den löpande nedskrivningen av säkerheten enligt nedan, ska en ny för kommunen godtagbar säkerhet erbjudas av Exploatören.

#### **7.1.2 Ianspråktagande av säkerhet**

Kommunen äger rätt att ianspråkta valfri säkerhet, helt eller delvis, vid uteblivet eller ofullständigt fullgörande av Exploatörens förpliktelser. Säkerheten får tas i anspråk av Kommunen genom enkel skriftlig begäran, utan föregående dom, skiljedom eller andra materiella villkor. Innan ianspråktagande ska Kommunen dock skriftligen underrätta Exploatören och bereda denne trettio (30) dagar från mottagandet att vidta rättelse, vid äventyr att säkerheten annars tas i anspråk.

#### **7.1.3 Återlämning och nedsättning av säkerhet**

Säkerhetsbeloppet ska nedsättas successivt under Projektets gång.

Parterna ska senast den 31 januari varje år ha en gemensam avstämning avseende:

- Om och i sådant fall med vilket belopp nedsättning av det totala Säkerhetsbeloppet som ska göras för innevarande år.
- Vilken av säkerhetens komponenter som ska nedsättas.

Nedsättning av Säkerhetsbeloppet sker i motsvarande mån som Exploatören erlagt betalning för förpliktelser enligt detta Avtal under förutsättning att kvarvarande Säkerhetsbelopp täcker Exploatörens resterande åtaganden, samt att Säkerhetsbeloppet inte understiger FYRTIO MILJONER (40 000 000) kronor. Detta slutliga Säkerhetsbelopp ställs för kvarstående åtaganden till dess Parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt Mark- och genomförandavtalet.

### **§ 7.2 Exploatörens bolagsstruktur**

Exploatören, KF Fastigheter AB och Fastighets AB Balder ska skriftligen informera Kommunen inom två (2) veckor om väsentlig ändring av dess bolags- och/eller ägarstruktur sker. Om så sker har Kommunen rätt att vid behov kräva ytterligare säkerhet enligt § 7.1 ovan.

### **§ 7.3 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.



## § 7.4 Dröjsmålsränta

Om inte ersättning enligt Avtalet erläggs på bestämd, eller annars i faktura angiven förfallodag, ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå för tiden från förfallodagen tills full betalning sker.

## § 7.5 Överlåtelse av avtalet och av fastighet inom Exploateringsområdet

### § 7.5.1 Överlåtelse av Avtalet

Exploatören får inte överlåta Avtalet eller del av Avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas. Exploatören får överlåta sina rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet till bolag som direkt eller indirekt kontrollerar, kontrolleras av eller står under gemensam kontroll av Exploatören.

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 efter det att regelverk Exploatören har att förhålla sig till, såsom börsregler, medger det, informera Kommunen om Avtalet avses överlåtas på annan.

### § 7.5.2 Överlåtelse av 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 § 2.1.2), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om FEMTIO MILJONER (50 000 000) kronor, tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Mark- och genomförandeavtalet, 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 mark- och genomförandeavtal avseende Diametern etapp 1, Kungens kurva. Avtalet 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 FEMTIO MILJONER (50 000 000) kronor. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.”*

Omgående efter det att fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergått i annan ägo, ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen om förändringen.

Om Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Exploateringsområdet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger

Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående äganderättsövergången ange detta lägre vitesbelopp. Har t ex fastigheten som ska överlåtas 10 % av Exploateringsområdets byggrätter så är det 10 % av det totala vitesbeloppet som blir beloppet som anges i överlåtelsehandlingen. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

Exploatörens förpliktelser enligt Avtalet kvarstår, även om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet, intill dess att även Avtalet, inklusive de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det, överlåts i sin helhet enligt §7.5.1. Om Kommunen inte skriftligen medger annat och förvärvande part ställer godtagbar säkerhet, gäller vad som stadgas här till och med att Exploatören har uppfyllt sina skyldigheter enligt Exploateringsavtalet, inklusive de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av det.

Oaktat vad som anges ovan i denna paragraf, ska Exploatören ha rätt att överlåta fastighet, eller del därav, inom Exploateringsområdet till koncernbolag, 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 eller överlåtas med äganderätt (s.k. ”slutkund”) under förutsättning att Exploatören även efter sådan överlåtelse svarar för samtliga skyldigheter enligt Mark- och genomförandavtalet. Om en sådan överlåtelse genomförs ska Exploatören informera Kommunen om överlåtelsen i god tid före dess genomförande.

## **§ 7.6 Kontaktpersoner**

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

Efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna hålla ett startmöte. På startmötet ska Parterna utse samordningsgruppen med kontaktpersoner och kontaktuppgifter för de sakfrågor som Exploatören enligt Avtalet 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 Avtalets fullgörande samt rutiner för ekonomisk uppföljning. Parterna ska åjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

## **§ 7.7 Avtalets upphörande**

Efter att Exploatören uppfyllt samtliga sina förpliktelser enligt Avtalet, 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 Avtalet därmed upphör att gälla.

## **§ 7.8 Ändringar och tillägg**

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

## § 7.9 Tvist

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

\* \* \* \* \*

Victoria Kungens Kurva AB och de fastighetsägande bolagen svarar solidariskt med varandra som parter i detta avtal och kallas i Avtalet för Exploatören.

Detta Avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar varav Kommunen, Exploatören och Borgensmännen tagit var sitt.

Huddinge .....

Datum: Datum:

För Huddinge kommun

För Victoria Kungens Kurva AB

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

.....  
 Förnamn efternamn  
 Titel

.....  
 Förnamn efternamn  
 Albin Frandsen  
 Exploateringsingenjör

.....  
 Förnamn efternamn  
 Titel

För KF Fastigheter AB

För Fastighets AB Balder

.....  
 Förnamn efternamn  
 Titel

.....  
 Förnamn efternamn  
 Titel

Följande fastighetsägande bolag undertecknar som Exploatör detta avtal.

Ort: .....

Datum:

För följande fastighetsägande bolag:

Kungens Kurva 2 AB, som ägare av fastigheten Diametern 2

Kungens Kurva 3 AB, som delägare av fastigheten Diametern 3

Victoria Parkerings AB, som delägare av fastigheten Diametern 3, Diametern 4 och Diametern 6  
Kungens Kurva Bostad D3 AB, som delägare av fastigheten Diametern 3  
Kungens Kurva Skolfastighet D3 AB, som delägare av fastigheten Diametern 3  
Kungens Kurva Industri AB, som delägare av fastigheten Diametern 3 och Diametern 4  
Kungens Kurva 4 AB, som delägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D 41 AB, som delägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Skolfastighet D4 AB, som delägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 4 AB, som delägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 5 AB, som ägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 6 AB, som delägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 7 AB, som ägare till fastigheten diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 8 AB, som ägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 9 AB, som ägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 2 AB, som ägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva Bostad D4 3 AB, som ägare till fastigheten Diametern 4  
Kungens Kurva 6 AB, som delägare till fastigheten Diametern 6  
Victoria Skolfastighet AB, som ägare till fastigheten Diametern 6  
Victoria Förskolefastighet AB, som ägare till fastigheten Diametern 6  
Victoria 1 Bostads AB, som ägare till fastigheten Diametern 6  
Victoriahallen AB, som ägare till fastigheten Diametern 6

.....

Förnamn efternamn

Titel

.....

Förnamn efternamn

Titel