

Exploateringsavtal

Mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB för Medicinaren 19

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Medicinaren 19 (Novum) inom Flemingsberg i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB, nedan gemensamt kallade "Parterna":

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

Nedan kallad "**Kommunen**".

2. Hemsö Medicinaren AB
c/o Hemsö Fastighets AB
Box 24281, 105 51 Stockholm
Org.nr: 556822-2359

Nedan kallad "**Exploatören**".

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

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, "**Exploateringsavtalet**" och som markerats med svart begränsningslinje i bilaga 2.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Parterna träffade den 4 juni 2021 ett intentionsavtal (KS-2020/2599), "**Intentionsavtalet**", avseende utveckling av Exploateringsområdet. Den 4 juni 2024 träffade Parterna ett tilläggsavtal (KS-2024/2183), "**Tilläggsavtalet**", till Intentionsavtalet för att förlänga Intentionsavtalets giltighetstid. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter Intentionsavtalet med Tilläggsavtalet 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 Medicinaren 19 m.fl. (KS-2021/189), "**Detaljplanen**".

Exploateringsområdet omfattar Exploatörens fastighet Medicinaren 19 i Huddinge kommun samt del av Kommunens fastighet Grantorp 5:4 i Huddinge kommun som enligt gällande stadsplan för Flemingsbergs station (0126k-11148) utgör allmän plats.

Exploateringsområdet omfattar även del av Kommunens fastighet Grantorp 5:4 i Huddinge kommun som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra verksamheter för att medge en utveckling av det utbildnings-, forsknings- och vårdkluster som finns inom Planområdet och i dess närområde. Vid tidpunkten för Exploateringsavtalets undertecknande antas volymen bygggrätter inom Exploateringsområdet preliminärt komma att uppgå till totalt cirka 94 200 kvm BTA. Av den totala volymen bygggrätter antas cirka 66 300 kvm BTA utgöra redan nyttjad bygggrätt genom befintlig byggnad. Vidare syftar Detaljplanens genomförande till att stärka Hälsovägen och Alfred Nobels allé som stadsgator med urbana kvaliteter, samt att stimulera sammanhållningen inom Flemingsberg i linje med intentionerna i Utvecklingsplanen för Flemingsberg (KS-2018/290). Strategierna i utvecklingsplanen handlar delvis om omvandling och komplettering av befintliga områden för att nå en av utvecklingsområdets potentialer, att skapa cirka 37 000 nya arbetsplatser, vilket detta projekt bedöms bidra till. Planområdet omfattar fastigheten Medicinaren 19 m.fl. och bedöms ta över nio år att bygga ut från tidpunkten då Detaljplanen vinner laga kraft.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Intensionsavtal mellan Parterna avseende fastigheten Medicinaren 19 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 2021-06-04.
- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige 2016-06-13, reviderade 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av.
- Förslag till detaljplan för fastigheterna Medicinaren 19, del av Medicinaren 5 och del av Grantorp 5:4 i Huddinge kommun (KS-2021/189).
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2021-08-03. Plankostnadsavtalet upphör att gälla efter att Exploateringsavtalet och Detaljplanen antagits av Kommunen, genom beslut som får laga kraft, samt att betalning efter slutfaktureringskostnaderna kopplade till plankostnadsavtalet har skett.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:

Medicinaren 19
Grantorp 5:4
Medicinaren 5

Fastighetsägare:

Hemsö Medicinaren AB
Huddinge Kommun
Region Stockholm

§ 1.4 Projektets utformning

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet, i enlighet med:

- Detaljplanen och Exploateringsavtalet, samt
- till Detaljplanen hörande gestaltungsprogram

§ 1.5 Giltighet och bestånd

Detta Exploateringsavtal är bindande för Parterna endast under förutsättning att

-Kommunstyrelsen i Huddinge kommun senast 2026-11-30 godkänner avtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft.

- Detaljplanen blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1 Plankarta senast 2026-11-30 genom beslut som därefter vinner laga kraft.

- Exploatören friköpt tomträtten och således är lagfaren fastighetsägare till Medicinaren 19 senast 2026-06-17.

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

Del av Kommunens fastighet Grantorp 5:4 i Huddinge kommun ska överföras till fastigheten Medicinaren 19, vilket avgränsats med röd begränsningslinje i bilaga 1. Marken är utlagd som kvartersmark i Detaljplanen, omfattar cirka 165 kvm och ska överföras i sin helhet till Exploatörens fastighet Medicinaren 19 genom fastighetsreglering (härefter ”**Överlåtelseområdet**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK, se bilaga 3.

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

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.

Överlåtelseområdet överförs utan ersättning.

§ 2.1.1 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringen enligt ÖK.

Parterna är överens om att ansökan om fastighetsreglering ska inlämnas till lantmäterimyndigheten så snart som möjligt efter att ÖK har undertecknats enligt villkoren i styckena nedan, om inte Parterna gemensamt bestämmer annat.

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

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

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övriga lantmäteriåtgärder (t.ex. avstyckningar, gemensamhetsanläggningar) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen.

§ 2.1.2 Tillträde

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

§ 2.1.3 **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:

- Del av Överlåtelseområdet består av det i Detaljplanen med u markerade området och utgör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det med u markerade området belastas idag av ledningsrätt (0126K-15058.2) med ändamål starkström till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.

§ 2.1.4 **Markföroreningar**

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

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 markföroreningar ska Exploatören bekosta de avhjälpandeåtgärder som på grund av föroreningar 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.

§ 2.1.5 **Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter**

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 allmännyttiga underjordiska ledningar. Exploatören ska reglera sitt åtagande gentemot ledningsägarna i separat överenskommelse i samband med Exploateringsavtalets tecknande.

Avseende x-områden samt övriga tillkommande rättigheter

Exploatören ska utan ersättning och för all framtid upplåta det i Detaljplanen med x markerade området till Kommunen för att bevarande av anläggning för allmännyttig gångtrafik ska kunna säkerställas, i enlighet med bilaga 4, snarast efter det att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Anläggningen inom x-området utgörs av en trappa i betong.

Servitut ska bestämmas i höjddled på sätt som innebär att Exploatören äger och ansvarar för tätskikt, skyddsbetong och bärande konstruktioner.

Exploatören medger att ovanstående rättighet avseende x-området för allmännyttig gångtrafik får säkerställas genom servitut som får skrivas in i fastighetsregistret eller skapas genom fastighetsbildningsåtgärd. Om rättighet avseende ovan beskrivet servitut för allmännyttig gångtrafik skrivs in ska Kommunen bekosta avgifter och andra kostnader som uppstår för ansökan om inskrivning eller fastighetsbildning eller för de förrättningskostnader som härvid kan uppkomma.

Exploatören bekostar anläggning och underhåll av trappan och Kommunen ansvarar för drift. Ansvarsfördelningen förtydligas ytterligare i bilaga 4.

§ 2.2 Ersättning för mark eller utrymme för gymnasium, högre utbildning

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt Detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande. Detaljplanen medger användning av kvartersmark för gymnasium, högre utbildning. I det fall Exploatören inkommer med en begäran av inlösen för mark eller utrymme för gymnasium, högre utbildning, är Parterna eniga om att marken eller utrymmet ska värderas utifrån skoländamål. Om Kommunen ger bygglov för en åtgärd på mark som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål till en sökande som inte är ett offentligt organ så upphör Kommunens lösenskyldighet.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark

Planerad bebyggelse

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bebyggelse omfattande cirka 3 000 kvadratmeter ljus BTA kontor, cirka 300 kvadratmeter BTA lokal för handel, cirka 15 300 kvadratmeter BTA vård för laboratorieverksamhet, forskning och lättare tillverkning samt cirka 5 500 kvadratmeter BTA gymnasium för högre utbildning. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Vad som utgör ljus BTA kontor definieras närmare i bilaga 5.

Besiktning/syn

Före byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till en gemensam besiktning av vägnätet 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 anläggning för allmännyttig gångtrafik inom x-område, 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 allmän platsmark vad avser läge och höjd.

Ansvar för allmänna anläggningar och ledningsarbeten i övrigt inom allmän plats regleras i § 3.2. med underparagrafer.

Det åligger Exploatören att avseende sin byggnation bland annat:

- vidta eventuella åtgärder på grund av förekomst av fornlämningar inom Exploateringsområdet,
- ta fram ett kontrollprogram innan Exploatören påbörjar några arbeten inom Exploateringsområdet och sedan vidta erforderliga åtgärder som följer av upprättat kontrollprogram eller tillsynsmyndighets anvisningar, såsom åtgärder för bullerskydd under Exploatörens pågående byggnation,
- vidta erforderliga åtgärder för hantering av dagvatten.
- tillsammans med kommunen inventera kvarvarande skyddsvärda träd i enlighet med § 6.1
- upprätta en åtgärdsplan för skydd av träd i enlighet med § 6.1.
- vidta de särskilda åtgärder i enlighet med § 4.4 som beslut enligt bilaga 6 för dispens från biotopsskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) har förenats med
- 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 samt andra ledningsarbeten berörande befintliga och tillkommande ledningar (såsom fjärrvärme, el, fiber, VA eller dylikt) med tillhörande anordningar. Exploatören är medveten om att Kommunen inte bär något kostnadsansvar för dessa ledningsarbeten. Om Exploatören skadar någon ledning ska Exploatören omedelbart anmäla det till ledningsägaren och Kommunen.
- ingå nödvändiga överenskommelser avseende funktion och tillgänglighet till tekniska anläggningar eller anslutningar under och efter utbyggnaden inom kvartersmark med berörda rättighetshavare.

§ 3.1.1 Gestaltningsprogram och Proaktiv bygglovsprocess

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom Exploateringsområdet har ett gestaltningsprogram, (dnr KS-2021/189), tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad inom Exploateringsområdet.

Exploatören har möjlighet att på eget initiativ samråda med Kommunen genom 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 gestaltungsprogrammet.

§ 3.2 Allmänna anläggningar

Planerad exploatering inom Planområdet och programområdet "Flemingsbergs centrum och Novum biocity m.fl." medför ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar hela programområdet. Behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar hela området för utvecklingsplanen "Flemingsberg 2050 – där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm" finns också i och med planerad exploatering. De övergripande allmänna anläggningarna är i form av primära och sekundära anläggningar. Primära anläggningar utgörs sådana anläggningar som är nödvändiga för fler fastigheter belägna inom olika detaljplaner inom ett eller flera planprogramsområden. Sekundära anläggningar utgörs av sådana anläggningar som byggs ut etappvis och är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom olika detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller dylikt.

§ 3.2.1 Övergripande allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av primära och sekundära anläggningar.

Sekundära anläggningar som är nödvändiga för utvecklingen av Exploateringsområdet är:

- Trafikplats högskolan och Högskolevägen
- Bytespunkt Flemingsberg
- Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande allmänna primära och sekundära anläggningar. Anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är Trafikplats Högskolan samt en framtida lokalgata från Trafikplats högskolan till Alfred Nobels allé (Högskolevägen). Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt och användning, relativt aktuellt fördelningsområde för respektive anläggning. Exploateringsersättningen till Kommunen ska utgå med 956 kr/kvm ljus BTA.

Kommunens kostnader för primära och sekundära anläggningarna ska fördelas mellan samtliga exploatörer inom respektive anläggnings fördelningsområde. Exploatören förbinder sig att finansiera del av Kommunens kostnader för dessa anläggningar, eller annan anläggning som ersätter någon av dessa anläggningar, genom att erlägga exploateringsersättning i enlighet med § 5.1.

Om den sammanlagda exploateringsersättningen enligt § 5.1 som Kommunen erhåller överstiger Kommunens kostnader ska Kommunen besluta om full eller delvis återbetalning. Vid återbetalning ska samma fördelningsnyckel tillämpas som för ersättningens erläggande.

§ 3.3 Huvudtidplan

Parterna har upprättat en preliminär huvudtidplan, ”**Tidplanen**”, se bilaga 8. Tidplanen förutsätter att Detaljplanen vinner laga kraft senast den 30 november 2026. I det fall tidpunkten för laga kraft förskjuts ska hålltider i Tidplanen förskjutas i motsvarande mån.

Tidplanen syftar endast till att samordna kommande arbeten i tid och Parterna är medvetna om, samt accepterar, att Tidplanen kan behöva justeras.

§ 3.4 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, mobility managementplan samt mobilitets- och parkeringsprogram för Flemingsberg och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Parkeringstal för cykel och bil som Exploatören ska uppfylla finns redovisat i tabellen nedan.

Ändamål	Cykelparkering inkl. besök	Bilparkering inkl. besök
Kontor	13 / 1000 kvm BTA	10 / 1000 kvm BTA
Forskning och vård	2,3 / 1000 kvm BTA	1,8 / 1000 kvm BTA
Gymnasium	0,3 / lärare 0,6 / elev	0,3 / lärare 0,02 / elev

Parkeringstalen redovisade i tabellen ovan anges exklusive en reduktion med 30 % för bil.

Flexibla parkeringstal

Exploateringsområdet ligger inom parkeringszon A. Parkeringsnormen för parkering inom projektet ska utgå från parkeringsprogrammets p-tal för parkeringszon A.

Efter en sammanvägd bedömning av Exploateringsområdets geografiska läge, föreslagen exploatering och att Exploatören förbinder sig att genomföra nedanstående åtgärder, för att minska efterfrågan på parkering, har parkeringstalet inom Exploateringsområdet reducerats med 30 % avseende bilparkeringsplatser för kontor, forskning och vård samt gymnasium.

Exploatören förbinder sig att genomföra mobilitetsåtgärderna enligt det mobilitetsavtal som tagits fram, bilaga 9.

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

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

§ 4.2 Miljöanpassat byggande

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

§ 4.2.1 Energieffektivitet

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

§ 4.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan arbetar Exploatören med en checklista avseende miljöanpassat byggande, se bilaga 10. Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens 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 den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

§ 4.3 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Strategin innebär primärt att minimera avledning av dagvatten till den allmänna VA-anläggningen och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen. Exploatören förbinder sig att vidta åtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning (dnr KS-2021/189), eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

Exploatören ska, senast tre veckor innan Exploatören lämnar in en ansökan om bygglov, till Mark- och exploateringssektionen lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med dagvattenåtgärderna i dagvattenutredning (dnr KS-2021/189).

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

§ 4.4 Ekologisk kompensation

En studie och utredning om bedömning av naturvärde av allé längs Alfred Nobels allé i Flemingsberg har tagits fram (dnr KS-2021/189). I anslutning till gräns för Planområdet finns en allé av lindar som kommer att påverkas av Exploatörens planerade utveckling inom Exploateringsområdet. Eftersom berörd trädallé bedöms omfattas av det generella biotopskyddet 7 kap. 11 § miljöbalken, kan åtgärder som strider mot syftet med biotopskyddet komma att kräva dispens.

Länsstyrelsen har med stöd av 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. gett Exploatören dispens från biotopsskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) för avverkning av en allé på fastigheten Medicinaren 19. Beslutet är villkorat med flertalet krav som specificeras i bilaga 6.

Exploatören ska genomföra och bekosta de skyldigheter dispens har förenats med i form av särskilda åtgärder för att kompensera det intrång i allmänna intressen planerad utveckling av Exploateringsområdet innebär enligt beslut, se bilaga 6. Åtgärderna ska vara påbörjade inom två år och vara genomförda inom fem år från den dagen beslutet vann laga kraft.

För att undvika att förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg får flytt eller nedtagning av träd inte ske inom den förväntade häckningsperioden 1 april till och med 31 juli.

§ 4.5 Avfallshantering

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

§ 4.6 Kulturmiljö

Detaljplanen kan medföra en sådan skada som avses i 14 kap. 7, 10 eller 12 § plan- och bygglagen, vilket Exploatören är medveten om. Exploatören avser inte åberopa ersättning enligt detta.

§ 5 EKONOMI

§ 5.1 Ersättningen för övergripande allmänna anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga en fast ersättning på artonmiljonerhundra-trettioåttatusenhundraåttioåtta (18 138 188) kronor för sekundära anläggningar 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 det datum då Detaljplanen antas (april 2026) till dess 30 dagar förflutit efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i första meningen.

Hänsyn har tagits till sedan tidigare redan nyttjad byggrätt inom Exploateringsområdet och tillkommande mörk BTA. Delar av Exploateringsområdet ska undantas från ersättning för övergripande anläggningar. Total ljus BTA inom Exploateringsområdet, efter att redan ianspråktagen byggrätt och tillkommande mörk BTA undantagits, beräknas preliminärt bli 18 973 kvm.

Exploateringsersättning enligt styckena ovan ska erläggas av Exploatören genom insättning på Kommunens bankgiro 5464–6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

§ 5.2 Medfinansieringsersättning Spårväg syd

Bakgrund

Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg (Spårväg syd). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd, varför Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Erläggandet av preliminär medfinansieringsersättning

Exploatören ska till Kommunen erlægga medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd. Preliminärt beräknas ersättningen uppgå till tvåmiljonersjuhundratusennittiotusen (2 790 000) kronor i penningvärde januari 2019. Beloppet är beräknat i enlighet med kommun-fullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10 avseende ”Principer för medfinansierings-ersättningen av Spårväg syd” där beräkningen baseras på beloppsnivån 100 kr/kvm BTA.

Hänsyn har tagits till sedan tidigare redan nyttjad byggrätt inom Exploateringsområdet. Delar av Exploateringsområdet ska undantas från medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Total BTA, efter att redan ianspråktagen byggrätt undantagits, inom Exploateringsområdet beräknas preliminärt bli 27 900 kvm.

Det preliminära ersättningsbeloppet ska indexeras med konsumentprisindex (KPI) från januari 2019 och fram till dess 30 dagar förflutit efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören ska till Kommunen erlægga indexerat belopp senast 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Om Spårväg syd av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de byggherrar/exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av Spårväg syd.

§ 5.3 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 bygglovsarbete, uppföljning av Exploateringsavtalet samt projektadministration. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.4). Den totala kostnaden för Kommunens arbete uppskattas i ett tidigt skede till cirka femhundratusen (500 000) 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 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.

§ 5.4 Plan- och bygglovsavgifter

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

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

§ 5.5 Anslutningsavgifter

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

§ 5.6 Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlægga ersättningar

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

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

§ 6 ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 6.1 Vegetation

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

Längs med Alfred Nobels allé samt Hälsovägen finns idag befintliga alléer på allmän platsmark. Dessa träd är illustrerade såsom de såg ut på ortofoto år 2025, se bilaga 13. Exploatören åtar sig att skydda dessa träd och vegetation i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören och Kommunen ska innan dess att förberedande arbeten vidtas, inventera skicket av träden, markerade i bilaga 13. Exploatören ska sedan bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska innehålla en bedömning av berörda 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 erlägga ett vite om trehundrafemtiotusen (350 000) kronor per träd.

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

§ 6.2 Byggetablering, provisorier m.m.

Det åligger Exploatören att utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor och provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som erfordras för Exploatörens exploateringsåtgärder.

Det åligger Exploatören att söka om erforderlig trafikanordningsplan via Huddinge kommuns e-tjänst. Exploatören ansvarar för att stängsla in sin arbetsplats och för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt erhållna anvisningar. Exploatören är medveten om att ansökan om trafik-anordningsplan 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 vite om 650 kronor per kvadratmeter och tillfälle som 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 Säkerhet

Hemsö Fastighets AB, org.nr. 556779-8169, ("Borgensmannen") har åtagit sig 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 Exploateringsavtalet jämte tillhörande bilagor. Summan för säkerheten uppgår till trettiofyra miljoner (32 000 000) kronor.

Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören erlagt betalning för allmänna anläggningar enligt §§ 5.1, 5.2 och 5.3 om anläggningars utförande eller om Exploatören uppfyllt villkor som är belagda med viten. En säkerhet om sexmiljoner (6 000 000) kronor ska dock kvarstå till dess Parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt Exploateringsavtalet.

Bilaga 14 ska återlämnas till Exploatören om säkerheten ersätts i enlighet med § 7.4.1.

§ 7.2 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.

§ 7.3 Dröjsmålsränta

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

§ 7.4 Överlåtelse av Exploateringsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet

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

Vad som anges ovan i andra stycket ska i tillämpliga delar, vad gäller Kommunens godkännande av säkerhet, även gälla för det fall aktier i Exploatören överläts till tredje man och detta medför att bilaga 14 önskas bytas ut av borgensmannen.

§ 7.4.2 Fastighet inom Exploateringsområdet

I det fall fastighet, eller del av fastighet, inom Exploateringsområdet övergår i annan juridisk eller fysisk persons ägo, förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om trettiovtvåmiljoner (32 000 000) 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, vid vite om trettiovtvåmiljoner (32 000 000) kronor, i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten Medicinaren 19. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelse-handlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Huddinge kommun med trettiovtvåmiljoner (32 000 000) 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.

Om Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Exploateringsområdet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående äganderättsövergången ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbeloppet.

§ 7.5 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.

§ 7.6 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.

§ 7.7 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.

§ 7.8 Ändringar och tillägg

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

§ 7.9 Tvist

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

* * * * *

Signeringssida följer.

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

Huddinge

Datum: 20

För Huddinge kommun

Ort:

Datum: 20

För Hemsö Medicinaren AB

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

.....
Clara Guiance
Exploateringsingenjör

Bilaga 1	Planområde
Bilaga 2	Exploateringsområde
Bilaga 3	Överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 4	Servitut för allmännyttig gångtrafik
Bilaga 5	Ljus BTA kontor
Bilaga 6	Biotopsskyddsdispens
Bilaga 7	Tidplan
Bilaga 8	Mobilitetsavtal
Bilaga 9	Checklista för miljöanpassat byggande
Bilaga 10	Skyddsvärda träd
Bilaga 11	Moderbolagsborgen

Dnr (KS-2026/636)