

Exploateringsavtal

Klockarbacken 10 m fl. fastigheter i Sjödalen

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Klockarbacken 10 m.fl. fastigheter, i Sjödalen i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

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

Nedan kallad Exploatören.

Exploatören är lagfaren ägare till fastigheterna Klockarbacken 10, Mörtén 1 och Siken 3.

Planområdets avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Planområdet").

Exploateringsområdets avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Exploateringsområdet"). Exploateringsområdet avser all kvartersmark inom Planområdet.

Överlåtelsesområdenas ("Överlåtelseområdena") avgränsning har markerats på bifogad karta, bilaga 3a-g.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, (reviderade senast den 13 december 2021, KS-2021/2406) vilka Exploatören tagit del av, förslag till Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken) KS-2015/314.

Projektet finns med i Kommunens, Plan för samhällsbyggnad 2026. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för cirka 240 bostäder och en förskola om 5 avdelningar med plats för cirka 100 barn.

Huge avser överlåta fastigheterna och projektet till en exploatör som kommer att uppföra tre bostadshus om 14, 15 respektive 16 våningar. Förskolan ska inrymmas i de tre nedersta våningsplanen i byggnaden närmast Klockarvägen. Förskolans gård blir cirka 2 000 m² vilket innebär cirka 20 m² per barn i friyta. Överlåtelsen kommer att ske efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft men det finns inte någon exakt tidplan för när det sker.

Naturmarken, Klockarbacken, kommer att rustas upp, och tillgängliggöras genom nya anslutningar, trappa från Sjödalsbacken respektive gångväg från Klockarvägen. Sedan tidigare finns en anslutning, gångväg, från Sjödalsvägen.

Sjödalsbacken är i dag en privat kvartersgata upplåten som gemensamhetsanläggning för fastigheterna Mörten 1, Siken 2 och Siken 3. Detaljplanen medger kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gator, naturmark och park) och därmed kommer gemensamhetsanläggningen att upphävas och Sjödalsbacken blir en kommunal gata.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen, ansvar och reglering av kostnader för allmänna anläggningar, fastighetsbildning m.m.

§2 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Verkställandet av exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal.

§3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

1. att Huddinge kommunfullmäktige godkänner detsamma senast 2026-10-31
2. att förslag till Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken), KS-2015/314, blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag bilaga 2 senast 2026-10-31 och att beslutet vinner laga kraft.

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

§4 Projektets utformning

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

- Detaljplanen och Exploateringsavtalet, samt
- till Detaljplanen hörande gestaltungsprinciper.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelse

För genomförandet av Detaljplanen är parterna överens om att följande fastighetsregleringar ska ske.

Kommunen överlåter till Exploatören ett område om ca 5 m² av fastigheten Tomtberga 3:1, nedan kallat Överlåtelseområde förskola. Överlåtelseområde förskola ska överföras till den blivande fastigheten för förskolan. Överlåtelseområdet är utlagt som skola (förskola) i Detaljplanen och är markerat med rosa begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3a.

Exploatören överlåter till Kommunen ett markområde från fastigheten Mörtén 1, ett markområde från fastigheten Siken 3 och ett markområde från fastigheten Klockarbacken 10 (nedan kallat Överlåtelseområden gata). Överlåtelseområdena för gata ska överföras till någon av fastigheterna Tomtberga 3:1 eller Tomtberga 3:25. Överlåtelseområdena är allmän platsmark för gata i Detaljplanen. Överlåtelseområdena är markerade med rosa kantfärg på bifogade bilagor, bilaga 3b-d.

Exploatören överlåter till Kommunen ett markområde från fastigheten Klockarbacken 10 och ett markområde från fastigheten Mörtén 1 (nedan kallat Överlåtelseområden natur). Överlåtelseområdena för natur ska överföras till någon av fastigheterna Tomtberga 3:1 eller Tomtberga 3:25. Överlåtelseområdena är allmän platsmark för natur i Detaljplanen. Överlåtelseområdena är markerad med rosa kantfärg på bifogade bilagor, bilaga 3e-f.

Exploatören överlåter till Kommunen ett markområde från fastigheten Mörtén 1 (nedan kallat Överlåtelseområde park). Överlåtelseområdet är allmän platsmark för park i Detaljplanen. Överlåtelseområdet är markerad med rosa kantfärg på bifogad bilaga, bilaga 3g.

Marköverlåtelseerna gäller med de smärre justeringar av gränserna för Överlåtelseområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering.

§6 Ersättning

Som ersättning för Överlåtelseområde förskola ska Exploatören erlagga sextusenfyrahundrafemtiosju kronor, 6457 KRONOR till Kommunen.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i §5 ska ersättningen justeras med 1291 kr/m². Vid bestämmande av ersättning avrundas markarealen till hela kvadratmeter.

Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från januari 2026. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den beslutas om. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

För markområdena för gata (Överlåtelseområdena för gata) ska kommunen inte erlagga någon ersättning till fastighetsägaren.

För markområdena för natur (Överlåtelseområden natur) och för markområde park (Överlåtelseområde park) ska kommunen erlagga totalt fyrtioniotusentrehundrafemtio

kronor (49 353) kronor i ersättning till fastighetsägaren.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i § 5, för Överlåtelseområden natur och Överlåtelseområden park ska ersättningen justeras med 4 kr/m². Vid bestämmande av ersättning avrundas markarealen till hela kvadratmeter.

Ersättningen för Överlåtelseområden natur och för Överlåtelseområde park ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från januari 2026. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Ersättningarna ska erläggas innan förrättningen avslutas. Exploatören skickar faktura till Kommunen.

§7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt detta avtal. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Exploatören bekostar förrättningen. Tidplan för gemensam ansökan tas fram gemensamt efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder inom Exploateringsområdet (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar m.m.) som är nödvändiga för genomförande av Detaljplanen.

§8 Upphävande av gemensamhetsanläggning

När Detaljplanen vinner laga kraft, kommer kommunen bli huvudman för all allmän platsmark inom planområdet såsom gata och natur genom förvärv av markområden. Därmed ska även gemensamhetsanläggningen för väg och vändplan, Siken ga:1 upphävas, vari fastigheterna Mörten 1 och Siken 3 är deläggande fastighet med andelstal 2 för Mörten 1 och andelstal 1 för Siken 3. Ingen ersättning ska utgå med anledning av upphävandet av gemensamhetsanläggningen.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta upphävande av gemensamhetsanläggningen.

§9 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområde förskola, Överlåtelseområdena för gata, Överlåtelseområde natur och Överlåtelseområde park sker två veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Exploatören har rätt att innan tillträdet genomföra undersökningar inom geoteknik och miljö, och nödvändiga mark- och grundläggningsarbeten inom Överlåtelseområde förskola i anslutning till Kommunens arbeten med ledningsomläggning.

§10 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde förskola inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområde förskola.

Exploatören garanterar att Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur.

§11 Överlåtelseområdets skick

Överlåtelseområde förskola har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden. Exploatören godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i Överlåtelseområde förskola som Exploatören upptäckt eller bort upptäcka vid besiktning.

Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur har besiktigats av Kommunen. Kommunen äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden. Kommunen godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur som Kommunen upptäckt eller bort upptäcka vid besiktning.

Markföreningar

Inom Överlåtelseområde förskola finns inga av parterna kända markföreningar.

Om Exploatören i samband med exploatering av Överlåtelseområde förskola påträffar markföreningar ska Exploatören inom Överlåtelseområde förskola bekosta de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Inom Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur finns inga av parterna kända markföreningar.

Om Kommunen i samband med exploatering av Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur påträffar markföreningar ska Kommunen inom Överlåtelseområde gata, Överlåtelseområde park och Överlåtelseområde natur bekosta de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§12 Ledningar och rättigheter

Exploatören ska i samband med den exploatering som Detaljplanen medger utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för respektive ledningshavare.

Exploatören medger att ovanstående rättighet(er) får säkerställas genom servitut som får skrivas in i fastighetsregistret eller skapas genom fastighetsbildningsåtgärd. Om

rättigheten(erna) ska skrivas in ska Exploatören bekosta eventuella avgifter och andra kostnader i samband med ansökan.

Flytt av ledningar inom Exploateringsområdet

Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom Exploateringsområdet som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga ledningar/anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden alternativt hållas tillgängliga genom provisoriska ledningar. Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge samt informera sig om eventuella flyttningskostnader.

Exploatören ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom kvartersmarken inom Exploateringsområdet för eventuella slänter och arbetsområden i samband med gatuutbyggnad.

§13 Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- Alla anläggningar inom Exploateringsområdet
- Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- Alla erforderliga åtgärder för dagvatten, se § 26
- Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd, se § 27

ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska erlægga exploateringsersättning för Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar inom och i anslutning till Planområdet. Exploateringsersättningen ska ersätta Kommunen för dess kostnader för utförandet av övergripande allmänna anläggningar, enligt §14, samt för områdesspecifika allmänna anläggningar, enligt §15.

§14 Exploateringsersättning och utförande av övergripande primära och sekundära allmänna anläggningar

Detaljplanens genomförande samt planerad kommande exploateringar i centrala Huddinge och Storängen medför behov av ombyggnad och/eller nybyggnad av övergripande primära och sekundära anläggningar som betjänar området i sin helhet. Kommunen projekterar, projektleder och utför de anläggningarna i en etappvis utbyggnad.

Kostnaden för de övergripande primära och sekundära övergripande allmänna anläggningarna kommer att fördelas mellan de planerade exploateringarna. Sekundära övergripande allmänna anläggningar i Planområdets närhet är Sjödalsparken, ombyggnation av Sjödalsvägen (Klockarbacken mot centrum), cykelväg utmed Förrådsvägen samt anslutningen Förrådsvägen/Storängsleden. Primära övergripande allmänna anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är ombyggnation av Sjödalsvägen (Klockarbacken 7-Förrådsvägen) och ombyggnation av Förrådsvägen (från Sjödalsvägen till Storängsleden). Den fasta kostnaden för projekt Sjödalsbackens andel av kostnaderna är trettonmiljonersekhundraentusen (13 601 000) kronor för utförande av övergripande sekundära och primära allmänna

anläggningar. Exploatören ges möjlighet till betaltidplan för exploateringsersättningen för övergripande primära och sekundära allmänna anläggningar vid två tillfällen enligt delbetalningstidpunkterna nedan.

- **Delbetalning 1:**
Exploatören ska erlägga SJUMILJONER FYRAHUNDRA SJUTTONTUSEN NIOHUNDRA (7 417 900) kronor av exploateringsersättningen för övergripande allmänna anläggningar till Kommunen inom trettio (30) dagar från det att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- **Delbetalning 2:**
Exploatören ska erlägga resterande del av exploateringsersättningen för övergripande allmänna anläggningar till Kommunen inom trettio (30) dagar efter att det första beslutet om bygglov inom Exploatörens kvartersmark har vunnit laga kraft, eller senast tre (3) år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Ersättningen för övergripande allmänna anläggningar ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från juli 2025. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning enligt respektive delbetalning ovan. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan. Debiteringen av exploateringsersättningen för övergripande allmänna anläggningar, sker genom att Kommunen fakturerar Exploatören kostnaderna enligt de två delbetalningarna ovan vilka förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

§15 Exploateringsersättning och utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas Sjödalsbacken, Sjödalsvägen, naturmarken och anslutningar till naturmarken (trappor och gångvägar) inom Planområdet.

Kommunen projekterar, projektleder och utför ombyggnad av Sjödalsbacken, Sjödalsvägen samt upprustning av naturmarken med anslutningar till naturmarken (trappor och gångvägar). Den faktiska kostnaden för områdesspecifika anläggningar ska ersättas av Exploatören. Den totala beräknade kostnaden är trettiosexmiljonerniohundratusen (36 900 000) kronor i kostnadsläge januari 2025.

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

AVGIFTER

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

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för Kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset

exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutad taxan, se riktlinjer för exploateringsavtal.

Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt punkten i föregående stycke kvartalsvis i efterskott. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

§17 Skatter mm

Exploatören ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde förskola som avser tiden från och med tillträdesdagen.

Exploatören ska betala kostnader för lagfart, nya pantbrev och värdeintyg hänförliga till Exploatörens förvärv av Överlåtelseområde förskola.

§18 Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljpaneläggning genom särskilt planavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

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

§19 Gatukostnadsersättning

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören och kommande ägare anses ha erlagt samtliga gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i §2 angivna Detaljplanen. Med fastigheten avses alla fastigheter som vid detta avtals undertecknande ägs av Exploatören eller som övergår i Exploatörens ägo i och med detta avtals undertecknade och som är belägna inom Exploateringsområdet.

Vad som sägs i föregående stycke gäller inte kostnader för framtida förbättringar eller utbyggnader av nya områdesanläggningar eller områdesanknutna anläggningar avseende gator och allmänna platser vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

BEBYGGELSE

§20 Lokaler för förskola

Exploatören ska uppföra lokaler för förskoleverksamhet i enlighet med Detaljplanen, (i de tre nedersta våningarna avseende kvartersmarken för bostäder/förskola närmast Klockarvägen) inom Exploateringsområdet, i den utsträckning behovet föreligger. Lokalerna för förskoleverksamhet utgör en mindre del av byggnaderna.

Vid Exploateringsavtalets undertecknande är Kommunens (strategiska fastighets- och lokalsektionen) bedömning att förskoleverksamheten på aktuell plats kommer behöva dimensioneras för 5 avdelningar (ca 100 barn) för att täcka områdets behov. Vidare ska förskolegården omfatta en friyta om minst 2 000 kvm. Lokalerna ska vara ändamålsenliga för

verksamhetens behov och uppfylla vid var tid gällande byggregler, tillgänglighetskrav och föreskrifter.

Exploatören ska, i rimlig tid innan bygglovsansökan lämnas avseende kvartersmarken för bostäder/förskola närmast Klockarvägen, inhämta en skriftlig bekräftelse från Kommunen om det aktuella behovet av lokaler för förskoleverksamhet. Kommunens bedömning av behovet ska vara skälig och stå i proportion till områdets faktiska utveckling. Om Kommunen inte lämnar en sådan bekräftelse inom handläggningstiden, äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan i enlighet med Detaljplanens intentioner. Exploatören är medveten om att Kommunens handläggningstider kan uppgå till sex (6) månader.

Kommunen ska inom handläggningstiden ovan klargöra behovet och meddela om Kommunen avser att bedriva verksamheten i egen regi eller om den ska vara privat. För att möjliggöra detta ska Exploatören, i samband med behovsfrågan, skriftligen redovisa en indikativ kalkyl med tillhörande icke-bindande erbjudande om hyra, eller, om Kommunen vill, avtal om köp av lokalen avseende förskoleverksamhet vid upplåtelseform bostadsrätt eller äganderätt. Parterna är överens om att villkor och ersättningar ska vara marknadsmässig i förhållande till ändamålet på platsen. Om kommunen inom handläggningstiden meddelat att verksamheten ska bedrivas i privat regi och sådan privat verksamhetsutövare inte kan uppfylla marknadsmässiga villkor enligt ovan äger Exploatören rätt att lämna in bygglovsansökan i enlighet med Detaljplanens intentioner utan krav på förskola efter skriftligt godkännande av kommunen.

Exploatören är medveten om och accepterar att om uppförandet av lokalerna 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. Detta gäller endast om någon förskoleverksamhet ska bedrivas i Kommunens regi.

Exploatören kan inhämta befolkningsstatistik, behovsprognoser och andra styrande dokument, vilka kan begäras ut som offentliga handlingar från Kommunen.

Om det inte finns behov av förskolan enligt ovan ska Exploatören överlåta kvartersmarken för förskola (förskolegården om cirka 2 000 kvm) till Kommunen och ersättningen ska beräknas motsvarande som för allmän platsmark natur, enligt § 6. Om ersättningen för överlåtelsen av de cirka 5 kvadratmeter från kommunens fastighet Tomtberga 3:1 till kvartersmark förskola har skett, i enlighet med § 5, och ersättningen erlagts i enlighet med § 6, ska ersättningen för den marken återbetalas och beräknas utifrån motsvarande värde som för kvartersmark för förskola, enligt § 6.

§21 Parkeringstal

Kommunen har gemensamt med Exploatören tagit fram riktlinjer för parkering inom Planområdet, bilaga 4, i syfte att tydliggöra hur antalet parkeringsplatser ska beräknas. Exploatören förbinder sig att följa dessa riktlinjer.

§22 Befintliga parkeringsplatser utmed gatan, Sjödalsbacken

Fastighetsägaren till Siken 2, Brf Siken 2, har idag 9 parkeringsplatser utmed gatan, Sjödalsbacken. Brf Siken 2 har tecknat avtal med Kommunen om överföring av gatumarken till Kommunens fastighet samt tecknat avtal med Exploatören om ersättning av

parkeringsplatserna på västra sidan av fastigheten Siken 2. En förutsättning för Kommunens utbyggnad av gatan är att parkeringsplatserna är anlagda på fastigheten Siken 2 i enlighet med tecknat avtal mellan Exploatören och fastighetsägaren Brf Siken 2. Vid behov bekostar Exploatören ersättningsplatser i avvaktan på att parkeringsplatserna blir utbyggda. Exploatören har erhållit positivt förhandsbesked för att de nya parkeringsplatserna på fastigheten Siken 2.

Fastighetsägaren till Mörten 1 och Siken 3, Huga Bostäder, har idag 32 respektive 8 platser utmed gatan vilka kommer att försvinna i samband med Detaljplanens genomförande. Exploatören kommer i enlighet med erhållit positivt förhandsbesked för bygglov att anlägga nya parkeringsplatser på Mörten 1 och Siken 3.

§23 Befintligt bergrum

Inom kvartersmarken för den blivande förskolegården, finns ett befintligt underjordiskt bergrum som Kommunen innehar med servitut. Det finns ett avtalsservitut som är inskrivet i fastighetsregistret avseende Kommunens rätt att bibehålla bergrummet.

Vid schaktning, borrhning och sprängning i närheten av bergrummet ska detta ske på ett säkert sätt så att bergrummet inte skadas eller i övrigt påverkas. Exploatören har fått erforderlig information och underlag om bergrummet för att säkerställa dess belägenhet.

MILJÖ- OCH ENERGI

§24 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta Kommunens Miljöprogram.

§25 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Checklista för miljöanpassat byggande

Exploatören åtar sig att använda och redovisa kommunens checklista för miljöanpassat byggande i projektet.

Checklistan utgör ett för parterna ett gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av

checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan, se bilaga 5.

Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

§26 Dagvatten

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

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen. Exploatören förbinder sig att vidta åtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning, se bilaga 6, eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

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

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

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

I det fall Kommunen är ägare av kvartersmarken för förskola, kommer upplåtelse ske för de dagvattenåtgärder som är i enlighet med dagvattenutredningen, bilaga 6, inom kvartersmarken för förskola.

§27 Buller

En bullerutredning (Bjerking, 2020-04-30 rev 2020-10-04) har tagits fram och ska följas av Exploatören. Åtgärderna som ska vidtas enligt utredningen är följande: bullerskärmar vid förskolegården och vid bostadsgårdarna.

Handlingar vilka redovisar bulleråtgärder ska redovisas för Kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för buller ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna vid förskolegården ska vara utförda senast då byggnaden för förskolan tas i bruk. Åtgärderna vid bostadsgårdarna/uteplatserna ska vara utförda senast då någon av byggnaderna vid bostadsgårdarna/uteplatserna tas i bruk.

§28 Ekologisk kompensation

Exploatören ska vidta åtgärder för ekologisk kompensation, eftersom ytor som idag används som naturmark, med ekosystemtjänster som bidrar med funktioner som bland annat rekreation, dagvattenhantering, temperaturreglering och biologisk mångfald, försvinner. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

För att säkerställa att kompensationsåtgärder genomförs inom Exploateringsområdet vid genomförandet av Detaljplanen har det upprättats en promemoria, ”Ekologisk kompensation Sjödalsbacken”, se bilaga 7a samt ”Förslag på vegetationsplan”, se bilagorna 7b-c. Promemorian och ”Förslag på vegetationsplan” ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag vid projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Den fördelningen avseende arter och storlek som framgår av vegetationsplan ska följas, vid avsteg ska Kommunen kontaktas för bedömning.

Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärderna enligt handlingarna, bilagorna 7a-c. Då byggnaderna inom Exploateringsområdet utförs etappvis får även åtgärderna genomföras etappvis. Gemensam besiktning med Kommunen ska genomföras när en byggnad är tagen i bruk. Exploatören kallar Kommunen till ordinarie besiktning av respektive etapp. Samtliga åtgärder ska dock vara genomförda när alla byggnader inom Exploateringsområdet är tagna i bruk med undantag från eventuella årstidsberoende arbeten.

I god tid inför avverkning av träd inom Exploateringsområdet ska Kommunens mark- och exploateringssektion kontaktas för bedömning av behov av återanvändning av träd inom och utanför planområdet.

Uppfylls inte kraven enligt denna paragraf ska Exploatören erlagga vite om 3,5 miljoner kr.

§29 Avfallshantering

Exploatören ska tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

GENOMFÖRANDE

§30 Tidplan och skedesplan

En förutsättning för genomförandet av bostäderna är att Stockholm Vatten har kunnat utföra kapacitetshöjande åtgärder nedströms i befintligt spill- och dagvattensystem (inom Storängen såsom del av Sjödalsvägen utmed Aspen kvarteret, i förlängningen från Sjödalsvägen ut till Stockholm Vattens pumpstation på Vallen 6 samt utloppskanalen till Trehörningen) vilket krävs innan de nya byggnaderna i Sjödalsbacken kan anslutas till det allmänna VA-nätet

vilket är beräknat till 2031. Stockholm Vattens arbeten är beroende av att de får tillstånd för vattenverksamhet före arbetena kan påbörjas.

Parterna ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för genomförandet av Detaljplanen. En slutgiltig tidplan kommer att tas fram gemensamt när fastigheten och projektet har överlåtit till ny byggaktör. Vidare avser Kommunen och Exploatören gemensamt upprättat en preliminär skedesplan för Detaljplanens utbyggnad, vilken anger sprängningar, utbyggnadsordningen och byggstart för respektive byggnad inom Detaljplanen. Parternas avsikt är att huvudtidplan och skedesplan ska följas och att bebyggelse och anläggningar på kvartersmark i huvudsak ska byggas ut i den ordning som redovisas. Vid eventuella förseningar ska Parterna informera varandra skriftligen omedelbart. Parterna är överens om att eventuella förseningar samt justeringar av såväl huvudtidplanen som skedesplanen ska uppdateras gemensamt i samband med samordningsmöten. Om någon av Parterna bryter mot tidplanen uppstår dock inga ersättnings- eller kostnadsskyldigheter för endera Parten.

Preliminär tidplan

En trolig förutsättning för att kunna påbörja gatu- och ledningsarbeten på allmän plats är att loss hållning av berg har skett på kvartersmarken för bostäder/förskola. Påbörjan av gatu- och ledningsarbeten är beräknad till 2029/2030. Byggstart för Exploatörens exploateringsarbeten inom Exploateringsområdet är preliminärt beräknad till 2030. Första inflyttning i bostäder/förskolan är beräknat till 2032/33.

Parternas målsättning är att Exploatören och Kommunen ska ha fullgjort sina åtaganden inom Exploateringsområdet senast 10 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

§31 Samordning

Samordning mellan Kommunen och Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som till exempel byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i två etapper. Först genomförs en groventreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en finplaneringsentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för finentreprenadens utförande. Dialog ska ske med Exploatören om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

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

Kommunen ansvarar för samordning mellan Exploatören, Kommunen och de ledningsdragande bolagen antingen genom Kommunens byggledare eller utsedd produktionssamordnare i syfte att erforderliga arbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

Bedömer Kommunen att behov finns att anlita en extern samordnare (produktionssamordnare) för koordinering m.m. ska Exploatören bekosta detta. Kommunens byggledare eller, av parterna överenskommen, extern samordnare (produktionssamordnare) kommer att vara sammankallande till samordningsmöten. Exploatören ska delta med representant på samordningsmötena.

Exploatören ansvarar för samordningen av servisanslutningar till Exploatörens byggnation och att dessa finns vid inflyttning. Exploatören svarar för kontakten med ledningshavarna angående påkopplingsavgifter och servisers läge och tillhandahållande av erforderliga underlag för anslutningarna. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

§32 Gestaltungsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom Exploateringsområdet har ett gestaltungsprogram, [bilaga 8](#), tagits fram. Detta gestaltungsprogram ska utgöra underlag för Exploatören vid projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på kvartersmark inom Exploateringsområdet.

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

§33 Vegetation

Vid projektering av bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga träd. Det har upprättats en vegetationsplan för Exploateringsområdet där bevarande av befintliga träd redovisas, se [bilaga 7b-c](#). Det åligger Exploatören att avgränsa dessa på lämpligt sätt så att de skyddas under och efter byggtiden. För det fall att Exploatören fäller något träd eller skadar något träd inom ovan nämnda område så allvarligt att det leder till att trädet dör ska Exploatören till Kommunen erlagga ett vite om (50 000) kronor per träd. Exploatören har därutöver återplanteringsplikt inom 24 månader av ett uppvuxet träd (ett träd med minimum 20 cm i omkrets). Bestämmelsen avser endast befintliga träd enligt vegetationsplanen enligt [bilaga 7b-c](#).

§34 Etableringsplan/Arbetsplatsdispositionsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan/arbetsplatsdispositionsplan (APD plan), som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna ska behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur samt stängsel runt byggarbetsplatsen. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på Exploatörens kvartersmark.

Eventuellt nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd om inte bygglov erfordras.

§35 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten får påbörjas ska Exploatören upprätta en (eller flera) trafikanordningsplan(er) som ska godkännas av ansvariga inom Kommunen via systemverktyget ISYcase. Exploatören ansöker om godkännande av trafikanordningsplanen via e-tjänsten ”Schakt och trafikanordning” på Kommunens hemsida. Trafikanordningsplanen ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen, var och hur avlastning av gods kommer att ske. Trafikanordningsplan(erna) ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet/gatumarken och naturmarken runt Exploateringsområdet. För denna besiktning ska ett protokoll upprättas. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador som förorsakas av exploateringen inom Exploateringsområdet.

§36 Skyltar

Exploatören ska sätta upp minst en skylt i syfte att informera allmänheten senast när byggområdet hägnas in. Informationen ska levereras med ett personligt tilltal och på så sätt bidra till områdets identitet. Informationen ska innehålla en beskrivning om vad som byggs, namn på det som byggs, byggperiod och när arbetet beräknas avslutas, om möjligt ska även ev. inflyttning anges. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till en webbadress.

Parterna ska gemensamt bedöma behovet om planskiss och/eller faktaruta på skylten. Skylten bör vara klottersäkrad och bestå av flera tygvepor eller skyltar bredvid varandra.

§37 Störningar

Exploatören ska tillse att utbyggnad av Exploateringsområdet sker med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter. För buller gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggarbetsplatser. Bolaget förbinder sig att informera berörd allmänhet om sin del i projektet vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§38 Viten

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

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

§39 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtas eller underlåts av Exploatören, anställda hos Exploatören samt av Exploatören anlidade entreprenörer och leverantörer.

§40 Dröjsmålsränta

Erläggs inte kapitalskuld på bestämd förfallodag ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå för tiden från förfallodagen på fordringen tills full betalning sker.

§41 Överlåtelse av exploateringsavtalet och fastighet inom exploateringsområdet

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 överlåtsen 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 i god tid, informera Kommunen att Exploateringsavtalet eller del av 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 överlåts till tredje man.

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 § 5), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om femtiofyramiljoner (54 000 000) kr, tillse att varje ny ägare förbinder sig att efterkomma samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, intill dess förpliktelserna är fullgjorda, genom att i varje avtal angående överlåtelse med denne införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att:

- i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheterna Klockarbacken 10, Mörtén 1 och Siken 3. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.

- vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen.

Uppfylls ej någondera punkt ovan ska köparen utge vite till Huddinge kommun med femtiofyramiljoner (54 000 000) 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.

Oaktat vad som anges ovan i denna paragraf, ska Exploatören ha rätt att överlåta fastighet, eller del därav, inom Exploateringsområdet till en eller flera bostadsrättsföreningar (eller annan ekonomisk förening) eller till bolag som avser att förvalta de bostäder som Exploatören uppför och som ska upplåtas med hyresrätt eller överlåtas med äganderätt (s.k. ”slutkund”) under förutsättning att Exploatören även efter sådan överlåtelse svarar för samtliga skyldigheter enligt Exploateringsavtalet.

§42 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 àjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

§43 Ändringar

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

§44 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

Huddinge 2026
För Huddinge kommun

Huddinge 2026
För Huga Bostäder AB

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

.....
Petra Nicander
Exploateringsingenjör

Bilagor:

Bilaga 1	Planområde och exploateringsområde
Bilaga 2	Plankarta
Bilaga 3a-g	Överlåtelseområden
Bilaga 4	Parkering för cykel och bil
Bilaga 5	Checklista miljöanpassat byggande
Bilaga 6	Dagvattenutredning
Bilaga 7a-c	Ekologisk kompensation och vegetationsplan
Bilaga 8	Gestaltungsprinciper

Bilaga 1