

**MOBILITETSAVTAL**

**MEDICINAREN 19. M.FL. - FLEMINGSBERG**

## 1. Parter

Följande avtal om mobilitetsåtgärder för Medicinaren 19 m.fl. inom Flemingsberg i Huddinge kommun, nedan kallat "Avtalet", 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**".

## 2. Definitioner

Vid tillämpningen av detta mobilitetsavtal ska nedanstående termer anses ha den innebörd som framgår av definitionerna nedan.

Parkeringsprogrammet	Huddinge kommuns styrdokument för parkering, godkänd av Kommunfullmäktige den 14 mars 2016, dnr KS-2014/1646 353.
MoP Flemingsberg	Mobilitets- och parkeringsprogram för Flemingsberg. Riktlinjer anpassade utifrån mål och förutsättningar i Flemingsberg, godkänd av Kommunfullmäktige den 19 april 2023, dnr KS-2023/888.
Mobilitetsåtgärder	Åtgärder som ökar boende eller andras mobilitet men minskar behovet av att äga och använda bil.
Bilpool/cykelpool	En eller flera bilar/cyklar som ägs av en juridisk person och som hyrs ut på tim- och/eller dygnsbasis.
Parkeringstal	Kommunens bedömning av lämpligt utrymme för parkering i samband med detaljplaner och bygglov (angett i Parkeringsprogrammet). Anges som antal parkeringsplatser för bil och cykel per lägenhet eller per 1 000 m <sup>2</sup> BTA.
PM Uppföljning av mobilitetsavtal	Redovisning av hur mobilitetsåtgärder ska genomföras och hur uppföljning ska ske. Redovisningen tas fram av exploatören och lämnas i samband med bygglovsansökan.
Fastigheten	Avser fastigheten [den tillkommande bebyggelsen inom detaljplanen].
Arbetsplats	Med arbetsplats avses den fastighet, byggnad eller lokal som kommer att användas för arbetsverksamhet, oavsett vilken verksamhet eller hyresgäst som etableras där i framtiden.

Avtalstiden	Den totala tiden från att mobilitetsavtal tecknas till dess att samtliga avtalade mobilitetsåtgärder haft sin respektive Löptid.
Löptiden	Den tid som en mobilitetsåtgärd ska finnas tillgänglig för en slutanvändare/boende/ verksamhetsutövare, dvs i 10 (tio) år från det att slutbesked för Fastigheten har lämnats (detta kan också vara etappvis eller interimistiskt slutbesked).
Exploatören	Fastighetsägare för Fastigheten vid tidpunkten då avtalet tecknas. Inkluderar även framtida fastighetsägare.
Slutbesked	Godkännande från byggnadsnämnden som bekräftar att projektet har uppfyllt alla krav och får tas i bruk.

### **3. Bakgrund, syfte och avtalets giltighet**

Vid planering av nybyggnation ska parkeringsplatser för bil utformas i enlighet med Parkeringsprogrammet. Genom mobilitetsavtal finns möjligheten att påverka parkeringsbehovet och därmed sänka parkeringstalet. I enlighet med trafikutredningen och MOP Flemingsberg tillhörande detaljplanen kan en reduktion på 30 procent medges förutsatt att mobilitetsåtgärder redovisade i detta avtal genomförs. Reduktionen innefattar inte besöksparkering.

För att Exploatören ska få tillgodoräkna det reducerade parkeringstalet krävs att detta mobilitetsavtal tecknas. Syftet med mobilitetsavtalet är att säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs och vidmakthålls.

Detta avtal gäller med Parkeringsprogrammet som grund för beräkning av antalet bilparkeringar för arbetsplatser inom detaljplaneområdet.

Mobilitetsavtalets giltighet är villkorad av att detaljplan KS-2021/189 vinner laga kraft och att trafikutredningen tillhörande detaljplanen, reviderad 2025-02-24, förblir oförändrad avseende parkeringstal. Exploatören har möjlighet att inför bygglov föreslå justeringar av mobilitetsåtgärder. Sådana justeringar ska baseras på en uppdaterad mobilitetsutredning (MM-utredning), visa att den samlade mobilitetseffekten kvarstår samt godkännas av kommunen (SBA) innan bygglov kan medges.

Exploatörens åtaganden i detta avtal säkerställs av Kommunen i två separata steg. Första steget utgörs av bygglovsprövningen. Genom denna säkerställs att relevanta ytor och utrymmen finns tillgängliga för att Exploatören ska kunna klara åtagandena enligt detta mobilitetsavtal.

Exploatören ska i samband med bygglovsansökan lämna in en redovisning av hur mobilitetsåtgärderna under punkten 4 ska genomföras och hur uppföljning ska ske. Detta sammanställs i *PM Uppföljning av mobilitetsavtal*. En godkänd redovisning krävs för att bygglovet ska godkännas. Andra steget utgörs av Kommunens uppföljning av mobilitetsavtalets efterlevnad vilken görs år 1, år 5 och år 10 efter det att Fastigheten har tagits i drift, se vidare under punkten 6.

Kommunen och Exploatören har mot ovanstående bakgrund ingått detta mobilitetsavtal.

### **4. Mobilitetsåtgärder som åligger exploatören**

Exploatören ska etablera samt vidmakthålla följande mobilitetsåtgärder under 10 (tio) år från det att slutbesked för Fastigheten har lämnats (detta kan också vara etappvis eller interimistiskt slutbesked). Samtliga åtgärder ska gälla både ny och eventuell befintlig bebyggelse som ingår i

Fastigheten och som omfattas av nya parkeringstal. Exploatören ska tillse att hyresgäster och besökare får information om innehållet i detta avtal.

Exploatören ska genomföra eller låta genomföra samtliga åtgärder i punkterna 4.1 – 4.9 inom ramen för mobilitetsavtalet, vilket totalt ger en reduktion på 30 procent. För det fall att förutsättningar för tillhandahållande av en eller flera mobilitetsåtgärder väsentligt förändras har part möjlighet att påkalla omförhandling enligt punkten 8 nedan. En mer detaljerad beskrivning av åtgärderna ska redovisas i *PM Uppföljning av mobilitetsavtal* och godkännas av Kommunen.

#### **4.1 Extra god cykelparkering**

Cykelparkering ska utformas enligt riktlinjerna i MoP Flemingsberg (s. 4) och grundkraven i Parkeringsprogrammet (Bilaga 1 s. 3). Utöver dessa ska Exploatören tillhandahålla kvalitetshöjande åtgärder för cykelparkering. Nedan finns en lista som övergripande beskriver åtgärder som ska uppfyllas för en extra god cykelparkering.

- Extra omsorg ska läggas vid utformning så att cykelparkeringarna är attraktiva, stöldsäkra, trygga och användarvänliga (till exempel genom extra manövreringsutrymme, minimerat antal dörrar samt dörrautomatik, goda materialval, information och skyltning).
- Minst 5% av cykelplatserna ska utformas för större cyklar. Plats ska finnas både inom- och utomhus. Utrymmeskrävande cyklar behöver ett manövreringsutrymme på 2 meter. Avstånd mellan cykelställ anpassade för utrymmeskrävande cyklar ska vara minst 1 meter.
- Det ska finnas möjlighet att ladda elcykel i anslutning till cykelparkering. Förutsättning för laddning av elcykel för minst 30% av platserna. Laddmöjlighet ska finnas för olika typer av cyklar.
- Cykelrum bör vara lokaliserade i markplan. Om det inte är möjligt och cykelrum därmed är lokaliserade i källarplan ska en ramp med max 20% lutning finnas samt tillgång till hiss anpassad för cyklar.
- Hissar ska anpassas för att rymma cyklar. Hissar ska vara minst 2 meter djupa och dörröppningen ska ha ett minimimått på 0,9 x 2,0 meter. Antalet hissar anpassas efter antalet cyklar och målgrupp. Minst en hiss per trapphus ska anpassas för cyklar.
- Ytorna för cykelparkering ska hållas rena och snygga och en årlig sanering av trasiga eller övergivna cyklar ska ske genom Exploatörens försorg.
- Dusch- och omklädningsrum ska finnas i anslutning till cykelparkering. I omklädningsrummet ska det finnas tillgång till torkskåp i tillräcklig mängd samt möjlighet att låsa in föremål som behövs för att göra cykelpendlingen möjlig, exempelvis hjälm och ombyte.

Syftet är att användarna ska uppleva det positivt att använda och hantera sin cykel.

#### **4.2 Servicestation för cyklar**

Exploatören ska tillse att yta för cykelservice och lämplig utrustning ordnas för arbetsplatserna. Ytan ska möjliggöra tvätt, reparation och underhåll av de anställdas egna cyklar (observera att cykeltvätt kräver avloppsbrunn med oljeavskiljare.) Det ska finnas minst en yta för cykelservice inom eller i nära anslutning till fastigheten.

Utrymmet ska vara uppvärmt och det ska finnas verktyg för att pumpa och genomföra reparationer av cykeln. Dörrar ska ha automatisk dörröppning.

Syftet är att underlätta för anställda på arbetsplatsen att hålla sin cykel i bra skick och uppmuntra fler att använda och hantera sin cykel.

#### **4.3 Cykelservice**

En mobil cykelservice ska komma till fastigheten en eller två gånger per år för att utföra enklare service som underhåll och däckbyte. Regelbunden cykelservice gör att cyklar ej blir stående med punktering i garage/cykelrum och ökar trafiksäkerheten när bromsar får regelbunden tillsyn.

Syftet är att underlätta för anställda på arbetsplatsen att hålla sin cykel i bra skick och uppmuntra fler att använda och hantera sin cykel.

#### **4.4 Cykelpool**

Exploatören ska tillse att:

- En cykelpool finns i ett lättillgängligt läge inom eller i nära anslutning till fastigheten.
- Cykelpoolen ska i huvudsak innehålla elcyklar. Cyklarna ska vintertid vara utrustade med vinterdäck.
- Cykelpool ska etableras i en rimlig startnivå anpassad till verksamhetens behov. Cykelpoolen ska kunna byggas ut över tid utifrån faktisk efterfrågan och ska ordnas på ytor utöver ordinarie cykelparkering.
- I anslutning till cykelpoolen eller separat ska arbetsplatser ha möjlighet att hyra elscooter, där sådana tjänster finns tillgängliga i området
- Kontinuerlig service och reparation av cyklarna ska ske under hela mobilitetsavtalets löptid.
- Efterfrågan på poolcyklar ska följas upp årligen. Cykelpoolens omfattning ska vid behov kunna justeras, under förutsättning att den samlade mobilitetseffekten kvarstår och att förändringen godkänns av kommunen.
- Tydligt och heltäckande bokningssystem ska finnas till cykelpoolen.
- Cykelpoolscyklarna ska placeras väderskyddat och i ett stöldsäkert utrymme med elförsörjning.

Det är viktigt att tänka flexibilitet när det gäller cykelpooler och möjlighet att ändra utbudet efterhand för att passa arbetsplatsernas behov. Det är också viktigt att följa upp användandet av cykelpoolen för att kunna justera utbudet till efterfrågan.

Syftet är att möjliggöra för arbetsplatser att klara fler typer av jobbärenden med cykel.

#### **4.5 Bilpool**

En bilpool ger arbetsplatser tillgång till delad bil i anslutning till fastigheten och bidrar till att minska behovet av att äga egen bil, samt möjliggör arbetsresor som är svåra att genomföra med gång, cykel eller kollektivtrafik.

Exploatören ska tillse att:

- En bilpool etableras vid första inflyttning.
- Bilpoolen ska möjliggöra tjänsteresor för verksamheter inom fastigheten.
- Bilpoolen ska vara tillgänglig via digital bokningslösning eller motsvarande.
- Bilpoolen ska placeras i ett attraktivt och lättillgängligt läge inom eller i nära anslutning till fastigheten.
- Parkeringsplatser för bilpool ska vara utöver de ordinarie bilparkeringsplatserna.

Bilpoolen ska etableras med en rimlig startnivå och kunna utvecklas över tid utifrån verksamhetens behov.

Exploatören ska inför bygglov redovisa hur bilpoolen är organiserad, hur den fungerar i praktiken samt hur bilpoolsplatser ryms inom fastigheten eller i direkt anslutning.

Bilpoolen kan tillhandahållas via extern kommersiell aktör.

Bilpoolen ska kunna nyttjas av flera verksamheter inom fastigheten samt av närliggande verksamheter.

Bilpoolens nyttjande ska följas upp löpande. Vid ökad efterfrågan ska behov av utökning prövas och vid behov genomföras.

Syftet är att ge verksamheterna tillgång till bil för tjänsteresor och därigenom minska privat bilanvändning i tjänsten samt bidra till ett reducerat behov av arbetsplatsparkering.

#### **4.6 Prova på-kort för kollektivtrafiken**

Exploatören ska tillse att hyresgästerna erbjuder sina anställda möjligheten att köpa företagsbiljett för kollektivtrafik vid arbetsresor. Åtgärden ska i första hand riktas mot nya



hyresgäster. Om åtgärden inte kan genomföras fullt ut ska exploatören redovisa alternativa åtgärder som uppnår motsvarande mobilitetseffekt.

Åtgärdens närmare utformning ska redovisas i PM Uppföljning av mobilitetsavtal. Det är av vikt att kortet är personligt så att det inte blir möjligt för arbetsplatser att sälja det vidare.

#### **4.7 Kostnadsmedveten och marknadsmässig bilparkering**

Parkeringsplatser ska ha en marknadsmässig prissättning och det är av största vikt att ägandet av egen bil inte ska subventioneras av Exploatören.

#### **4.8 Begränsning av fasta parkeringsplatser**

Exploatören ska eftersträva en låg andel fasta/personliga bilparkeringsplatser i syfte att uppnå ett effektivt nyttjande av parkeringsplatserna. Syftet är att bilplatserna ska nyttjas effektivare och att färre platser därmed ska behövas.

#### **4.9 Information och marknadsföring**

Exploatören ska tillse hyresgästerna erbjuder varje anställd ett informationspaket med möjlighet att hämta ut ett prova på-kort för kollektivtrafiken, cykelkarta, information om tillgänglighet, lokalisering och användning av cykel- och bilpool samt andra tillgängliga tjänster. Exploatören ska sedan tillse att hyresgästernas anställda och besökare löpande informeras om Fastighetens särskilt goda förutsättningar för att resa hållbart. Informationen ska anpassas till de verksamheter som finns i lokalerna och bör tillgängliggöras på relevanta språk och via lämpliga kanaler så att den når fram till rätt målgrupp.

Realtidstavlor för kollektivtrafikavgångar ska finnas i Fastigheten. Antal realtidstaskyltar för kollektivtrafiken ska motsvara antalet huvudentréer för de framtida verksamheterna.

Syftet är att hålla mobilitetsfrågan levande, för att säkerställa att efterfrågan på bilparkering inte ökar över tid samt underlätta för kollektivt resande.

### **5. Uppföljning och redovisning av mobilitetsåtgärder**

Exploatören åtar sig att vid år 1, år 5 och år 10 efter slutbesked redovisa och följa upp de avtalade mobilitetsåtgärderna. Redovisning ska ske under det första kvartalet. Redovisning ska ske enligt anvisningar från Kommunen genom PM Uppföljning av mobilitetsavtal. Det är Exploatörens uppgift att skicka uppgifterna till Kommunen utan uppmaning från Kommunen.

Exploatören tillser att det finns en funktion/person med mobilitetsansvar för Fastigheten. Mobilitetsansvarig ansvarar för att åtgärderna i mobilitetsavtalet genomförs och är kommunens kontaktperson under hela avtalstiden. Exploatören ska i PM Uppföljning av mobilitetsavtal beskriva hur mobilitetsansvaret organiseras.

## **6. Avtalstid och Löptid**

Avtalet gäller från undertecknande och upphör 10 (tio) år efter det att slutbesked för Fastigheten har lämnats (detta kan också vara etappvis eller interimistiskt slutbesked), (Avtalstiden).

Under 10 (tio) år från det att slutbesked för Fastigheten har lämnats (detta kan också vara etappvis eller interimistiskt slutbesked), ska Exploatören etablera samt vidmakthålla mobilitetsåtgärderna som beskrivits ovan under punkten 4 (Löptiden).

## **7. Överlåtelse av fastighet**

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av Fastigheten under Avtalstiden tillse (till exempel genom villkor i överlåtelseavtalet för Fastigheten) att den nya ägaren inträder som part i Avtalet och därmed övertar samtliga de skyldigheter som enligt detta avtal tillkommer Exploatören. Exploatören förbinder sig att innan överlåtelsen äger rum skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen och det tilltänkta partsbytet med angivande av uppgift om den nya fastighetsägaren. Därutöver ska Exploatören tillställa Kommunen en skriftlig bekräftelse från den nya fastighetsägaren att denna kommer att inträda som part i detta mobilitetsavtal under förutsättning att överlåtelsen av Fastigheten äger rum.

Om inträdeshandling saknas är överlåtelse ogiltig i förhållande till kommunen.

Exploatören ansvarar för åtaganden som gäller tiden före försäljningen.

## **8. Omförhandling/ändring av avtalet**

För det fall att förutsättningarna för Avtalet förändrats över tid kan part påkalla omförhandling eller ändring av åtgärderna under punkten 4. Om någon av parterna skriftligen påkallar omförhandling/ändring i Avtalet ska förhandling inledas mellan parterna senast 2 (två) månader efter att en sådan påkallelse har mottagits av den andra parten. En sådan begäran får maximalt göras 1 (en) gång per kalenderår. Ändringar vid omförhandling ska ligga inom ramen för avtalets syfte och vara av väsentlig betydelse. Omförhandling befriar inte part från fullgörande av Avtalet under tiden.

Ändringar och tillägg till Avtalet förutsätter att parterna är eniga och ska ha verkan endast för det fall de överenskommits skriftligen.

## **9. Tvist**

Tvist med anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol som första instans. Parterna ska i första hand innan talan väcks i allmän domstol lösa tvisten utom rätta.

Datum och ort

Datum och ort

---

Underskrift

---

Underskrift

---

Namnförtydligande

—

---

Underskrift

---

Underskrift

---

Namnförtydligande

---

Namnförtydligande