Exploateringsavtal

Glömsta 2:58 samt del av Glömsta 2:59

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Glömsta 2:58 och del av Glömsta 2:59 inom Glömsta i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB, nedan gemensamt kallade ”**Parterna**”:

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

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

2. Bonava Sverige AB
BOX 12064
102 22 STOCKHOLM
Org.nr 556726-4121

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

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

”**Exploateringsområdet**”: det område inom kvartersmark som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, ”**Exploateringsavtalet**” och som markerats med grön begränsningslinje och skraffering i bilaga 1.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Parterna träffade den 11 januari 2022 ett intentionsavtal avseende utveckling av Planområdet. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter intentionsavtalet i sin helhet.

Till grund för Exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Exploatören tagit del av. Exploateringsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av förslag till detaljplan för Detaljplan för Glömsta 2:59 m.fl. (KS-2020/945), ”**Detaljplanen**”. Se plankarta i bilaga 2.

Exploateringsområdet omfattar enligt Detaljplanen planlagd kvartersmark på Exploatörens fastigheter Glömsta 2:58 och del av fastigheten Glömsta 2:59. Exploateringsområdet omfattar även ett överlåtelseområde av kvartersmark för bostadsändamål, ”**Överlåtelseområde**

2” se bilaga 3, del av Kommunens fastighet Glömsta 2:56 i Huddinge kommun som ska överlåtas till Exploatören.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder med kommunalt vatten och avlopp. Dessutom möjliggör Detaljplanen ny bebyggelse om cirka 110 nya bostäder i form av småhus, LSS-boende samt förskola på idag oexploaterad mark. Vidare syftar Detaljplanen till att planlägga mark som allmän plats i form av kommunala gator samt park med lekplats och natur.

Planområdet avses byggas ut i etapper och det bedöms ta över 6 år att bygga från tidpunkten då Detaljplanen vinner laga kraft. Inom Planområdet förekommer ytterligare en exploatör med vilken Kommunen träffat exploateringsavtal avseende bostadsutveckling samt Huddinge Samhällsfastigheter vilka avser bygga LSS-boende och förskola. Inom Planområdet inkluderas även privatpersoner som ska erlägga gatukostnadsersättning enligt Kommunens gatukostnadsreglemente i samband med Detaljplanens genomförande.

Enligt Intentionsavtalet avsåg Parterna att eftersträva en jämn fördelning av allmänna anläggningar och dylikt inom Planområdet. Parterna har kommit överens om en skälig kompensation med anledning av planförslagets utformning vad gäller förskola, se PM i bilaga 4. En del av Överlåtelseområde 2, motsvarande 1,7 radhustomter, utgör kompensation för förskolan. Den andra delen, motsvarande 1 radhustomt, utgör en direktmarkanvisning. För kompensationsområdet utgår ingen ersättning eftersom det är en kompensation, för direktmarkanvisningen utgår en marknadsmässig ersättning.

Sedan uppstart av projektet har behovet av en ny förskola varit uttalat. Under arbetet med Detaljplanen lokaliserades förskolan på Exploatörens mark. Beslut i Kommunens lokalförsörjningsplan, om att ändra inriktningen från en privat till kommunal förskola, fattades under kvartal 4, 2024. Efter det har Huddinge Samhällsfastigheter studerat tomtens förutsättningar och varit med och utformat den del i Detaljplanen som planläggs för förskola. Parterna är överens om att förskolan avses uppföras i kommunal regi och att Kommunen ska förvärva marken. Parterna har tillsammans med annan exploatör inom Planområdet kommit överens om en skälig kompensation med anledning av planförslagets utformning, se PM i bilaga 4. Frågan har även hanterats särskilt i separat avtal som tecknats mellan Exploatören och annan exploatör, Hydroscand Fastighets AB.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Intentionsavtal mellan Parterna avseende Planområdet 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 2022-01-11.

- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, reviderade 2017-11-06 (KS 2017/306), reviderade 2019-09-30 (KS 2019/466) samt reviderad 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;

- Förslag till Detaljplan för Glömsta 2:59 med flera, (KS-2020/945);

- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens plankostnader och kostnader för andra åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen. Plankostnadsavtalet upphör att gälla efter att Detaljplanen antagits av Kommunen, genom beslut som får laga kraft, samt att betalning efter slutfakturering av kostnaderna kopplade plankostnadsavtalet har skett.

§ 1.3 Markägande

I Planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:	Fastighetsägare:
Glömsta 2:58 och del av Glömsta 2:59	Bonava Sverige AB
Del av Glömsta 1:1, 2:1, 2:56 och 2:60	Huddinge kommun
Glömsta 1:164, 1:442 och 1:539	Hydroscand Fastighets AB
Glömsta 3:20,3:21, 3:22, 3:23, 3:24,3:25, 3:27, 3:28, 3:29,3:30, 3:31, 3:32, 3:33 och 3:34	Privata fastighetsägare längs Lövstastigen

§ 1.4 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,
- till Detaljplanen hörande gestaltningsprogram samt
- i huvudsaklig överensstämmelse med till Detaljplanen bilagd illustration och framtagen systemhandling.

§ 1.5 Giltighet och bestånd

Exploateringsavtalet är endast bindande för Parterna och till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner Exploateringsavtalet senast 2027-02-28 genom beslut som sedermera vinner laga kraft,

- Detaljplanen inte blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 2 Plankarta senast 2027-02-28 genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om Detaljplan och beslut om exploateringsavtal kan bli föremål för överprövning.

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

§ 2 MARKÖVERLÅTELSER OCH MARKUPPLÅTELSER

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Avseende allmän platsmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Mark som avgränsats med lila skraffering i bilaga 5, ska övergå från Exploatörens fastigheter Glömsta 2:58 och Glömsta 2:59 till Kommunens fastighet Glömsta 1:1, eller annan lämplig fastighet, genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som allmän plats i Detaljplanen och omfattar cirka 8 540 m^2 (härefter ”**Överlåtelseområde 1”)**. För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK1, se bilaga 6.

ÖK1 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Överlåtelseområde 1:s 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.

Avseende kvartersmark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Exploatören ska från Kommunen förvärva del av Kommunens fastighet Glömsta 2:56 i Huddinge kommun, vilket avgränsats med blått i bilaga 3. Marken är utlagd som kvartersmark i Detaljplanen, omfattar cirka 566 m^2 och ska överföras i sin helhet till Exploatörens fastighet Glömsta 2:58 genom fastighetsreglering (härefter ”**Överlåtelseområde 2**”). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK2, se bilaga 7. Överlåtelseområde 2 är uppdelad i två delar. Den ena delen, se blå färg på bifogad karta i bilaga 8, utgör kompensation för förskolan. Kompensationen motsvarar 1,7 radhustomter. Den andra delen, se grön färg på karta i bilaga 8, är en direktmarkanvisning. Direktmarkanvisningen motsvarar 1 (en) radhustomt.

ÖK2 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft. Innan Kommunen undertecknar ÖK2 ska Exploatören underteckna köpeavtal med Kommunen avseende mark som i Detaljplanen är planlagd som Förskola, Överlåtelseområde 3.

Överlåtelseområde 2:s areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsreglering. Kommunen och Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsreglering.

Avseende kvartersmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Exploatören ska till Kommunen överlåta kvartersmark vilket avgränsats med rött i bilaga 3 (härefter **”Överlåtelseområde 3”**). Marken som är utlagd som kvartersmark för skoländamål omfattar cirka 5 520 m^2 och ska överlåtas till Kommunen enligt **”Köpekontraktet”** i bilaga 9.

Köpekontraktet i bilaga 9 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Överlåtelseområde 3:s areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsbildning. Kommunen och Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsbildning.

Avseende mark utanför Detaljplanen som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Exploatören ska till Kommunen överlåta del av fastigheterna Glömsta 2:59 och Glömsta 2:58, vilka undantogs från det ursprungliga planområdet. Markområdet, härefter **”Överlåtelseområde 4”**, omfattar cirka 19 000 m^2 och är markerad med grönt i bilaga 3.För denna marköverlåtelse har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK3, se bilaga 10.

ÖK3 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Överlåtelseområde 4:s areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsreglering. Kommunen och Exploatören ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsreglering.

§ 2.1.1 Ersättning för marköverföring

Avseende allmän platsmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Kommunen ska erlägga cirka TVÅMILJONERHUNDRATJUGOTVÅTUSEN (2 122 000) kr till Exploatören i inlösenersättning avseende marköverföringen i ÖK1. Vid avvikelse från den markareal som angivits i ÖK1 ska ersättningen justeras med 250 kr/m^2 för allmän platsmark gata, 250 kr/m^2 för allmän platsmark natur på fastigheten Glömsta 2:58 och 187,5 kr/m^2 för allmän platsmark natur på fastigheten Glömsta 2:59. Ersättningen inkluderar det påslag om 25 procent som stadgas i expropriationslagen. Ersättningen ska indexeras med

konsumentprisindex (totalindex) från augusti 2026 fram till dagen för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan med eventuella justeringar.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Exploatörens bankgiro 5068-9553 (Handelsbanken) med angivelse om vad summan avser inom 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet i fråga vunnit laga kraft. Om Parterna är överens kan erläggande av ersättning hanteras genom faktura.

Kommunens totala kostnad för inlösenersättningen ska delvis finansieras av Exploatören genom exploateringsersättning enligt § 5.1.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Exploatören ska erlägga ENMILJONSEXHUNDRATIOTUSEN (1 610 000) kr till Kommunen i ersättning avseende marköverföringen enligt ÖK2. Ersättningen motsvarar värdet av 1 (en) radhustomt.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från augusti 2026 fram till dagen för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser inom 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet i fråga vunnit laga kraft. Om Parterna kommer överens kan ersättningen hanteras via faktura.

Avseende kvartersmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Kommunen ska erlägga FYRAMILJONERSEXHUNDRAFYRTIOTUSEN (4 640 000) kr till Exploatören i ersättning avseende Överlåtelseområde 3.

Ersättningen ska erläggas enligt överenskommelse i Köpekontraktet.

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från augusti 2026 fram till dagen för beslut om fastighetsbildning. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Avseende mark utanför Detaljplanen som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Kommunen ska erlägga en ersättning som motsvarar 50 kr/m^2 för Överlåtelseområde 4.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Exploatörens bankgiro 5068-9553 (Handelsbanken) med angivelse om vad summan avser inom 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet i fråga vunnit laga kraft. Om Parterna är överens kan erläggande av ersättning hanteras genom faktura.

§ 2.1.2 Fastighetsbildning

Avseende mark som ska överföras mellan Parterna genom fastighetsreglering

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföring enligt ÖK1 och ÖK2. Kommunens fastighetsbildningskostnad för ÖK1 ska delvis finansieras av Exploatören genom erläggande av exploateringsersättning enligt § 5.1. Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföring enligt ÖK3. Parterna är överens om att samordna ansökan med övriga fastighetsbildningsåtgärder enligt detta Exploateringsavtal.

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

ÖK1, ÖK2 och ÖK3 i bilaga 6, bilaga 7 och bilaga 10 ska färdigställas med i allt väsentligt det innehåll som framgår av bilagorna och undertecknas av Parterna vid den tidpunkt som följer av § 2.1.

Om underskrifterna i ÖK1-3 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. Vid behov ska Exploatören biträda ansökan om fastighetsreglering.

Avseende mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen genom köpekontrakt

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelsen av Överlåtelseområde 3.

Parterna är överens om att ansökan om fastighetsbildning och marköverlåtelse ska inlämnas till lantmäterimyndigheten så snart som möjligt efter att Köpekontrakt för Överlåtelseområde 3 har undertecknats enligt villkoren i styckena nedan, om inte Parterna gemensamt bestämmer annat. Parterna är överens om att samordna ansökan med övriga fastighetsbildningsåtgärder enligt detta Exploateringsavtal.

Köpekontrakt i bilaga 9 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 Köpekontraktet har blivit äldre än tre (3) månader innan dess att aktuell fastighetsbildning ansökts om, och överenskommelserna därmed inte kan ligga till grund för marköverlåtelse, ska Parterna underteckna ifrågavarande Köpekontrakt på nytt och därefter omgående ansöka om fastighetsbildningen. Vid behov ska Exploatören eller Kommunen biträda ansökan om fastighetsbildning.

§ 2.1.3 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområde 1, Överlåtelseområde 3 och Överlåtelseområde 4 ska ske fyra veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, eller den tidpunkt som överenskommes slutligt i ÖK1, Köpekontrakt och ÖK3.

Tillträde till Överlåtelseområde 2 ska ske 6 månader efter att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft eller den tidpunkt som överenskommes slutligt i ÖK2.

§ 2.1.4 Inteckningar och övriga belastningar

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Exploatören garanterar att Överlåtelseområde 1, Överlåtelseområde 3 och Överlåtelseområde 4 inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över markområdet förutom nedanstående.

I samband med bildandet av fastigheterna Glömsta 3:20, Glömsta 3:21, Glömsta 3:22, Glömsta 3:23, Glömsta 3:24, Glömsta 3:25, Glömsta 3:27, Glömsta 3:28, Glömsta 3:29, Glömsta 3:30, Glömsta 3:31, Glömsta 3:32, Glömsta 3:33 och Glömsta 3:34 gavs dessa fastigheter rätt till att nyttja Glömsta 2:58 för allmän väg. Eftersom dessa fastigheter kommer att ligga i anslutning till allmän platsmark i och med Detaljplanens genomförande blir rättigheten onyttig och kommer att upphävas genom lantmäteriförrättningen för Överlåtelseområde 1.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde 2 inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över markområdet.

§ 2.1.5 Markföroreningar

Avseende allmän platsmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Om Kommunen i samband med exploatering av Överlåtelseområde 1 påträffar markföroreningar inom allmän plats i Detaljplanen äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad utföra nödvändiga utredningar. Kommunen äger även rätt att på Exploatörens bekostnad utföra de avhjälpandeåtgärder som erfordras för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ansvarar härvid för eventuell anmälan till ansvarig myndighet och är vidare ansvarig för att förhindra spridning av förekomsten av markföroreningar från allmän plats. Vid händelse av att Kommunen påträffar markföroreningar inom Överlåtelseområde 1 ska Kommunen informera Exploatören. Vidare ska Kommunen löpande uppdatera Exploatören kring resultat från utredningar, upparbetade kostnader och kostnadsprognos.

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören den totala slutkostnaden till följd av åtgärder i enlighet med stycket ovan antingen löpande allteftersom kostnaderna uppstår eller efter det att

marksaneringen i fråga har godkänts av ansvarig myndighet (Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning) och samtliga kostnader härför blivit kända för Kommunen. Adekvat faktureringsunderlag ska tillställas Exploatören vid fakturering.

Inom Överlåtelseområde 1 finns idag inga kända markföroreningar.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen
Inom Överlåtelseområde 2 finns inga av Parterna kända markföroreningar.

Överlåtelseområde 2 har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundläggningsförhållanden. Exploatören godkänner Överlåtelseområde 2:s 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 Överlåtelseområde 2 påträffar markföroreningar ska Exploatören ansvara för och 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.

För det fall kostnaden för avhjälpande av eventuella markföroreningar inom Överlåtelseområde 2 överstiger tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor ska Parterna dela lika på de faktiska, verifierade och godkända kostnader som uppstår utöver upparbetade tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor. Kommunens betalningsansvar uppgår dock endast till högst enmiljonsexhundratiotusen (1 610 000) kronor, motsvarande köpeskillingen för Överlåtelseområde 2. Exploatörens betalningsansvar har ingen takkostnad.

Avseende kvartersmark som ska överföras till Kommunen från Exploatören
Inom Överlåtelseområde 3 finns inga av Parterna kända markföroreningar.

Om Kommunen eller kommunalt bolag i samband med exploatering av Överlåtelseområde 3 påträffar markföroreningar ska Kommunen eller kommunalt bolag ansvara för 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.

För det fall kostnader för avhjälpande av eventuella markföroreningar inom Överlåtelseområde 3 överstiger tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor ska Parterna dela lika på de faktiska och verifierade kostnader som uppstår utöver upparbetade tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor. Kommunens betalningsansvar uppgår dock endast till högst tvåmiljonerfemhundratusen (2 500 000) kronor. Exploatörens betalningsansvar har ingen takkostnad.

§ 2.1.6 Markreservat, servitut och övriga tillkommande rättigheter

§ 2.1.6.1 Avseende u-områden

Exploatören åtar sig att i samband med den exploatering som Detaljplanen medger att utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen inom u-markerat område för tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för Stockholm Vatten och Avfall AB eller annan berörd ledningsägare. Exploatören ska reglera sitt åtagande gentemot Stockholm Vatten och Avfall AB i separat överenskommelse i samband med Exploateringsavtalets tecknande.

§ 2.1.6.2 Avseende övriga tillkommande rättigheter

Upplåtelser till förmån för Kommunen

Exploatören ska till Kommunen mot ersättning om 250 kr/m^2 upplåta servitut genom avtal för sluttningsområde för allmänna ändamål inom Exploateringsområdet.

Exploatören ska till Kommunen vederlagsfritt upplåta nyttjanderätt genom avtal för erforderligt arbetsområde inom Exploateringsområdet vid byggnation av allmän platsmark. Nyttjande av marken ska föregås av en gemensam syn och vid återlämnande ska det ske en gemensam besiktning om inte annat överenskommes mellan Parterna.

Upplåtelser till förmån för Vattenfall AB

Exploatören åtar sig att utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom E-område för befintliga och tillkommande tekniska anläggningar inom Planområdet till förmån för Vattenfall AB.

Övriga upplåtelser till förmån för Stockholm Vatten och Avfall AB

Inför utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet ska Stockholm Vatten och Avfall AB och Kommunen utföra en mer detaljerad projektering. I samband med detta ska Parterna samverka med Stockholm Vatten och Avfall AB för att få till en långsiktig ändamålsenlig placering av ledningarna. Exploatören åtar sig att genom servitutsavtal upplåta erforderligt utrymme för ledningar inom Exploateringsområdet, förutsatt att det inte äventyrar Exploatörens möjlighet till ändamålsenlig exploatering inom Exploateringsområdet.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark

Planerad bebyggelse

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostadsbebyggelse omfattande 50 småhusbostäder, fördelade på 37 radhus och 13 kedjehus.

Försyn
Före byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till en gemensam försyn av vägnätet och naturmarken inom och runt Exploateringsområdet. Över försynen ska Exploatören upprätta ett protokoll med tillhörande fotodokumentation som ska delges Kommunen.

Exploatörens ansvar
Exploatören ansvarar på egen bekostnad för projektering och utförandet av bland annat:

- alla anläggningar inom kvartersmark 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. Vid besiktningen ska även en uppföljning av försynen före byggstart genomföras.
- Exploatören ska tillse att kvartersmark är anpassad till blivande allmän platsmark vad avser läge och höjd. Om Exploatören genomför bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark innan Kommunen färdigställt blivande allmän plats, är Exploatören medveten om att Exploatören genomför sina åtgärder på egen risk och att Exploatören därmed, på egen bekostnad, kan behöva genomföra en ombyggnation för att tillse att kvartersmarken är anpassad till blivande allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriåtgärder (t.ex. avseende avstyckningar inom kvartersmark eller för gemensamhetsanläggningar) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen, om inte annat föreskrivits särskilt i Exploateringsavtalet.

Ansvaret 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.
- upprätta en trädskyddsplan i enlighet med § 6.1.
- 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 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 och i anslutning till Planområdet har ett gestaltningsprogram, bilaga 11, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Exploatören ska samråda med Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov respektive marklov inlämnas till ansvarig myndighet. Syftet är att samråda om bebyggelseförslagets förenlighet med Detaljplanen, gestaltningsprinciper/gränssnitt mellan kvartersmark och allmän plats och/eller andra krav på utformning enligt Exploateringsavtalet samt ge stöd åt Exploatören inför bygglovsansökan. Samråd ska initieras av Exploatören innan Exploatören skickar in bygglovansökan. Kommunen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på Exploatörens bebyggelseförslag i god tid innan bygglovshandlingarna lämnas in till ansvarig myndighet.

§ 3.1.2 Förskola

En viktig förutsättning för detta projekt vid uppstart var att tillskapa en ny förskola för 100 barn inom Planområdet. Förslaget efter lämplighetsprövning i samband med arbetet med Detaljplanen är att en ny förskola ska placeras på Exploatörens mark. Enligt Kommunens gällande lokalförsörjningsplan ska förskolan drivas i kommunal regi. Parterna är överens om att Kommunen ska förvärva marken genom Köpekontraktet, se bilaga 9, och i senare skede sälja marken vidare till Huddinge Samhällsfastigheter AB.

§ 3.2 Allmänna anläggningar

§ 3.2.1 Områdesspecifika allmänna anläggningar som Kommunen ska utföra

Kommunen är byggherre för och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av följande områdesspecifika allmänna anläggningarna med tillhörande anordningar:

- Sigvardsvägen
- Peter Pans väg
- Lövstastigen
- Lokalgata 1
- Lokalgata 2

- Blåsvägen
- Bergavägen
- GC-väg 1 (Lövstastigen till Lokalgata 2)
- Klimatvägen
- Gångbana 1 (Lokalgata 2 till Glömstaskolan)
- Naturstig med trappor (Klimatvägen till Talldalsvägen)
- Dagvattenledningar och brunnar
- Dagvattenanläggning
- Mötesplats med lekutrustning och skyfallshantering

Kommunen planerar att utföra de områdesspecifika anläggningarna i två delar. Först genomförs en grovplaneringsentreprenad inklusive erforderliga ledningsarbeten, marksanering samt andra tillhörande och nödvändiga åtgärder, nedan kallad Grovplaneringsentreprenaden, och i ett senare skede en finplaneringsentreprenad, nedan kallad Finplaneringsentreprenaden. Gemensamt benämns Grovplaneringsentreprenaden och Finplaneringsentreprenaden nedan för Entreprenaderna. Uppdelningen av Entreprenaderna kommer att färdigställas i förfrågningsunderlaget inför upphandlingen av utförandet. Parterna är överens om att Exploatören ska vara delaktig i framtagande av detaljprojektering för att säkerställa att det blir en bra anslutning mellan allmän plats och kvartersmark. Parterna ska vara överens om produktionstekniskt utförande och ansvarsfördelning i gränsområdena mellan kvartersmark och allmän plats innan Kommunens entreprenadarbeten kan handlas upp. Exploatören ska säkerställa överensstämmelse till Kommunens anläggningar, såsom exempelvis höjdsättning, senast innan arbetet inom kvartersmarken påbörjas.

Kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna ska fördelas mellan samtliga exploatörer inom Planområdet samt även mellan privata fastighetsägare genom gatukostnadsersättning. Exploatören förbinder sig att finansiera Kommunens kostnader för de områdesspecifika anläggningarna genom att erlägga exploateringsersättning i enlighet med § 5.1.

Inom Kommunens entreprenad kommer även övrig infrastruktur under mark, såsom Stockholm Vatten och Avfall AB:s ledningssystem byggas ut.

Kommunen önskar att slutföra arbetena med Finplaneringsentreprenaden enligt den Huvudtidplan som hänvisas till i § 3.3.1 nedan. Vid händelse av att Exploatörens arbeten på kvartersmarken dröjer förbehåller sig Kommunen rätten att slutföra Finplaneringsentreprenad enligt Huvudtidplanen.

§ 3.2.2 Systemhandling

Kommunen har i samförstånd med Exploatören tagit fram en projektering för allmän plats inom och i anslutning till Planområdet i form av en Systemhandling, ”*Lövstastigens systemhandling daterad 2025-10-31”*. Systemhandlingen utgör ramen för kommande detaljprojektering av bygghandlingar, förfrågningsunderlag och andra åtgärder för genomförande av allmän plats.

§ 3.2.3 Kostnadsprognos

Kommunen har tagit fram en kostnadsprognos (kalkyl) som redovisar kostnader för utbyggnad av allmän plats enligt Systemhandlingen, Parterna är medvetna om att den faktiska kostnaden kan avvika från nuvarande kostnadsprognos. Avvikelser ska redogöras för Exploatören.

§ 3.3 Samordning m.m.

Under en del av utbyggnaden inom Planområdet kan det bli aktuellt att flera entreprenader kommer att pågå parallellt och även samtidigt som boende och verksamheter flyttar in. Parterna förbinder sig därför att kontinuerligt samordna sina respektive projekterings- och entreprenadarbeten, såväl i tid som i utformning och kvalitet, samt att aktivt arbeta för att minimera merkostnader för varandra.

Samordning mellan Parterna ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, ekonomi, skedesplanering och kommunikation. Exploatören är införstådd med att en samordning med ledningsägare och andra exploatörer inom Planområdet också krävs. Syftet med samordningen ska vara att erhålla bättre förutsättningar för genomförandet av utvecklingen av Planområdet och finna gemensamma lösningar för genomförandet. God dialog och samordning med andra verksamma i och i närheten av Planområdet, såsom boende, SRV, Glömstaskolan, Lövsta gård och Lövsta gårds ridskola är också nödvändig.

Exploatören ansvarar för att informera och samordna sig med ledningsägare avseende effekt- och kapacitetsbehov, önskat läge för servisanslutning etc så att ledningsägare i god tid ska kunna genomföra sin projektering i enlighet med tidplanen. Kommunen ansvarar för att samordna ledningsägarnas projektering med Kommunens projektering inom allmän plats.

På Exploatörens förfrågan ska Kommunen lämna information om budgeterade och upparbetade kostnader med aktuell kostnadsprognos. Vid behov har Exploatören rätt att efterfråga särskilt möte kring uppföljning av kostnader och kostnadsprognos. Kommunen ska bjuda in till en särskild avstämning kring uppdaterad kostnadsprognos när en sådan finns framtagen inför att kommunen upphandlar entreprenör.

Exploatören är införstådd med att kostnader för Kommunens Entreprenader avseende allmänna anläggningar till del kommer att belasta Exploatören. Parterna är därför överens om att Kommunens Entreprenader inte ska prioriteras ned i tid och utförande i förhållande till Exploatörens exploateringsåtgärder. Kommunen ska informera Exploatören om det sker betydande ändringar vad gäller budget och tidplan som påverkar Exploatören.

Exploatören ansvarar för att, inför inflyttning, samordna färdigställandet av sin bebyggelse med Kommunens Finplaneringsentreprenad i respektive del/etapp. Exploatören åtar sig att tillse att den yta som ska finplaneras hålls fri från hinder, såsom byggnadsställningar och liknande, inför och under genomförandet av Finplaneringsentreprenaden i angränsning till Exploatörens bebyggelse, fram till slutbesiktning av Finplaneringsentreprenaden. Kommunens

Finplaneringsentreprenad ska ha fri tillgång till den allmänna platsen som ska finplaneras. Vidare ska Exploatören senast nio (9) månader före inflyttning informera Kommunen om planerad inflyttning i syfte att möjliggöra för Kommunen att beställa erforderliga entreprenadarbeten. Kommunen kan komma att genomföra Finplaneringsentreprenaden tidigare eller senare än så, om Exploatörens utbyggnad tidigareläggs, senareläggs eller annars försenas.

I syfte att minimera kostnadsökningar i Finplaneringsentreprenaden, är Parterna överens om att provisoriska åtgärder i Finplaneringsentreprenaden ska undvikas samt att kostnader för sådana åtgärder hänförliga till Exploatörens bebyggelse ska bäras enkom av Exploatören. Exploatören och Kommunen får komma överens om att Exploatören på egen bekostnad får utföra provisoriska åtgärder för att iordningsställa delar av allmän plats som krävs för att Exploatören ska kunna erhålla slutbesked avseende sin bebyggelse. Vid händelse av betydande ändring i detaljprojekteringsunderlaget efter upphandling som kan beröra Exploatören ekonomiskt och/eller byggnadsmässigt ska Exploatören informeras.

Kommunen är sammankallande till samordningsmöten, om inte annat överenskommes. Exploatören och Exploatörens utsedda byggarbetsmiljösamordnare för utförande av entreprenadarbete (BAS-U) ska delta på samordningsmöten som Kommunen kallar till, såsom BAS-U-möten om arbetsmiljö och arbetsplatsdispositionsmöten om disponering av arbetsområden. Kommunen eller Kommunens anlitade entreprenör ansvarar inte för Exploatörens eller dennes anlitade entreprenörs kostnader för att genomföra sådana möten eller för att utföra arbete som härrör från dessa möten.

§ 3.3.1 Huvudtidplan

Parterna har upprättat en preliminär huvudtidplan, ”**Tidplanen**”, se bilaga 12. Tidplanen förutsätter att Detaljplanen vinner laga kraft senast kvartal 4, 2026. I det fall tidpunkten för laga kraft förskjuts ska hålltider i Tidplanen förskjutas i motsvarande mån. Parterna ska tillsammans se över Tidplanen inför genomförandet av Detaljplanen efter det att Detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplanen syftar endast till att samordna kommande arbeten i tid och Parterna är medvetna om, samt accepterar, att Tidplanen kan behöva justeras, till exempel med anledning av eventuell ansökan om tillstånd för vattenverksamhet eller det samordningsarbete som ska ske i enlighet med § 3.3. Om någon av Parterna ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot Tidplanen ska den andra parten informeras om detta utan fördröjning.

Huvudinriktningen är att Kommunen ska påbörja projekteringen av allmän plats i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft. Om Detaljplanen överklagas kan dock Parterna kommer överens om att påbörja tidigare. Huvudinriktningen är vidare att en produktionsstart av Kommunens arbeten på etapp 1:1, se bilaga 12, kan påbörjas 9 månader efter projekteringsstart. När Kommunen färdigställt Groventreprenaden för etapp 1:1, preliminärt 18 månader efter att Detaljplanen vinner laga kraft, kan Exploatören påbörja byggnation på kvartersmarken inom

etapp 1:1. Kommunen ska verka för att Exploatören kan påbörja byggnation i anslutning till etapp 1:1 så snart som möjligt.

Exploatören ska, i den mån det är möjligt med hänsyn till sina interna beslutsprocesser, verka för att förtida arbeten såsom avverkning, sprängning m.m. utförs samordnat med Kommunens motsvarande arbeten i syfte att minimera risken för skador på anläggning inom allmän platsmark.

§ 3.4 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram samt mobility managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Bilparkering för radhusen ska i huvudsak ske på samlade parkeringsplatser med genomsläppligt material.

§ 3.5 Marknadsföring och kommunikationsaktiviteter

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

Kommunen och Exploatören ska gemensamt ta fram en aktivitetsplan för övergripande marknadsföring och övriga kommunikationsaktiviteter innan åtgärder vidtas. Vid behov kommer även andra exploatörer att medverka i detta arbete.

Exploatören ska i samband med försäljning av bostäder upplysa köpare om exponering av hästallergener.

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram (KS-2024/2056) 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.

§ 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 13 Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljningen av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan. Exploatören ska således senast tre veckor innan ansökan om bygglov lämna en redovisning av checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

§ 4.2.3 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i Svanen eller motsvarenade certifiering.

§ 4.3 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr MN 2007-655, 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 Detaljplanens framtagna dagvattenutredning med tillhörande bilagor, *”Dagvattenutredning och skyfallskartering, Detaljplan Lövstastigen, Huddinge kommun (Slutgiltig handling 2025-03-26 (rev. 2025-09-08))”*, eller motsvarande åtgärder, som medför i allt väsentligt samma resultat, efter samråd med Kommunen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska planeras på ett sätt som minimerar skada vid skyfall. Exploatören ska, senast tre veckor innan Exploatören lämnar in en ansökan om bygglov, till Mark- och exploateringssektionen lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med överenskomna dagvattenåtgärder.

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 ekologisk kompensation har tagits fram och ska följas av Exploatören. En sammanfattning av resultatet och precisering av vilka åtgärder som ska vidtas, när de ska genomföras och följas upp framgår av bilaga 14.

Exploatören ska genomföra och bekosta de i bilaga 14 redovisade åtgärderna där Exploatören är utpekat ansvarig.

Exploatören ska erlägga vite om 2 000 000 (tvåmiljoner) kr för åtgärder som Exploatören underlåter att utföra eller annars inte utför i enlighet med redovisningen i bilaga 14, om inte annat har överenskommits med Kommunen.

§ 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 Social Hållbarhet

För att säkerställa att exploateringen inom Planområdet blir socialt hållbar har en barnkonsekvensanalys tagits fram inom ramen för arbetet med Detaljplanen. Sammantaget bedöms planförslaget medföra en övervägande positiv utveckling för barn och unga, framför allt till följd av den nya mötesplatsen (lekplats), säkrare gång- och cykelstråk samt bevarande av viss natur. Konsekvensanalysen framhåller även vikten av att gestaltningsprogrammet efterlevs för att säkerställa kvaliteter som har bäring på den sociala hållbarheten.

I och med erläggande av exploateringsersättning, enligt § 5.1, är Exploatören med och bekostar del av åtgärderna inom allmän platsmark som är gynnsam för social hållbarhet. Utöver detta ska Exploatören även anlägga mötesplatser för framtida boende inom kvartersmarken. Åtgärderna på kvartersmark ska vara genomförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk om inte Parterna kommer överens om annan tidpunkt.

§ 5 EKONOMI

§ 5.1 Ersättningen för områdesspecifika anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlägga exploateringsersättning motsvarande 44,3 % av den faktiska kostnaden för projektering och utförande av de områdesspecifika allmänna anläggningarna i § 3.2.1. Kostnaderna inkluderar Kommunens byggherrekostnad och erforderliga upparbetade kostnader inför Detaljplanens genomförande vilka inte fakturerats som plankostnad. Den totala kostnaden för denna del beräknas i ett tidigt skede till cirka 37 317 000 kr. Kostnadsfördelningen för exploateringsersättningen är exklusive gatukostnader för

privata fastighetsägare vilka bekostas genom särskild gatukostnadsutredning inom Planområdet.

Exploatören ska erlägga kostnader för de områdesspecifika anläggningarna löpande mot faktura som skickas av Kommunen. Den första fakturan skickas efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och innefattar upparbetade kostnader. Därefter fakturerar Kommunen upparbetade kostnader kvartalsvis till Exploatören. Adekvat faktureringsunderlag ska tillställas Exploatören vid fakturering.

Den procentuella fördelningen av exploateringsersättningen bygger på fördelningen av bostäder som Detaljplanen medger. Om Exploatören bygger fler bostäder än vad som anges i detta avtal, enligt bilaga 15, ska Exploatören skriftligen meddela Kommunen varpå fördelningen ska uppdateras med 0,8 andelar per tillkommande bostadsenhet. Eventuell uppdatering av den procentuella fördelningen och slutreglering av exploateringsersättningen ska genomföras innan detta avtal upphör att gälla, enligt § 7.7.

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

Exploatören ska, till Kommunen, erlägga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av Detaljplanen. Denna ersättning avser bland annat Kommunens kostnader för Kommunens arbete med projektledning, samordningsarbete, eventuellt proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av Exploateringsavtalet samt projektadministration. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.5). Den totala kostnaden för Kommunens arbete uppskattas i ett tidigt skede till cirka 400 000 kr.

Kommunen äger rätt att fakturera Exploatören för kostnader enligt denna paragraf löpande kvartalsvis 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.

§ 5.3 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga 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 erlägga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

I det plankostnadsavtal som tecknades inför uppstart av Detaljplanen fanns en fördelningsnyckel för kostnader som baserades på ingående markareal. Inför samråd plockades en del av det ursprungliga Planområdet bort. Planområdets större markägare, Kommunen,

Exploatören och Hydroscand fastighets AB, är därför överens om att det är skäligt att fördelningsnyckeln för Planområdet görs om från och med Detaljplanens samråd, kvartal två (2) 2024 till Detaljplanens antagande. Fördelningen av kostnader ska slutregleras utifrån byggrätter, alltså den ekonomiska nyttan av detaljplanen, enligt bilaga 15. Slutregleringen sker efter det att Detaljplanen vinner laga kraft. Frågan har även hanterats särskilt i separat avtal som tecknats mellan Exploatören och Hydroscand Fastighets AB.

§ 5.4 Anslutningsavgifter

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

§ 5.5 Kostnadsansvar och Exploatörens skyldighet att erlägga 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 och utanför Exploateringsområdet.

Exploatören åtar sig att ta fram en Trädskyddsplan och skydda de träd och den vegetation som omfattas av skyddsbestämmelser n^3 i Detaljplanen i enlighet med ”SIS standard SS 990002:2025”. Träd på Kommunens mark som riskerar att skadas i anslutning till byggnation på kvartersmark ska också skyddas. Gemensam inventering av träd som kan behöva särskilt skydd görs vid försyn.

Exploatören ska bekosta och tillställa Kommunen Trädskyddsplanen för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Trädskyddsplanen ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet, en trädsakkunnig, och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Trädskyddsplanen ska innehålla en bedömning av berörda träds 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 Trädskyddsplanen, kommer Kommunen vidta åtgärder.

Vid skada av träd som leder till att trädet måste tas ned har Exploatören återplanteringsplikt av ett uppvuxet träd närmast motsvarande de värden som gått förlorade. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen. Detta gäller ej träd som måste tas ned med anledning av byggnation inom Exploateringsområdet, till exempel träd nära slänter eller träd som riskerar entreprenörens arbetsmiljö.

Kommunen ska vid utbyggnation av de allmänna platserna ta hänsyn till befintlig vegetation och träd inom kvartersmark. Om Kommunen skadar träd, som Exploatören vid gemensam försyn pekat ut som särskilt viktiga att bevara, ska Kommunen återplantera ett liknande träd. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Exploatören. Detta gäller ej träd som måste tas ned med anledning av byggnation av allmän plats, till exempel träd nära slänter eller träd som riskerar entreprenörens arbetsmiljö.

§ 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. Se § 3.3 vad gäller samordning med andra byggherrar med flera under byggtiden vad avser bland annat etableringsytor och provisoriska anläggningar.

Det åligger Exploatören att söka om erforderlig trafikanordningsplan via Huddinge kommuns e-tjänst. Inför ansökan ska en avstämning göras med projektets utsedda gatuprojektledare. Exploatören ansvarar för att stängsla in sin arbetsplats och för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt erhållna anvisningar. Exploatören är medveten om att ansökan om trafikanordningsplan är förenad med en kostnad för Exploatören.

Kommunen ansvarar för att stängsla in sin arbetsplats och ansöka om erforderliga trafikanordningar, skyltar mm för utbyggnation av de allmänna anläggningarna.

Byggetablering och uppställning av bodar, upplag och dylikt ska ske 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 fakturera Exploatören retroaktivt.

§ 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, om inte Parterna gemensamt kommer överens om annat.

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

Exploatören ska ansöka om och bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

§ 7 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 7.1 Säkerhet

Bonava AB (publ), org.nr. 556928-0380, (”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. För att säkerställa Exploatörens samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet och dess bilagor ska Exploatören till Kommunen ställa säkerhet om totalt TRETTIONIOMILJONERTREHUNDRASJUTTONTUSEN (39 317 000) kr. Samtliga kostnader förknippade med säkerheten ska bäras av Exploatören.

Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören erlagt betalning för allmänna anläggningar enligt § 5.1 om anläggningars utförande eller om Exploatören uppfyllt villkor som är belagda med viten. En säkerhet om (10 000 000) kr ska dock kvarstå till dess Parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt Exploateringsavtalet.

Bilaga 16 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. Parterna är införstådda med att respektive part bär ansvar för skada som förorsakas av den entreprenör denne 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 förfallodagen 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 skäligen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen dessförinnan har godkänt. Säkerhet kan även utgöras av annan likvärdig säkerhet som Kommunen dessförinnan godkänt. Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Exploatören tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

Exploatören ska omgående efter det att 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 överlåts till tredje man och detta medför att bilaga 16 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 (med undantag för sådan mark som ska överföras till Kommunen enligt § 2.1.1), förbinder sig Exploatören, vid äventyr av vite om 39 317 000 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, vid vite om 39 317 000 kr, i av Huddinge kommun påfordrade delar följa mellan Huddinge kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende fastigheten ”*Fastighetsbeteckning”*. 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 överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Huddinge kommun med 39 317 000 kr. 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.

§ 7.5 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga 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 àjourhålla 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.

* * * * *

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

Huddinge	Ort:
Datum: 20 - -	Datum: 20 - -
För Huddinge kommun	För Bonava Sverige AB
…….	…….
Charlotta Thureson Giberg	Johan Wikefeldt
Mark- och exploateringschef	Investeringsansvarig
…….	…….
Åsa Tjusberg	Björn Bergman
Exploateringsingenjör	Regionchef

Bilaga 1 Karta Plan- och Exploateringsområde
Bilaga 2 Plankarta
Bilaga 3 Karta Överlåtelseområden 2, 3 och 4
Bilaga 4 PM Fördelning förskola
Bilaga 5 Karta Överlåtelseområde 1
Bilaga 6 ÖK1
Bilaga 7 ÖK2
Bilaga 8 Karta Markanvisnings- och kompensationsområde
Bilaga 9 Köpekontrakt Överlåtelseområde 3
Bilaga 10 ÖK3
Bilaga 11 Gestaltningsprogram
Bilaga 12 Huvudtidplan
Bilaga 13 Checklista miljöanpassat byggande
Bilaga 14 Ekologiska kompensationsåtgärder
Bilaga 15 Fördelning av kostnader mellan markägare
Bilaga 16 Säkerhet

Dnr: KS-2026/987 (ÅT)