

# Markanvisningsavtal

## Nytorp 4:7 LSS-boende

Följande markanvisningsavtal om marköverlåtelse och genomförande av Nytorp 4:7 LSS-boende i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB nedan Parterna:

### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

### **Exploatören**

Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Box 1143  
141 24 Huddinge  
Org nr 556536-9666

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Exploateringsområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 2. Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet samt allmänplatsmark som behöver byggas ut i samband med projektet och som regleras i avtalet. Exploateringsområdet ska definieras under kommande planarbete.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med lila begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3. Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

## **INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1. Bakgrund**

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den (2016-06-13) och reviderade 2017-11-06 vilka Exploatören tagit del av.

Syftet med detta avtal är 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.

Dåvarande Social- och äldreförvaltningen har av dåvarande Hüge beställt uppförande av ett LSS-boende, varför Hüge vidare kontaktat kommunen och efterfrågat mark. En inventering av lämpliga tomter gjordes under vintern 2017/2018. Fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund ansågs mest lämplig och har föreslagits för genomförande av planändring i syfte att möjliggöra uppförande av ett fristående LSS-boende. Enligt Huddinge kommuns markanvändningskarta i "Översiktsplan 2030" är det aktuella området markerat som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

Exploatören ämnar uppföra ett fristående LSS-boende för kommunal drift på den 1920 kvm stora kommunalägda fastigheten Nytorp 4:7. Boendet ska bestå av sex lägenheter.

## **§ 2. Giltighet**

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-06-30
- att Exploatören godkänner detsamma senast 2020-03-17

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

## **§ 3. Markanvisning**

I och med detta avtals godkännande får Exploatören ensam förhandla med Kommunen om en exploatering inom Exploateringsområdet. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från de förslag som Exploatören har lämnat in till Kommunen, se bilaga 4 och 5.

Föreslagen byggnad är en tvåplansbyggnad, suterränghus, med sex lägenheter på ca 40 m<sup>2</sup> samt allrum, personalrum och gemensamt kök. Inom fastigheten ska även förråd, miljörum och parkering rymmas. Föreslagen placering beaktar befintlig topografi och växtlighet i tillräcklig utsträckning.

## **§ 4. Detaljplan**

För Planområdet gäller detaljplan för Trångsund (0126K-105), antagen 1941-12-19. För Exploateringsområdet medger planen användningen bostäder i två plan. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Gällande planbestämmelser hindrar uppförande av LSS-boende då det ej är tillåtet att uppföra fler än ett kök i byggnaden samt att huvudbyggnaden som uppföres i två våningar ej får vara större än 100 kvadratmeter. En ändring av detaljplan krävs därför för att möjliggöra uppförandet av LSS-boendet. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för att möjliggöra LSS-boende.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Planområdet. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med Exploatören.

## MARKÖVERLÅTELSE

### § 5. Marköverlåtelser

#### *Försäljning av mark*

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas, erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet, se områden markerat i lila på bilaga 3. Ersättningen för Överlåtelseområdet ska värderas under planarbetet till aktuellt marknadsvärde och regleras i mark- och genomförandeavtalet. Kommunen beställer värderingen. Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från månad för utförd värdering till datumet för ersättningens erläggande. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som ersättningen värderats till.

### § 6. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande mark- och genomförandeavtal. Kommunen ska då åta sig samtliga förrätningskostnader som syftar till att genomföra markanvisningen och de åtgärder som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras för genomförande av detaljplanen.

## ANLÄGGNINGAR

### § 7. Allmänna anläggningar

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex anläggning av trottoar längs med Mörtviksvägen och övergångsställe för ökad framkomlighet till busshållplats från fastigheten. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna som ingår i Exploateringsområdet. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i mark- och genomförandeavtalet.

## AVGIFTER

### § 8. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplanläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

### § 9. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Planområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

## **BEBYGGELSE**

### **§ 10. PARKERINGSTAL**

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planrådets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande genomförandeavtal enligt § 19.

## **MILJÖ- OCH ENERGI**

### **§ 11. 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 fram till år 2021. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

### **§ 12. Miljöanpassat byggande**

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

#### *Energieffektivitet*

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

#### *Checklista för miljöanpassat byggande*

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa 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 och arbetskostnaden för detta regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

### **§ 13. Dagvatten**

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

### **§ 14. Buller**

Om Kommunen anser att bullerutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

### **§ 15. Ekologisk kompensation**

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom ekologisk kompensation. Studie och utredning för ekologisk kompensation tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I genomförandeavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

### **§ 16. Markföroreningar**

Exploatören ska inom Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening och vid behov även utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs 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. Inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i genomförandeavtalet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **§ 17. Tidplan**

Till genomförandeavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

### **Byggnadsskyldighet**

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen avser därför att ställa krav på att avsedd byggnation

startat inom 18 månader från genomförandevatalets undertecknade annars ska marköverlåtelsen hävas.

### **§ 18. Vegetation**

Vid planering och projektering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation.

### **§ 19. Mark- och genomförandeavtal**

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 5 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då mark- och genomförandeavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

### **§ 20. Vitesförelägganden**

I mark- och genomförandeavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i genomförandeavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för vite och allmänna platser.

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 21. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2022-06-22
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna mark- och genomförandeavtal enligt § 19 senast 2022-06-22
- Beslut om godkännande av mark- och genomförandeavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 4 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

### **§ 22. Överlåtelse**

#### *Avtal*

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Huddinge kommuns kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

#### *Fastighet*

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen genom Mark- och exploateringssektionen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

### § 23. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen

Amra Imamovic

08 535 313 82

amra.imamovic@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Ellen Björk

08 535 329 25

Ellen.Bjork@husf.se

Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.

### § 24. Ändringar

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

### § 25. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

---

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

Ort:

Datum:

För Huddinge kommun

Ort:

Datum:

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....  
*Henrik Örneblad*  
VD

.....

*Amra Imamovic*  
*Exploateringsingenjör*

.....

*Ellen Björk*  
*Projektutvecklare*

**Bilagor:**

Bilaga 1: Karta över planområdet

Bilaga 2: Karta över exploateringsområdet

Bilaga 3: Karta över överlåtelseområdet

Bilaga 4: Skisser från Exploatören 2019-04-09.

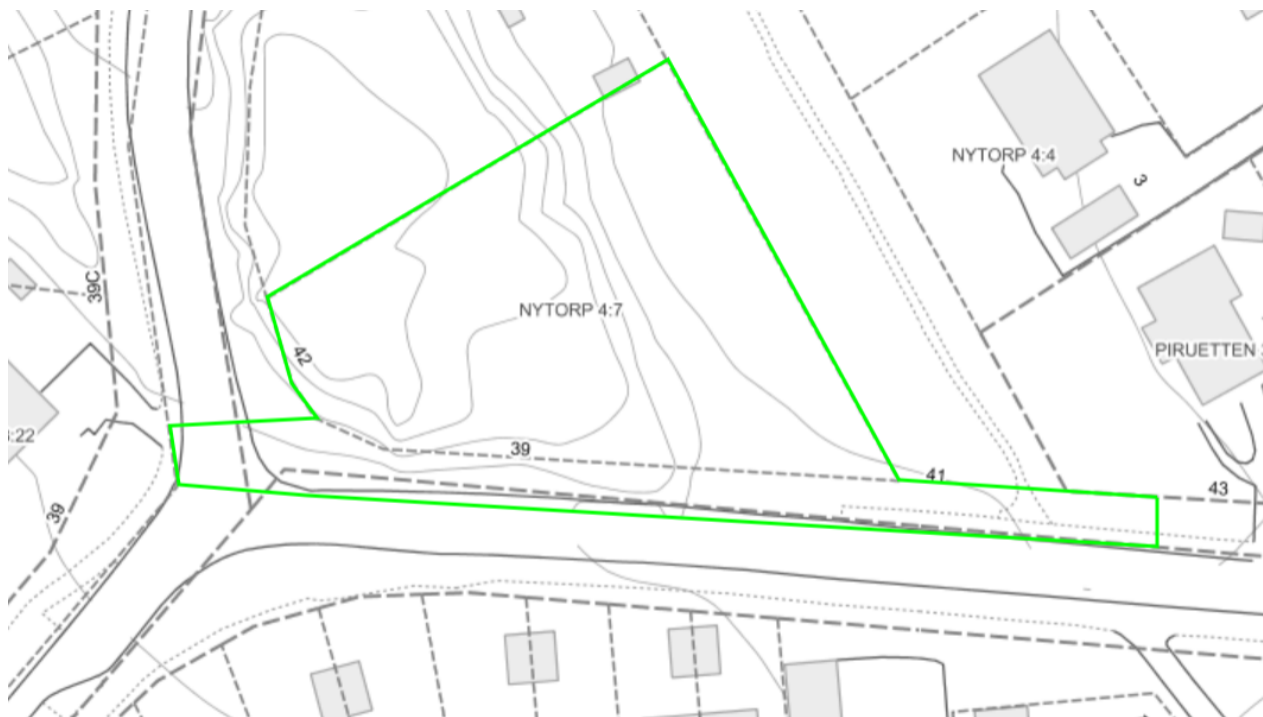
Bilaga 5: Skisser från Exploatören 2019-04-29.



Bilaga 1: Karta över planområdet markerat med röd begränsningslinje



Bilaga 2: Karta över exploateringsområdet markerat med grön begränsningslinje



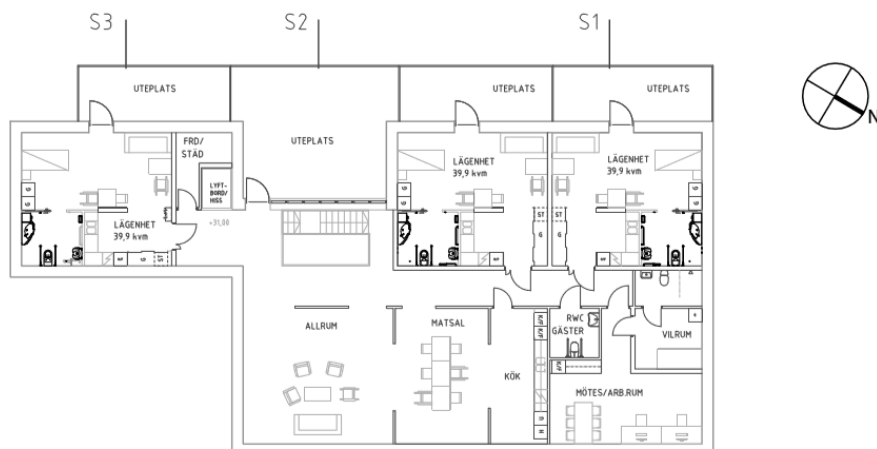
Bilaga 3: Karta över överlåtelseområdet markerat med lila begränsningslinje



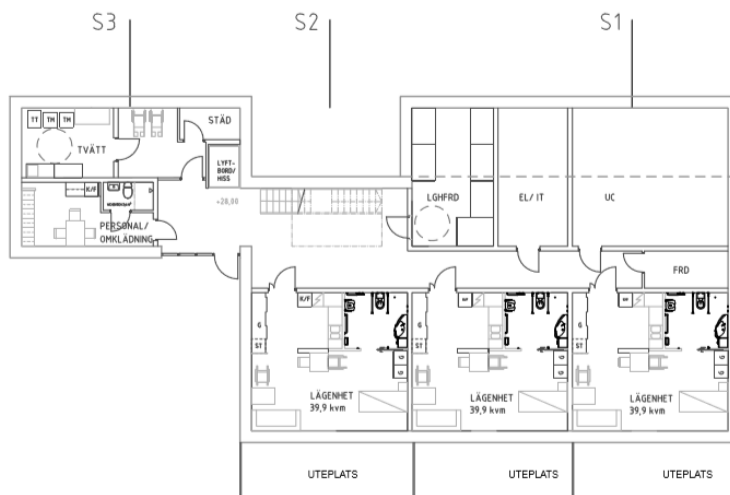
## Bilaga 4: Skisser från Exploatören 2019-04-09

## ALT. 1\_ PLANLÖSNINGAR

- 3 LÄGENHETER PÅ PLAN 1, 1 + 2 LÄGENHETER PÅ PLAN 2
- PLATS FÖR 5 P-PLATSER
- TEKNISKYTA PÅ PLAN 1 KAN UTFORMAS EFTER STORLEKSBEHÖV



PLAN 2, +31,00  
SKALA 1:200



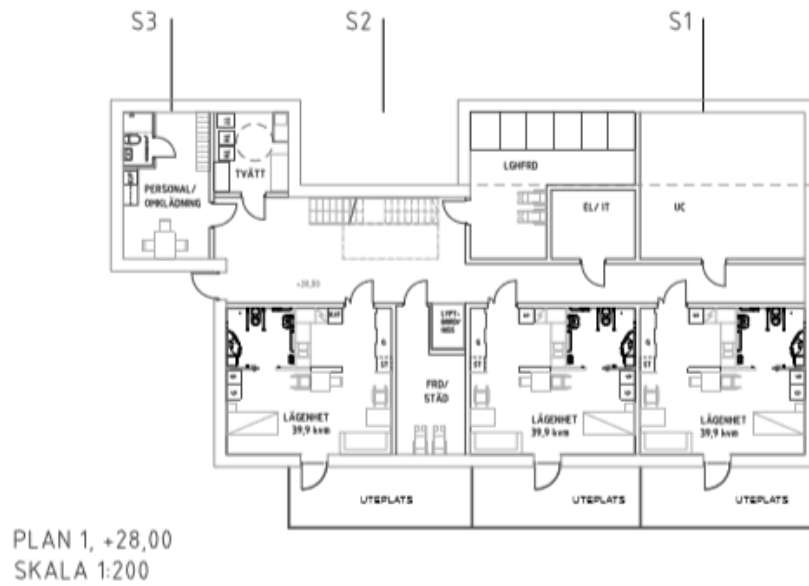
PLAN 1, +28,00  
SKALA 1:200



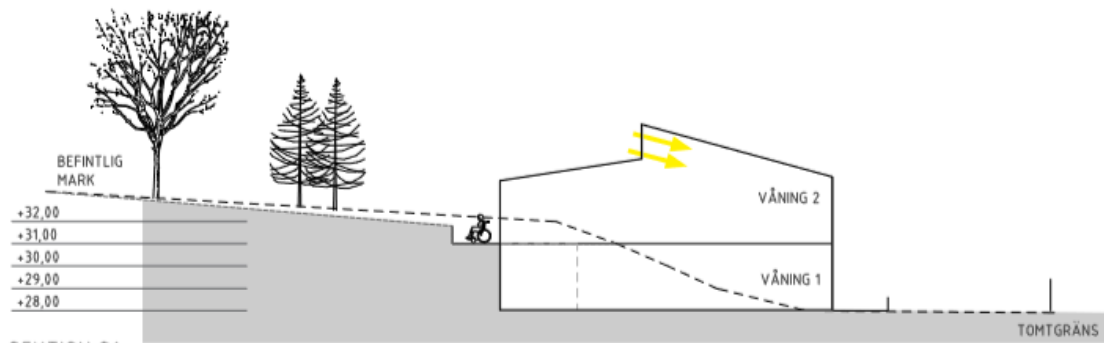
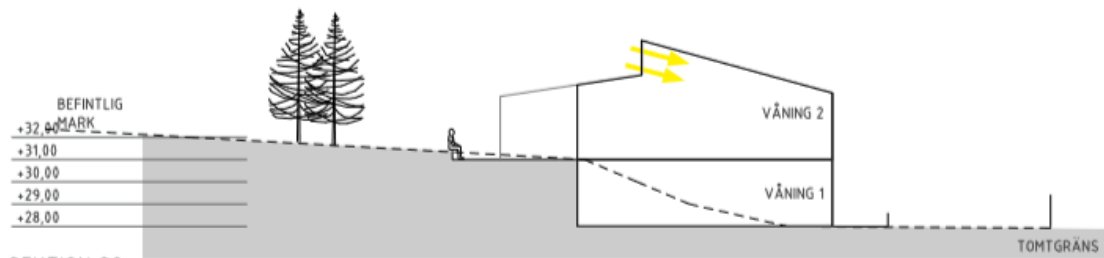
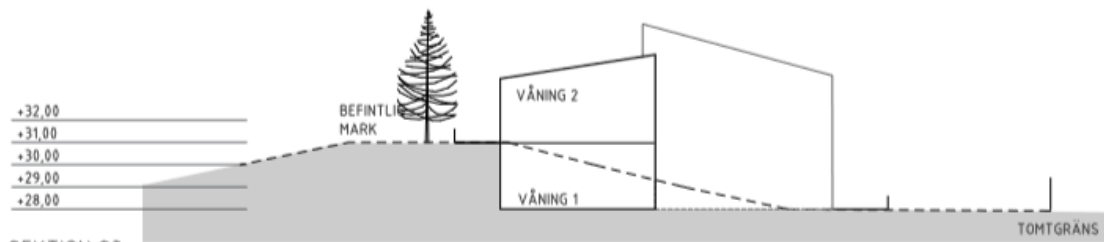
## ALT. 2\_ PLANLÖSNINGAR

- 1 + 2 LÄGENHETER PÅ PLAN 1, 1 + 2 LÄGENHETER PÅ PLAN 2
- PLATS FÖR 4 P-PLATSER
- TEKNISKYTA PÅ PLAN 1 KAN UTFORMAS EFTER STORLEKSBEHÖV



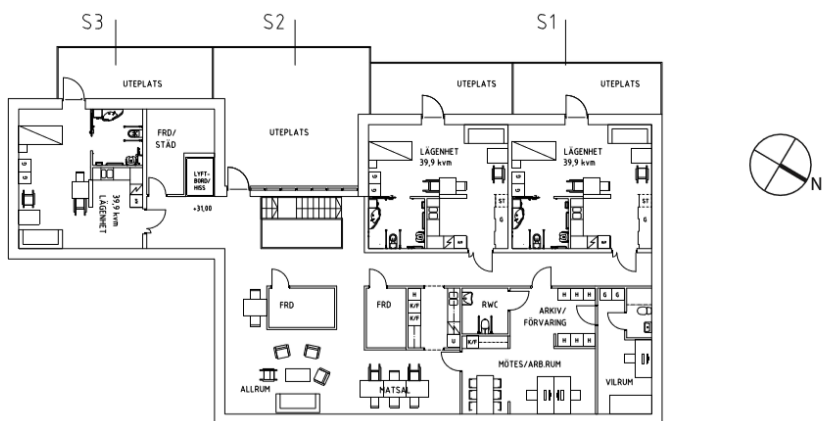


## ALT. 1 och 2 - SEKTIONER

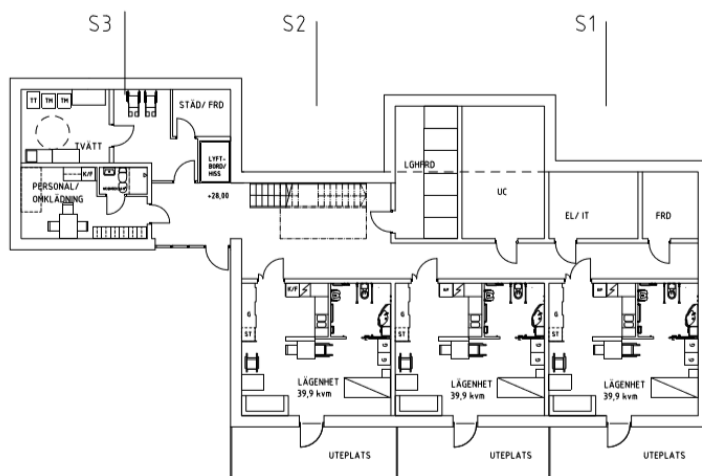
SEKTION S1  
SKALA 1:200SEKTION S2  
SKALA 1:200SEKTION S3  
SKALA 1:200

## Bilaga 5: Skisser från Exploatören 2019-04-29

## ALT. 1\_ PLANLÖSNINGAR



PLAN 2, +31,00  
SKALA 1:200 /A3



PLAN 1, +28,00  
SKALA 1:200 /A3

## YTSAMMANSTÄLLNING:

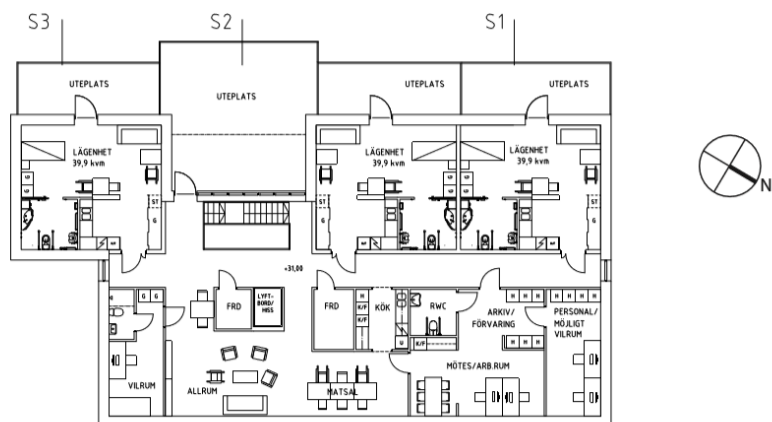
- tomtyta: 1930 kvm
- byggnadsarea (BYA): 375 kvm
- bruttoarea (BTA): 730 kvm

## Obs!

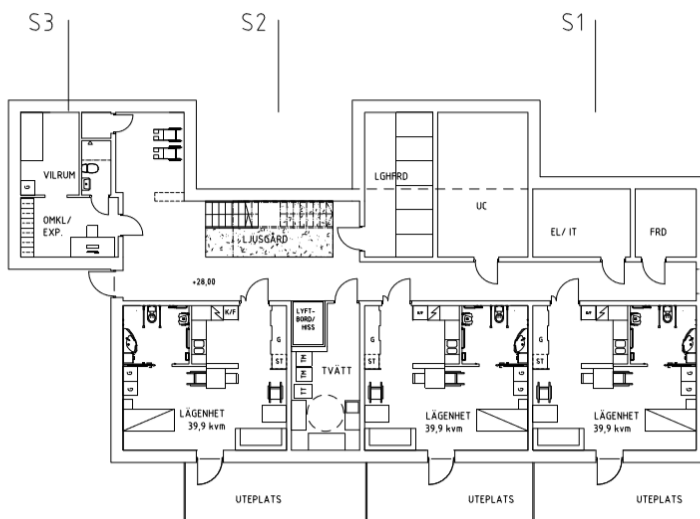
1. BYA och BTA är räknade på en lösning med öppna, otäckade terrasser. Vid eventuell inglasning av gemensam uteplats eller om den täcks av tak delvis eller helt, BYA och BTA kommer att öka med den inbyggd/ täckt ytan.
2. I fall yta avsedd för teknik på plan 1 behöver öka eller minska i jämförelse med redovisade lösning, kommer även BTA ändras med samma värde.



## ALT. 2\_ PLANLÖSNINGAR



PLAN 2, +31,00  
SKALA 1:200 /A3



PLAN 1, +28,00  
SKALA 1:200 /A3

## YTSAMMANSTÄLLNING:

- tomtyta: 1930 kvm
- byggnadsarea (BYA): 370 kvm
- bruttoarea (BTA): 720 kvm

Obs!

1. BYA och BTA är räknade på en lösning med öppna, otäckade terrasser. Vid eventuell inglasning av gemensam uteplats eller om den täcks av tak delvis eller helt, BYA och BTA kommer att öka med den inbyggd/ täckt ytan.
2. I fall yta avsedd för teknik på plan 1 behöver öka eller minska i jämförelse med redovisade lösning, kommer även BTA ändras med samma värde.