

Exploateringsavtal

”Norra tomten”, del av Regulatorn 1 m fl, Flemingsbergsdalen, Huddinge kommun

Följande avtal om exploatering av del av Regulatorn 1 och del av Visättra 1:1 i Huddinge kommun har ingåtts mellan, å ena sidan, Huddinge kommun och, å andra sidan, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ), nedan gemensamt kallade **”Parterna”**:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad **”Kommunen”**.

Exploatören

Flemingsdal Fastigheter 3 AB (fastighetsägare Regulatorn 1)
c/o Fabege AB
Box 730, 169 27 SOLNA
Org. nr 556860-8797

Nedan kallad **”Exploatören”**.

Faberge AB (publ) (koncernmoderbolag)
Box 730, 169 27 SOLNA
Org. nr 556049-1523

Exploatörens koncernmoderbolag, nedan kallad **”Faberge AB”**.

På bifogad karta, Bilaga 1, redovisas:

- Planområdets (**”Planområdet”**) avgränsning markerad med röd begränsningslinje.
- Exploateringsområdets (**”Exploateringsområdet”**) avgränsning är markerad med grön begränsningslinje. Exploateringsområdet omfattar all kvartersmark inom planen och är uppdelade i två områden: Lotten A (**”Lotten A”**) och Lotten B (**”Lotten B”**), avgränsade med grön, streckad, begränsningslinje.
- Överlåtelseområde As (**”Överlåtelseområde A”**) avgränsning markerad med blå begränsningslinje och blårandigt raster.
- Markområde B (**”Markområde B”**) avgränsat med blå begränsningslinje och med blåprickigt raster.
- Rödrandigt område redovisar område där gällande detalplaner upphävts.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger följande dokument:

- Riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige 2016-06-13, reviderad 2017-11-06 och 2019-09-30, vilka Exploatören tagit del av.
- Förslag till detaljplan ("Detaljplanen") för del av Regulatorn 1 m fl, KS-2019/3292.
- Planprogram för Flemingsbergsdalen, godkänt av kommunfullmäktige 2020-04-20.
- Utvecklingsplan för Flemingsbergsdalen, samrådsförslag till den 15 april 2021.
- Utvecklingsprogram för Flemingsberg, antaget av kommunfullmäktige februari 2018.
- Hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen, 2020-04-20.
- Hållbarhetsbedömning Norra tomten, oktober 2020.
- Intentionsavtal mellan Parterna avseende Flemingsbergsdalen, del av Regulatorn 1 m fl, Dnr KS-2020/270.214, 2020-04-01.
- Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Fabege AB samt Fabege ABs dotterbolag Stockholm Syd SBD utvecklings AB, Dnr KS-2018/1156.

Berörda fastigheter

Fastigheten Regulatorn 1 ägs av Exploatören. Fastigheten Visättra 1:1 ägs av Kommunen.

Fabegekoncern

Med "Fabegekoncern" avses i detta avtal Fabege AB eller annat bolag som direkt eller indirekt i alla led är helägt inom den koncern i vilken Fabege AB är moderbolag.

Gällande detaljplaner

Inom Planområdet finns två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för Regulatorn 1, 0126K-15625, med laga kraft 2013-01-14, som medger industri, lager och kontor. För berört område är marken utlagd som prickmark.
- Stadsplan för Östra Flemingsbergs industriområde, 0126K-10333, med laga kraft 1980-06-10, som för berört område är utlagd som park eller plantering, samt gång- eller cykelväg.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för hela Flemingsbergsdalen som syftar till att utveckla området till en stadsdel med höga stadsbyggnadskvaliteter. De stadsbyggnadsprinciper som finns angivna i planprogrammet har varit vägledande i detaljplanearbetet.

Visionen är att "Flemingsbergsdalen ska vara ett nav för hela Flemingsberg, en mötesplats med internationell atmosfär som lever stora delar av dygnet. Stadsdelen ska överbrygga fysiska och sociala barriärer med en urban och identitetsskapande stadsmiljö samt arkitektur av hög kvalitet. Stadsdelen ska vara tät och erbjuder närhet mellan arbetsplatser, bostäder, kollektivtrafik, handel, service, upplevelser, park och natur."

Intentionsavtal

Ett intentionsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny Detaljplan, för genomförandet av Detaljplanen och för framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Ny Detaljplan

Exploatören har ansökt om en ny Detaljplan för del av Regulatorn 1 m fl för att i första hand möjliggöra att en ny byggnad kan uppföras som inrymmer ateljéer, verkstäder, kontor, repetitionslokaler, arkiv och förråd för Kungliga Operan AB:s, nedan kallad "**Operan**", och Kungliga Dramatiska Teatern AB:s, nedan kallad "**Dramaten**", verksamheter. Den byggnadsdel som kommer att inrymma lokaler för Operans och Dramatens verksamheter benämns Hus A ("**Hus A**") och ska inrymmas inom det område som benämns Lotten A.

Planen möjliggör även en byggnad i den östra delen av planområdet som benämns Hus B ("**Hus B**") och ska inrymmas inom det markområde som benämns Lotten B, där det i dagsläget inte är fastlagt vilken verksamhet som kommer att bedrivas. Byggnationen av Hus B senareläggs till följd av att bygglov kan beviljas först när Vattenfalls befintliga, angränsande luftledning för starkström längs Jonvägen öster om planområdet markförläggs. Tidplan för markförläggandet är beroende av när tillstånd om koncession kan beviljas.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark och anger flera olika ändamål som verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (dock ej handel med skrymmande varor), kulturell besöksanläggning, idrotts- och sportanläggning, kontor, gymnasium/högre utbildning samt parkeringshus/parkeringsgarage.

Planområdet ingår enligt planprogrammets etappindelning i etapp 4, men har tidigare lagts på grund av att Operan och Dramaten behöver flytta in i sina nya lokaler under 2024 och ingår därför nu istället i etapp 1-2.

Planområdet innehåller inte någon allmänplatsmark eftersom man i dagsläget inte vet hur eller i vilken takt angränsande områden kommer att planläggas. För att möjliggöra anläggande av en tillfällig angöringsgata, för åtkomst av garageinfart och lastzon på norra sidan, upphävs gällande detaljplaner inom berört område från Jonvägen och längs kvartersmarkens norra gräns.

Eftersom utbyggnaden i Flemingsbergsdalen kommer att pågå under många år benämns nuläget, perioden med nu rådande förutsättningar, som Skede 1 ("**Skede 1**"), och den framtida, planerade utvecklingen enligt planprogrammet, som Skede 2 ("**Skede 2**").

Syfte

Detta avtal ersätter intentionsavtalet i alla delar. Syftet med avtalet är att slutgiltigt reglera genomförandet av Detaljplanen avseende Parternas respektive åtaganden samt fördelning av kostnader. Avtalet reglerar även en rad genomförandeåtgärder som rör tillfälliga åtgärder i anslutning till Exploateringsområdet, som är nödvändiga för planens genomförande och för att skapa en attraktivare närmiljö för arbetande och besökare till Operan och Dramatens nya byggnad inom Lotten A.

§2 Fabege ABs garantier om Exploatören

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Fabege AB att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,

2. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har (eller kommer att tillföras) erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal.

§3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge godkänner detsamma senast 2021-06-30 och att beslutet vinner laga kraft.
- att förslag till Detaljplan för del av Regulatorn 1, Dnr KS-2019/3292, blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, Bilaga 2 senast 2021-06-30 och att beslutet vinner laga kraft.

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

§4 Projektets utformning

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med:

- Detaljplanen
- till Detaljplanen hörande gestaltningsprogram, (Strategisk Arkitektur, november 2020)
- detta avtal.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelser

För genomförandet av Detaljplanen är Parterna överens om att följande fastighetsreglering för Lotten A ska ske:

Kommunen överlåter med äganderätt Överlåtelseområde A, dvs. ett område om totalt ca 710 m² av fastigheten Visättra 1:1, markerat med blå begränsningslinje och blårandigt raster på Bilaga 1, genom fastighetsreglering till den del av fastigheten Regulatorn 1 som ska utgöra Lotten A. Överlåtelseområde A omfattar del av Lotten A, som är redovisad med grön begränsningslinje på bifogad karta, Bilaga 1.

Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränsen för Överlåtelseområde A, som kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.

§6 Fastighetsbildning

Kommunen har, i enlighet med tecknat Intentionsavtal, ansökt om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt §5 i detta avtal. Ansökan är diarieförd hos Lantmäteriet 2020-05-20 med ärendenummer AB207065. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Exploatören ska bekosta den del av förrättningen som avser överföring av Överlåtelseområde A samt upprättande av servitut enligt §14 i detta avtal till Exploatörens fastighet.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som kan bli aktuell för eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (bildandet av Lotten A, servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras för genomförande av Detaljplanen.

§7 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområde A ska ske 30 dagar efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

§8 Ersättning

Som ersättning för Överlåtelseområde A ska ägaren av Lotten A erlægga
TVÅMILJONERETTHUNDRAELVATUSENTVÅHUNDRAFEMTIO (2 111 250)
KRONOR till Kommunen.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i §5 ska ersättningen justeras med tvåtusenniohundrastjuttiofyra (2 974) kr/m².

Ersättningen baseras på byggrättsvärdering (Svefa 2021-01-29) avseende markanvändningarna verksamhet och kultur för planerad byggrätt inom Lotten A fördelad proportionellt, som ett genomsnittsvärde över hela Lotten A.

Kultur: 1 100 kr/ m² BTA

Verksamhet: 1 900 kr/m² BTA

Ersättningen för Överlåtelseområde A ska uppräknas med konsumentprisindex från januari 2021 fram till den tidpunkt då ersättningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten. Den ska dock lägst uppgå till de belopp (kr/m² BTA) som anges ovan. Därefter utgår dröjsmålsränta enligt 6§ räntelagen till dess full betalning sker.

Ersättningen ska erläggas senast på tillträdesdagen enl §7 genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser. Parterna är överens om att faktura utskickas av Kommunen.

§9 Genomförandet av exploateringen samt Kommunens rätt att återköpa Överlåtelseområde A samt förvärv av del av Regulatorn 1 (inom Exploateringsområdet)

Som förutsättning för överlåtelsen av Överlåtelseområde A gäller att Exploatören ska åta sig att genomföra exploateringen i enlighet med de huvudsakliga principer som framgår av detta avtal. Genomförandet av exploateringen kan ske av Exploatören självt eller genom det bolag inom Fabegekoncernen till vilket Exploatören har överlåtit avtalet med stöd av §40 nedan. Det åligger Exploatören att informera Kommunen skriftligen om sådan överföring.

Sker överföring av genomförandet av Exploateringen enligt ovan inträder det övertagande bolaget i Exploatörens ställe såvitt avser de rättigheter och skyldigheter som Exploatören har enligt detta avtal. Skulle någon av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal inte kunna fullgöras av det övertagande bolaget, därför att Exploatören men inte det övertagande bolaget har möjlighet att fullgöra dessa skyldigheter, ska Exploatörens skyldighet kvarstå i dessa delar.

Vid överföring av skyldigheten att genomföra Exploateringen enligt ovan ansvarar Fabege AB solidariskt med det övertagande bolaget mot Kommunen avseende exploateringsens rätta fullgörande i enlighet med detta avtal.

Om Exploatören inte inom fem (5) år från tillträdet av Överlåtelseområde A har påbörjat exploateringen, har Kommunen rätt att återköpa Överlåtelseområde A, samt att köpa den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A. Med definitionen påbörjat enligt denna paragraf avses att bygglov har beviljats för ny byggnad inom Lotten A. Kommunens återköps- och köprätt ska säkerställas genom option att köpa samtliga aktier i ägaren till Överlåtelseområde A och den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A, enligt §37 nedan

Köpeskillingen vid Kommunens återköp av Överlåtelseområde A samt rätt att köpa den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A, ska följa de ersättningsprinciper samt motsvara den ersättning per m² BTA byggrätt som Exploatören har erlagt till Kommunen enligt §8 i detta avtal.

§10 Option om första rätt till markanvisning av Markområde B

Parternas avsikt är att Exploatören eller annat bolag inom Fabegekoncernen som äger den del av Regulatorn 1 som omfattar Lotten B erhåller en första rätt till markanvisning avseende Markområde B. Markanvisningen ska genomföras när Parterna är överens om en projektidé enligt Detaljplanen och ett genomförande i närtid är möjlig. Förutsättningarna för en sådan markanvisning ska ske på marknadsmässiga villkor och regleras i särskilt avtal. Rätten ska gälla från detta avtal börjar gälla t o m två år efter att Trafikverket färdigställt Tvärförbindelse Södertörn, dock längst till och med femton år efter att detta avtal börjar gälla.

Om Fabegekoncernen förvärvar Markområde B ska den servitutsersättning för kommunikationsyta inom Markområde B som Exploatören erlagt (dvs. 612 644 kr, baserat på det genomsnittliga värde av Lotten A (2974 kr/m²) * servitutets areal) enligt §14 Rättigheter nedan avräknas mot köpeskillning/ersättning för Markområde B. Om det genomsnittliga värdet

för Lotten B vid förvärvet understiger det genomsnittliga värdet för Lotten A (2974 kr/m²) ska avräkningen istället ske med det genomsnittliga värdet av Lotten B * servitutets areal.

Om Exploatören eller annat bolag inom Fabegekoncernen som äger den del av Regulatörn 1 som omfattar Lotten B efter erbjudande om markanvisning enligt denna paragraf avstår att förvärva Markområde B är Parterna överens om att Exploatören eller annat bolag inom Fabegekoncernen som äger den del av Regulatörn 1 som omfattar Lotten B på marknadsmässiga villkor ska erbjuda Kommunen att förvärva den del av Regulatörn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten B. Kommunens rätt ska påkallas skriftligen senast ett (1) år efter det att tidsfristen för Exploatören eller annat bolag inom Fabegekoncernen som äger den del av Regulatörn 1 som omfattar Lotten B ev. förvärv har löpt ut, dock senast inom ett (1) år från det att Fabegekoncernen erbjudit Kommunen att förvärva aktuellt markområde – sådant erbjudande att skickas tidigast när Trafikverket färdigställt Tvärförbindelse Södertörn.

§11 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde A och respektive servitutsområde enl §14 inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområde A förutom nedanstående:

- inskrivet avtalsservitut avseende kraftledning med aktbeteckning D201800093257:1. Servitutet belastar Visättra 1:1 och är till förmån för Transformatorn 2, som ägs av Vattenfall Eldistribution AB
- ledningsrätt för 70 kV luftledning, akt 0126K-12275.2
- Vattenfalls ledningar som framgår i Bilaga 3.

§12 Överlåtelseområdets skick

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

Markföroreningar

Exploatören har bekostat följande utredningar för att klargöra förekomst av markföroreningar inom Exploateringsområdet:

- Utredning sulfidberg, Tyréns, 2020-02-06.
- PM Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, senaste rev 2020-10-29.
- Grundvattenundersökning Flemingsbergsdalen, Tyréns, senaste rev 2020-10-29.
- Teknisk PM Geoteknik, Tyréns, senaste rev 2020-10-29.

Av utredningarna framgår att:

- Risken för försurning till följd av sulfidinnehåll i berget inom Exploateringsområdet bedöms som starkt begränsad, enligt Utredning sulfidberg.
- De halter av föroreningar som påträffats i jord och grundvatten bedöms sammantaget inte utgöra ett hinder för planerad bebyggelse med avseende på miljö och människors hälsa, enligt PM Miljöteknisk markundersökning.

- I grundvattenundersökningen bedöms förekomst och utbredning av klorerade alifater som påträffats i grundvatten sammantaget inte utgöra ett hinder för planerad byggnation med avseende på miljö eller människors hälsa. Något källområde med fri fas förekommer inte inom Exploateringsområdet.
- Marken inom området klassas som normalradonmark och planerade byggnader ska utföras med radonskyddat utförande.
- Ingen risk för ras och skred föreligger för planerade förhållanden. De temporära schakterna utförs så pass långt ifrån Västra Stambanan att de inte påverkar stabiliteten för järnvägsbanken.

I övrigt finns inga av Parterna kända risker eller markföroreningar.

Mängden bergschakt inom Exploateringsområdet har i ett tidigt skede uppskattats till cirka 2 000 m³, och planeras att transporteras bort från området efter utförd bergschakt. Schaktning och eventuella åtgärder för sanering och hantering av förorenade massor kommer att ske i två etapper, där Lotten B kommer att hanteras i en senare etapp.

Innan bebyggelse kan uppföras inom Lotten A behöver föroreningssituationen vara färdigutredd och eventuell sanering genomförd. I plankartan regleras att startbesked för byggnad inte får ges innan markföroreningar har avhjälpats, 4 kap. 14 § 1 st 1 p. De halter av föroreningar som påträffats i jord och grundvatten bedöms sammantaget inte utgöra ett hinder för planerad bebyggelse med avseende på miljö och människors hälsa. Exploatören bedömer därför att föroreningssituationen är färdigutredd. Om Exploatören i samband med exploatering inom Planområdet påträffar markföroreningar ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas. Även misstänkt avvikande eller förorenade massor som upptäcks under planerad exploatering ska provtas, bedömas och hanteras. All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet och åtgärderna ska utföras i enlighet med tillsynsmyndighetens föreläggande.

Exploatören förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder som på grund av eventuella föroreningar inom Överlåtelseområde A 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. Exploatören förbinder sig även att vidta och bekosta alla de åtgärder som krävs för efterbehandling av Överlåtelseområde A.

§13 Ledningar

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

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge samt informera sig om flyttningskostnader. Exploatören är informerad om de ledningshavare inom Planområdet som Kommunen känner till. Befintliga ledningar redovisas i Bilaga 3.

Exploatören ansvarar för all ledningssamordning som föranleds av genomförandet av Detaljplanen.

Exploatören ansluter i Skede 1 till befintligt ledningsnät i anslutning till Exploateringsområdet. Provisoriska ledningsanordningar kommer bli aktuellt inom och i anslutning till Planområdet i avvaktan på att infrastrukturen byggs ut i enlighet med intentionerna i planprogrammet för Flemingsbergdalen. Parterna ska samverka för att hitta de mest hållbara och kostnadseffektiva lösningarna för Parterna.

Kommunen ska svara för 25 % av kostnaderna avseende flytt av Vattenfalls befintliga ledningar inom Överlåtelseområde A upp till ett belopp om 200 000 kr.

Flytt av Vattenfalls ledningar avses att utföras i en etapp för hela Exploateringsområdet. Kommunen ska svara för kostnaden för ledningsflytt inom Lotten B. Överenskommelse om flytt av ledningar och flyttkostnader ska upprättas mellan Exploatören, Kommunen och Vattenfall innan ledningsflytt påbörjas. Parterna är överens om att den totala kostnaden för ledningsflytt inom Lotten A och Lotten B ska fördelas mellan Parterna så att Kommunen bekostar 60% av den totala kostnaden och Exploatören bekostar 40%.

Markförläggning av Vattenfalls befintliga luftledning för starkström öster om planområdet påverkar när genomförande av Detaljplanen inom Lotten B kan påbörjas. Tidplan för markförläggandet är beroende av när tillstånd om koncession kan beviljas.

§14 Rättigheter

Angöringsväg

En tillfällig infart med angöring till bebyggelsen och planerad lastzon anläggs i förlängningen av befintlig vändplan vid Jonvägen och sträcker sig runt och norr om planerad bebyggelse, inom den yta där gällande detaljplaner, 0126K-15625 och 0126K-10333, upphävs. I syfte att avvattna angöringsvägen anläggs ett krossdike längs norra sidan av angöringsvägen.

Ett avtalsservitut i enlighet med Bilaga 4 ska tecknas mellan Parterna som säkerställer rätten att nyttja området som angöringsväg och krossdike under Skede 1, till dess en ny gata anordnas i Skede 2.

Kommunikationsyta

Parterna har träffat följande överenskommelse om officialservitut:

Kommunen upplåter ett område om ca 206 m² inom fastigheten Visättra 1:1 till förmån för Lotten A (del av Regulatorn 1) för utfart. Servitutsområdet redovisas på karta Bilaga 13.

Inom servitutsområdet får härskande fastighet anlägga, nyttja och underhålla området för kommunikationsyta. Servitutet får inte hindra en framtida möjlighet för behövlig dagvattenhantering under mark inom servitutsområdet för ny bebyggelse inom Lotten B. Parterna är överens om att ny bebyggelse inom Lotten B ej ska använda servitutsområdet för permanent in- och utfart till framtida garage, om Parterna inte överenskommer om att servitutsområdet kan samnyttjas för detta ändamål.

Till förmån för: Lotten A (del av Regulatorn 1)

Belastar: Visättra 1:1

Som ersättning för servitutet ska Exploatören ersätta Kommunen med 2 974 kr/m², totalt sexhundratolv tusensexhundrafyrtiofyra (**612 644**) kronor. Vid avvikelse från den markareal som angivits ovan ska ersättningen justeras med motsvarande belopp per m².

Tillträde till servitutsområdet ska ske trettio (30) dagar efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Ersättningen ska erläggas senast på tillträdesdagen enligt §7 genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser. Parterna är överens om att faktura utskickas av Kommunen.

ANLÄGGNINGAR

§15 Övergripande allmänna anläggningar

Detaljplanens exploatering samt planerad kommande exploatering inom utvecklingsplanen för Flemingsberg och planprogrammet för Flemingsbergsdalen medför behov av ombyggnad och/eller nybyggnad av övergripande allmänna anläggningar som betjänar området i sin helhet. Kommunen projekterar, projektleder och utför anläggningarna i en etappvis utbyggnad.

Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande allmänna anläggningar. Exempel på övergripande allmänna anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är ny bro i Flemingsbergsledens förlängning, Regulatorbron och utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen.

Exploateringsbidraget till Kommunen ska utgå med 300 kr/m² BTA för industri/verksamhet/logistik och kultur/idrott. Exploatören ska bidra med en ersättning om tremiljonerfyrahundranittioåttatusentrehundra (**3 498 300**) kronor för Lotten A.

Ersättningen för övergripande anläggningar ska erläggas till Kommunen mot faktura senast trettio (30) dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. I det fall Detaljplanen överklagas ska kostnaden uppräknas med konsumentprisindex KPI från det datum då Detaljplanen antagits till dess betalning sker. Exploateringsbidraget ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§16 Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören projekterar, utför och bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark för Lotten A.

§17 Tillfälliga åtgärder i anslutning till Planområdet

Under denna paragraf beskrivs de tillfälliga åtgärder utanför planområdet som Parterna kommit överens om att Exploatören ska utföra i syfte att skapa en fungerande och trivsamt miljö i planområdets närområde under Skede 1. Åtgärderna omhändertar även vissa i §25 Hållbarhetsprogram identifierade ekologiska kompensationsåtgärder samt punkter enligt upprättad handlingsplan för hållbarhet. Åtgärderna beskrivs utförligare i Bilaga 5, Tillfälliga åtgärder, samt under §25 Hållbarhetsprogram.

Exploatören projekterar, utför och bekostar samtliga tillfälliga åtgärder. I enlighet med Bilaga 5 skall det under arbetets gång ske samråd med Kommunen.

Kommunens gatuprojektsektion ska ges möjlighet att delta i projektering, upphandling, utbyggnad och besiktning av de åtgärder och anläggningar som utförs på Kommunens anläggningar. Projektering och anläggande av åtgärderna ska utföras och upphandlas i enlighet med AMA Anläggning 13 och Teknisk handbok, Huddinge kommun. Samtliga ritningar och andra granskningshandlingar ska vara granskade och godkända av Kommunen innan arbetena påbörjas. Ritningarna ska överlämnas i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande. För genomförandet ska Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 04) gälla.

Om befintliga förutsättningar innebär att avsteg från Teknisk handbok är nödvändiga för att genomföra åtgärderna på Elektronvägen (tillfälliga åtgärder nr 1-4 samt nr 6 enligt Bilaga 5) samt gångväg (tillfälliga åtgärder nr 9 enligt Bilaga 5) ska Exploatören samråda och inhämta Kommunens godkännande för eventuella avsteg.

Exploatören förbinder sig vid vite av femmiljoner (**5 000 000**) kronor att utföra och färdigställa de tillfälliga åtgärderna nr 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 och 10 enligt Bilaga 5.

Exploatörens ansvar gentemot Kommunen får ej överföras på av Exploatören anlitad entreprenör.

Kommunen ska överta och drifva de tillfälliga anläggningar som utförs på Elektronvägen (tillfälliga åtgärder nr 1, 2, 4 och 6 enligt Bilaga 5) och som kommer att vara lokaliserade inom Exploatören och Fabegekoncernens fastigheter. Exploatören och Fabegekoncernen ska upplåta nyttjanderätt till Kommunen för det markutrymme som anläggningarna tar i anspråk.

§18 Kontroll och besiktning

Vad som avtalas i denna paragraf gäller allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra enligt §17 ovan.

Kommunen äger rätt att gentemot Exploatören utöva den kontroll över anläggningsarbeten som enligt AB 04 tillkommer beställaren. Till regelbundet återkommande byggmöten som anordnas av Exploatören skall representant för Kommunen kallas.

Exploatören förbinder sig att betala Kommunens gatuprojektsektions självkostnader för granskning av ritningar och övriga handlingar samt för teknisk kontroll, erforderliga besiktningar mm. Kostnaderna, som på begäran redovisas månadsvis, ska debiteras halvårsvis i efterskott. Slutfaktura utfärdas efter genomförd slutbesiktning. Faktura förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

Sedan anläggning färdigställts i etapper i sådan omfattning att de av Kommunen kan godkännas som besiktningsobjekt ska de av Exploatören anmälas för slutbesiktning.

Vid den tidpunkt då allmän anläggning godkänts vid slutbesiktning tillträder Kommunen den med äganderätt. Kommunen svarar därefter för underhåll, ombyggnad eller fortsatt utbyggnad av till Kommunen överlåtna anläggningar, dock ej där åtgärden utgör garantiarbete.

Exploatören garanterar de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under garantitiden räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Under garantitiden framträdande fel ska avhjälpas av Exploatören utan dröjsmål. Åsidosätter Exploatören vad som åligger denne äger Kommunen utföra arbetet på Exploatörens bekostnad.

Före garantitidens utgång ska, om Kommunen så påfordrar, hållas garantibesiktning.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som regleras i AB 04.

Om Exploatören inte fullgör de arbeten som det åligger denne enligt detta avtal äger Kommunen rätt att utföra vad som brister varvid Exploatören ska svara för de merkostnader som Kommunen härigenom åsamkas.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

§19 Spårväg syd

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

Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare i samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller regionen ansvarar för.

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för markanvisningar vilka hänvisas till under punkten 1. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare om att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har genom fullmäktiges beslut den 30 september 2019, §10 kompletterats med ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg Syd” Bilaga 6.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg Syd. Spårväg Syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet. Kommunens utgångspunkt för beräkning av medfinansieringsersättningen i denna del är att ovan angivna principer tillämpas.

Ersättning

Exploatören ska erlägga medfinansieringsersättning för kollektivtrafikändamål avseende Spårväg Syd avseende exploateringen inom Lotten A enligt följande förutsättningar:

- Övriga ytor inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 100 kr/m² BTA.
- Total BTA Lotten A: 14 569 m².

Antagande år	Belopp	Ersättning	Rabatt
2021	60 kr/m ² BTA	874 140 kr	40%
2022	80 kr/m ² BTA	1 165 520 kr	20%
2023-	100 kr/m ² BTA	1 456 900 kr	0%

Indexuppräknning

Beloppen är angivna i 2019 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av ersättningen ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2019 och fram till dess att betalning sker.

Erläggande av ersättning

Ersättning beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen mot faktura trettio (30) dagar efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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

AVGIFTER**§20 Skatter mm**

Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde A som avser tiden fram till tillträdesdagen.

§21 Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets Detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

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

§22 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. En trafikutredning har beställts och bekostats av Exploatören, som utgör underlag för genomförandet av Detaljplanen, Trafik-PM, Sweco 2020-11-20.

I Kommunens parkeringsprogram finns inte något beslutat p-tal för bil respektive cykel för den kultur- och teaterverksamhet som kommer att bedrivas i Hus A. Eftersom Operans och Dramatens verksamheter förutsätter mycket stora ytor i förhållande till antalet arbetande innebär tillämpning av ett p-tal per m² BTA att parkeringsbehovet blir kraftigt överdimensionerat. Med hänsyn till att tillgängligheten till området med kollektivtrafik och förutsättningarna för att cykla och gå bedöms som goda ska ett p-tal för bilparkering om 0,12 per arbetsplats, inklusive besökande tillämpas. För cykel ska ett p-tal motsvarande 0,4 per arbetsplats, inklusive besökande tillämpas.

Parkeringsfrågorna kommer i Skede 1 att hanteras i två etapper, där bilparkering för personal i Hus A i en första etapp anordnas med fyra p-platser samt en p-plats för handikapparkering inom kvartersmark norr om Hus A. Besökande hänvisas till markparkering inom Regulatorn 1, i omedelbar anslutning söder om planområdet. Cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

Om Fabegekoncernen förvärvar Markområde B, och planerat parkeringsgarage byggs i den andra etappen, ska parkeringsbehovet för både Hus A, förutom personal- och handikapparkering inom kvartersmark norr om Hus A, och Hus B tillgodoses i planerat parkeringsgarage. I denna etapp kommer även behovet av cykelparkering inomhus att tillgodoses i Hus B.

Om Fabegekoncernen ej förvärvar Markområde B ska parkeringsbehovet för bil och cykel för Hus A lösas antingen inom Fabegekoncernens övriga fastigheter, eller genom avtal med ny fastighetsägare av Lotten B.

Exploatören förbinder sig att för hus A i en första etapp utföra dessa tillfälliga åtgärder inom Regulatorn 1 (tillfälliga åtgärder nr 8 enligt Bilaga 5):

- 1) Iordningställa befintlig markparkering vid entréytan med laddningspunkter för elfordon.
- 2) Vidta åtgärder för omhändertagande av dagvatten från parkeringsytan enligt dagvattenutredning, Bilaga 7.
- 3) Anlägga väderskyddade och belysta cykelparkeringar i anslutning till byggnadens entréer.
- 4) Informera hyresgästerna Operan och Dramaten för att uppnå hållbar mobilitet.

Handlingar vilka redovisar planerat genomförande av ovanstående åtgärder ska redovisas till Kommunen, mark- och exploateringssektionen i samband med ansökan om bygglov för de tillfälliga åtgärderna. Exploatören ska två år efter byggnationen inom Lotten A färdigställts lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning enligt denna paragraf.

Samtliga åtgärder enligt denna paragraf ska utföras och bekostas av Exploatören.

MILJÖ- OCH ENERGI

§23 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett Miljöprogram ”Miljöprogram 2017-2021” som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Kommunen av enskilda, företag och föreningar. Miljöprogrammet utgör Kommunens strategiska dokument för den ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarheten. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut inriktningen för Kommunens miljöarbete fram till år 2021 samt redogöra för hur Kommunen bidrar till att uppnå de av FN beslutade globala målen såväl som nationella och regionala miljömål. Under 2021 kommer Kommunen att anta ett nytt miljöprogram som ska ersätta ”Miljöprogram 2017-2021”. Exploatören ska beakta Kommunens vid var tid gällande Miljöprogram.

§24 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark i Huddinge och riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

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

Checklista för miljöanpassat byggande

För att säkerställa att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan har Exploatören arbetat med en checklista för Hus A som Kommunen tagit fram avseende miljöanpassat byggande. Checklistan, Bilaga 8, utgör en förlängning av Kommunens miljöprogram som ger vägledning i Kommunens arbete med miljöfrågor. Checklistan är ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Lotten A.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan.

Exploatören avser att uppföra bebyggelsen inom Lotten A enligt miljöbedömningsmetoden BREEAM, minst motsvarande nivå ”very good”.

§25 Hållbarhetsprogram

I samband med upprättande av Planprogram för Flemingsbergsdalen har ett hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen (**”Hållbarhetsprogrammet”**) tagits fram. Hållbarhetsprogrammet omfattar hållbarhetsmål, målbeskrivning och åtgärdsförslag vilka är viktiga för att utvecklingen i Flemingsbergsdalen sker i en hållbar inriktning.

Handlingsplan för hållbarhet

Med utgångspunkt i Hållbarhetsprogrammet har en handlingsplan för hållbarhet (**”Handlingsplanen”**) tagits fram parallellt med detaljplanarbetet, gemensamt av Parterna. Handlingsplanen beskriver hur hållbarhetsarbetet ska genomföras i olika skeden av projektet och vid utbyggnaden av Hus A och B. Handlingsplanen utgör ett gemensamt underlag för planering, genomförande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Exploatören åtar sig att följa sina åtaganden enligt handlingsplanen. Handlingsplanen biläggs detta avtal, Bilaga 9. Uppföljning av Handlingsplanen sker kontinuerligt i projektet.

Social hållbarhet

Åtgärder för att säkerställa att anläggandet av Exploateringsområdet och dess närområde blir socialt hållbart, d v s att skapa goda förutsättningar för människors välbefinnande, har identifierats i Handlingsplanen. Åtgärderna har till viss del inarbetats i de tillfälliga åtgärderna för Lotten A enl §17 ovan och kommer att utföras etappvis under Skede 1.

Ekologisk hållbarhet

De ekologiska kompensationsåtgärder som ska vidtas i samband med genomförandet av Detaljplanen har tagits fram gemensamt av Parterna och ska följas av Exploatören. Åtgärderna beskrivs i Ekologiska kompensationsåtgärder Bilaga 10.

Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärderna för Hus A. Åtgärdernas utförande och genomförande för respektive etapp för Hus A respektive Hus B beskrivs utförligare i Bilaga 10. Åtgärderna har till viss del inarbetats i de tillfälliga åtgärderna för Lotten A enl §17 ovan och kommer att utföras etappvis under Skede 1. Exploatören ska ge Kommunen, mark- och exploateringssektionen och plan/miljö, möjlighet att besikta åtgärderna senast 4 veckor efter att åtgärderna ovan är genomförda.

Till ekologisk hållbarhet hör även åtgärder för att uppfylla miljökvalitetsnormerna för dagvatten vilka beskrivs under §26 Dagvatten, i detta avtal.

§26 Dagvatten

Som en del i planarbetet och för att uppnå en hållbar dagvattenhantering har en dagvattenutredning, PM Dagvatten, Structor, 2020-11-27, rev 2021-02-12, Bilaga 7, tagits fram, med Kommunens dagvattenstrategi och checklista samt PM Dagvatten Flemingsbergsdalen, Structor, 2020-02-14, som utgångspunkt. Utredningen utgör underlag för de dagvattenåtgärder som regleras genom planbestämmelser i Detaljplanen. Syftet med detta avtal är att nå en enhetlig syn på dagvattenhanteringen och förtydliga ansvaret. Projektet ska bidra till Kommunens möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna för recipienten. Exploatören ansvarar för att integrera gestaltungsfrågor i dagvattenlösningarna i enlighet med redovisning i gestaltungsprogrammet, Bilaga 12.

Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand genom avstängning av dagvattensystemet för området vid anslutningspunkten, för att förhindra spridning av föroreningar.

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten ska redovisas för Kommunen, mark- och exploateringssektionen i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

Översvämningssrisk och skyfall

Exploatören åtar sig att utföra och utforma byggnad inom Lotten A så att den ej skadas vid naturligt översvämmande vatten enligt befintliga förutsättningar i enlighet med upprättad dagvattenutredning. Byggnadens konstruktion ska under denna nivå vara vattenbeständig och uppfylla egenskapskrav så att byggnadens avsedda funktion kan bibehållas. Samtliga åtgärder för att förebygga översvämningsskador ska utföras och bekostas av Exploatören.

Exploatören är medveten om att dagvatten- och skyfallsvägar samt höjdsättningen i Flemingsbergsdalen inte är färdig och att denna Detaljplan kan få konsekvenser på den framtida strukturen i närområdet. Den lösning för dagvatten och skyfall som angetts i planprogrammet för Flemingsbergsdalen kommer eventuellt ej att kunna genomföras. Hänsyn måste tas i framtiden till denna Detaljplan och Hus A vilket kan komma att påverka Fabeges möjligheter till utveckling i närområdet i denna del av Flemingsbergsdalen (dvs. Lotten A och Lotten B).

Anmälan om vattenverksamhet

Befintligt dike, längs med befintlig gång- och cykelväg inom Exploateringsområdet, behöver fyllas igen, alternativt flyttas norr om Planområdet, med anledning av planerad bebyggelse inom Exploateringsområdet. En anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen krävs för att genomföra åtgärden. En utredning tas fram av Ekologigruppen som underlag för ansökan. Kommunen ansvarar för att beställa utredning och anmäla åtgärden till Länsstyrelsen under april månad 2021. Bedömd handläggningstid hos Länsstyrelsen är 4 månader. Exploatören bekostar utredning och anmälan. En godkänd anmälan ska redovisas i bygglovet.

§27 Buller

Som en del i planarbetet har en bullerutredning tagits fram av Delta Akustik, 2020-11-20.

Handlingar vilka redovisar bulleråtgärder i Hus A ska redovisas för Kommunen, mark- och exploateringssektionen, i samband med tekniskt samråd för bygglov.

§28 Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDE**§29 Tidplan**

En huvudtidplan för exploateringen som redovisar en etappvis utbyggnad inom kvartersmark inom Exploateringsområdet samt utbyggnad av tillfälliga åtgärder i anslutning till Planområdet biläggs detta avtal, Bilaga 11.

Detaljplanen beräknas att antas och exploateringsavtalet godkännas i kommunstyrelsen den 5 maj 2021. Byggnation av hus A beräknas påbörjas Q1 år 2022. Ledningsflytt och genomförande av tillfälliga åtgärder beräknas ske under Q3 och Q4 år 2021. Inflyttning beräknas ske under Q3 år 2024.

§30 Samordning

Parterna ska fortlöpande ha en dialog avseende samordning av frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Exploatören ansvarar för ledningssamordning som föranleds av genomförandet av Detaljplanen för Lotten A i Skede 1.

Exploatören ansvarar för ledningssamordning för Vattenfalls ledningar i mark enligt §13 Ledningar ovan inom Lotten A och Lotten B.

Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidplan för ledningsnätens utbyggnad.

§31 Gestaltningsprogram

Som en del i planarbetet har ett gestaltningsprogram tagits fram, Strategisk Arkitektur, november 2020, Bilaga 12. Programmet redovisar överenskomna viktiga principer i gestaltningen som ska utgöra underlag för bygglovsprövningen. Exploatören förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom Lotten A.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet och för en god samordning ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunen, projektets huvudprojektledare inom mark- och exploateringssektionen, avseende gestaltning av planerad byggnation i god tid innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen. I samrådet deltar representanter från berörda avdelningar inom Kommunen.

Handlingar vilka redovisar att gestaltningsprogrammet följs ska i samband med ansökan om bygglov redovisas till Kommunen, projektets huvudprojektledare inom mark- och exploateringssektionen. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen, mark- och exploateringssektionen.

§32 Etableringsplan/APD plan

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

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

§33 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen, gatu- och parkdriftssektionen. Exploatören ansöker om godkännande av trafikanordningsplanen via e-tjänst på Kommunens hemsida. Denna ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen samt var och hur avlastning av gods kommer att ske. Planen ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet och naturmarken runt Lotten A. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom Lotten A.

§34 Skyltar

Exploatören ska sätta upp minst en skylt i syfte att informera allmänheten om byggprojektet samt de tillfälliga åtgärderna beskrivna i §17. Skylten ska vara på plats senast när byggområdet hägnas in samt när arbetet för de tillfälliga åtgärderna påbörjas. Informationen ska levereras med ett personligt tilltal och på så sätt bidra till områdets identitet. Informationen ska innehålla en beskrivning om vad som byggs, namn på det som byggs, byggperiod och när arbetet beräknas avslutas, om möjligt ska även ev. inflyttning anges. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till en webbadress.

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

Exploatören ska ansöka om bygglov för, och bekosta erforderliga skyltar.

§35 Marknadsföring

Exploatören ska avsätta resurser till kommunikation för övergripande marknadsföring av utbyggnaden av Flemingsbergsdalen under genomförandefasen av byggnationen av Hus A. Kommunikationsarbetet leds och samordnas av Kommunens marknadskommunikationschef eller av någon Parterna gemensamt kommer överens om. Kommunen ska regelbundet kalla till samordningsmöten där Parterna ska delta. Kommunikationsaktiviteter som Exploatören är med och finansierar innefattar framtagande av digital och/eller fysisk modell, illustrationer samt platsmarknadsföring etc. Kommunen och övriga exploatörer i Flemingsbergsdalen ska gemensamt ta fram en aktivitetsplan för övergripande marknadsföring som ska godkännas av Parterna innan åtgärder vidtas.

Exploatören kommer att debiteras halvårsvis för faktiska nedlagda kostnader, dock maximalt 200 000 kr totalt för Lotten A. Parterna ska verka för att den mest ekonomiska lösningen för marknadsföring väljs och hålla kontinuerlig dialog kring utförande och ekonomisk uppföljning.

Om Kommunen överenskommer med Fabegekoncernen om en övergripande kommunikations- och marknadsplan och ett övergripande ekonomiskt bidrag ska den överenskommelsen ersätta vad som överenskommits i denna paragraf.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§36 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av de vitesbelagda åtgärderna enligt § 17 Tillfälliga åtgärder i anslutning till Planområdet ovan (dvs. att färdigställa de tillfälliga åtgärderna nr 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 och 10 enligt Bilaga 5) ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med §17 Tillfälliga åtgärder i anslutning till Planområdet. Vitet förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott. Ev. vite ska dock avräknas mot ersättning för faktisk skada under förutsättning att Exploatörens avtalsbrott avser sådana åtgärder som är vitesbelagda enligt ovan.

§37 Säkerhet

I det fall Exploatören väljer att, med Kommunens godkännande eller enligt § 40, helt eller delvis överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal och de rättsförhållanden som kommer därav, garanterar Exploatören gentemot Kommunen att den som träder i Exploatörens ställe fullgör sina förpliktelser mot Kommunen eller den Kommunen har satt i sitt ställe. Om Kommunen så begär ska det på erforderligt sätt säkerställas att Kommunens rättighet de facto kan utövas mot Exploatören och/eller den som Exploatören har satt i sitt ställe avseende uppfyllandet av Kommunens rättighet.

I det fall Kommunen påkallar sin rätt att återköpa Överlåtelseområde A och att köpa den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A, enligt § 9 ovan och Exploatören eller annat bolag inom Fabegekoncernen som vid tidpunkten äger Lotten A inte accepterar att genomföra dessa överlåtelser senast inom sex (6) månader från det att Kommunen påkallade sin rätt har Kommunen rätt att förvärva samtliga aktier i det bolag (i förekommande fall de bolag) som äger den fastighet (de fastigheter) i vilken (vilka) Överlåtelseområde A och den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A ("**Målbolaget**"). Om denna situation uppkommer är Parterna skyldig att tillhandahålla Kommunen Målbolagets aktuella resultat- och balansrapporter samt övrigt underlag som är nödvändigt för att bedöma värdet på Målbolaget, till underlag för Kommunens beslut om optionen ska påkallas eller inte. Optionsrätten kan påkallas inom sex (6) månader från det att Kommunen erhöll nämnda underlag avseende Målbolaget. Vid överlåtelsen ska Målbolaget enbart innehålla den fastighet (de fastigheter) som omfattar Överlåtelseområde A och den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A. Lösenpriset för aktierna ska motsvara aktiernas substansvärde med avdrag för Kommunens kostnader för att utnyttja optionen. Det åligger Parterna att tillse att den (de) aktuella ägaren (ägarna) till detta (eller dessa) målbolag undertecknar ett särskilt (särskilda) optionsavtal som vidare reglerar denna optionsrätt. Sådant optionsavtal ska föreligga innan fastighetsbildningen slutförs. Om så inte är fallet äger Kommunen återkalla ansökan om fastighetsbildning. I det fall ägarbyte sker avseende aktier eller fastighet som omfattas av denna säkerhetsbestämmelse och option ska nytt optionsavtal tecknas med aktieägaren i det bolag (de bolag) som äger den berörda fastigheten (fastigheterna).

I det fall Exploatören, eller annat bolag inom Fabegekoncernen som äger den del av Regulatorn 1 som omfattar Lotten B även erhåller markanvisning avseende Överlåtelseområde B och den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten B, ska Kommunen ha samma säkerhet och optionsrätt avseende dessa markområden som gäller avseende Överlåtelseområde A och den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattas av Lotten A enligt föregående stycke.

§38 Skadeståndsansvar

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

§39 Dröjsmålsränta

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

§40 Överlåtelse

Avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt detsamma. Oaktat ovan har Exploatören rätt att fritt överlåta detta avtal, och skyldigheten att genomföra exploateringen, till annat bolag inom Fabegekoncernen, under förutsättning att (i) det förvärvande bolaget är ägare till den del av Regulatorn 1 som enligt Detaljplanen omfattar Lotten A; (ii) det förvärvande bolaget har möjlighet att uppfylla alla Exploatörens skyldigheter enligt avtalet; samt (iii) ägaren till aktierna i det förvärvade bolaget ställer ut en option till kommunen enligt §37. Vid sådan överlåtelse kvarstår Fabege ABs solidariska ansvar för Exploatörens uppfyllande av avtalet.

Fastighet

Om inte annat följer av detta avtal eller Kommunens kommunstyrelse medger annat undantag åligger det Exploatören att tillse att Överlåtelseområde A, och den eller de fastigheter som Överlåtelseområde A genom fastighetsbildning kommer att ingå i förblir helägda av Exploatören eller av annat bolag som är helägda inom Fabegekoncernen under tiden fram till genomförandet av Överlåtelseområde A (dvs. till dess att Hus A är uppfört).

Om inte annat följer av detta avtal eller Kommunens kommunstyrelse medger annat undantag åligger det Exploatören att tillse att den del av Regulatorn 1 som ska ingå i Lotten B, och den eller de fastigheter denna del av Regulatorn 1 genom fastighetsbildning kommer att ingå i förblir helägda av Exploatören eller av annat bolag inom Fabegekoncernen under den tid som Kommunens rätt enligt §10 Option att förvärva den del av Regulatorn 1 som ingår i Lotten B är gällande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav med Kommunens medgivande enligt ovan ska Exploatören tillse att förvärvaren ikläder sig alla förpliktelser som åvilar Exploatören gentemot Kommunen avseende den överlåtna fastigheten, eller en del därav, enligt detta avtal. Detta avtal ska därvid bifogas överlåtelseavtalet i avskrift. Förvärvarens åtagande ska även innefatta de skyldigheter som gäller enligt denna punkt.

§41 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Linda Lövkvist

08-535 313 68

linda.lovkvist@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Victoria Berggren

08-555 148 00

victoria.berggren@fabege.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.

§42 Ändringar

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

§43 Tvist

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

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

Ort:

Datum:

För Huddinge kommun

Ort:

Datum:

För Flemingsdal Fastigheter 3 AB

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

.....
Stefan Dahlbo

.....
Linda Lökvist
Projektchef Flemingsbergsdalen

Ort:

Datum:

För Fabege AB (publ)

.....
Stefan Dahlbo

.....
Namnförtydligande:

Bilagor till exploateringsavtalet:

Bilaga 1	Kartskiss med definierade områden markerade
Bilaga 2	Plankarta
Bilaga 3	Befintliga ledningar
Bilaga 4	Servitutsavtal
Bilaga 5	Tillfälliga åtgärder
Bilaga 6	Principer för medfinansieringsbidrag
Bilaga 7	Dagvattenutredning
Bilaga 8	Checklista miljöanpassat byggande
Bilaga 9	Handlingsplan för hållbarhet
Bilaga 10	Ekologiska kompensationsåtgärder
Bilaga 11	Huvudtidplan
Bilaga 12	Gestaltningssprogram
Bilaga 13	Karta till servitut

Dnr KS-2021/85