

Mark- och exploateringsavtal

(Medicinaren 5)

Följande avtal om exploatering av Medicinaren 5 i Huddinge kommun har ingåtts mellan kommunen och exploatören:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org nr 212000-0068

Nedan kallad kommunen.

Exploatören

Stockholms läns landsting
Box 17201
104 62 Stockholm
Org nr 232100-0016

Nedan kallad exploatören.

Detta avtal avser exploateringsområdet vilket har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för Medicinaren 5, Dp 10-D-29. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för utbyggnad av Karolinska universitetssjukhuset Huddinge inom en del av Medicinaren 5. Ändamålen föreslås omfatta förutom sjukvård, även undervisning, forskning, utveckling, laborativ verksamhet. Inslag av kommersiell service som vänder sig till områdets personal, patienter och besökande är förenligt med syftet.

I området kring Anatomivägen finns en av Huddinge kommuns mest värdefulla gräsmarker ur biologisk synpunkt, de s.k. grusängarna. Ansvar och kostnader för flytt av ”grusängarna” regleras i exploateringsavtalet och flytten kommer att ske enligt framtagna utredning. Flytt av grusängarna från Huddinge sjukhus till Visättra/Flemingsberg, Naturvårdsavdelningen september 2011, Bilaga 2.

§2 Giltighet

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunfullmäktige godkänner detsamma senast 2014-12-01
- att förslag till detaljplan för Medicinaren 5, Dp 10-D-29 blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag bilaga 1 senast 2014-12-01 och att beslutet vinner laga kraft.

km
B

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

Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal efter överklagande och har avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställts skall verkställigheten rättas i den utsträckning detta är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske har ingendera parten rätt till skadestånd av den andra parten med anledning av det inträffade.

§3 Projektets utformning

Detta exploateringsavtal avser att reglera de förhållanden som uppkommer i och med tilltänkt exploatering enligt förslag till detaljplan för Medicinaren 5, Dp 10-D-29. Planens syfte är att möjliggöra en byggrätt för lokaler för sjukhusändamål i anslutning till och sydväst om Huddinge sjukhus.

Exploatören avser att bebygga kvartersmarken inom exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen.

§4 Marköverlåtelse

För genomförandet av detaljplanen är parterna överens om att följande fastighetsreglering ska ske:

Exploatören överlåter till kommunen ett område om ca 9600 m² av fastigheten Medicinaren 5 nedan kallat överlåtelseområdet. Överlåtelseområdet ska överföras till fastigheten Grantorp 5:4. Överlåtelseområdet är utlagt som lokalgata i detaljplanen och är markerat med gul begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Marköverlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränsen för överlåtelseområdet som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering.

§5 Ersättning

Kommunen erlägger ingen ersättning till exploatören för överlåtelsen av den allmänna platsmarken enligt 4:e § ovan.

§6 Fastighetsbildning mm

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt detta avtal. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan och svarar för samtliga förrätningskostnader för genomförandet av detta avtal. Exploatören ansöker om och bekostar övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

§7 Tillträde

Kommunen skall skriftligen meddela exploatören minst en månad innan kommunen behöver tillträda allmänplats mark för att påbörja anläggningsarbeten, förutsatt att exploatören fortfarande är fastighetsägare för allmän plats marken.

§8 Skick

Markföreningar

Inom överlåtelseområdet finns inga av exploatören kända markföreningar.

Exploatören överläter inte överlåtelseområdet till kommunen förens kommunen kan friskriva exploatören från att överlåtelseområdet innehåller markföreningar.

Om kommunen i samband med utbyggnad av gatan inom överlåtelseområdet påträffar markföreningar skall parterna uppta förhandlingar om vilka åtgärder som ska vidtas. Kommunen förbinder sig därvid att vidta erforderliga åtgärder för att minimera merkostnader för en eventuell sanering.

Exploatören skall ersätta kommunen för skäliga verifierade kostnader för att sanera föreningar enligt denna punkt. Detta gäller dock endast för föreningar som påträffats i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar.

ANLÄGGNINGAR

§9 Anläggningars utförande

A. Allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför anläggandet av lokalgator inom detaljplanen. Exploatören ska skriftligen beställa utbyggnaden av kommunen. Har ej kommunen och exploatören skriftligen överenskommit om annat har kommunen två år att färdigställa utbyggnaden av allmän plats mark fr.o.m. det datum när exploatören skriftligen beställt arbetena.

Har inte beställning inkommit till kommunen har kommunen rätt att påbörja anläggandet av allmänna anläggningar på eget initiativ fr.o.m. 2020-01-01.

Kommunen övertar drift- och underhållsansvaret från exploatören fr.o.m. den dag när kommunen fysiskt påbörjar anläggningsarbetet enligt 1 st. ovan. D.v.s. Exploatören har drift och underhållsansvar för befintlig väg samt parkering t o m att kommunen påbörjar fysiskt påbörjar anläggningsarbetena.

Exploatören står för hela faktiska kostnaden för anläggandet av allmänna anläggningen, lokalgatan, inom detaljplanen. Kommunen fakturerar exploatören halva kostnaden i samband med byggstart och resterande belopp efter godkänd slutbesiktning. Kostnaden faller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

B. Anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören projekterar, utför och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark.

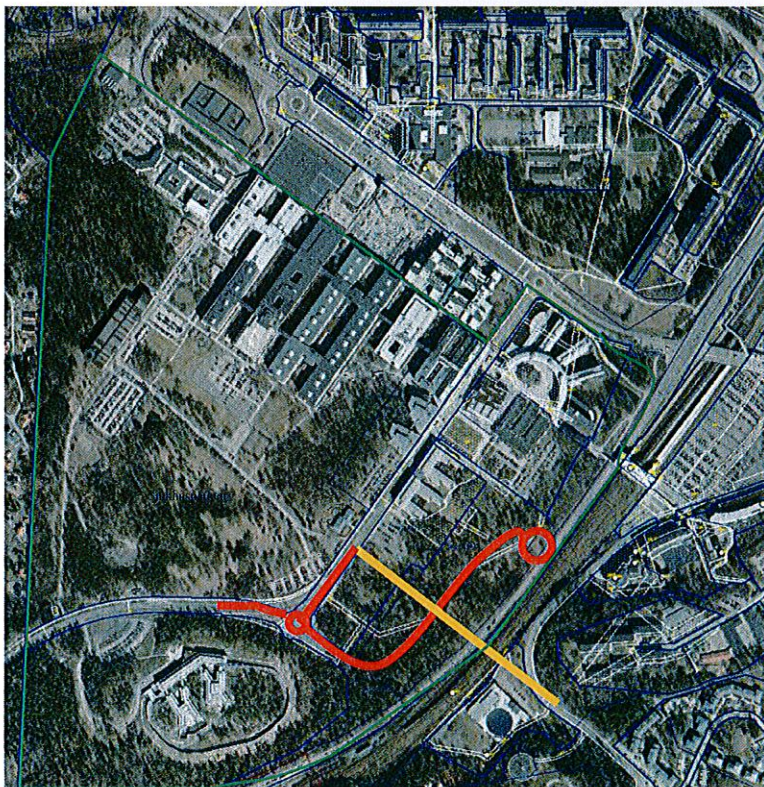
LM
B

C. Övergripande infrastrukturkostnader

Att genomföra den fördjupade översiktsplanen för Flemingsberg kommer resultera i att övergripande infrastrukturombyggnader inom FÖP-området. Exploateringsbidraget kommer att tas ut för att täcka del av kommunens kostnader för att bygga ut den övergripande infrastrukturen som är till nytta för exploateringen och kostnaderna fördelas på exploatörer, övriga fastighetsägare samt kommunen.

Exploatören erlägger exploateringsbidrag till kommunen baserat på den utökade mängd byggrätt som medgivs i detaljplanen. Inom området för den fördjupade översiktsplanen i Flemingsberg beräknar kommunen exploateringsbidraget enligt fördelningsprinciper som efterliknar reglerna om gatukostnadsersättningar i Plan- och bygglagen (PBL).

Det totala fördelningsområdet är ett delområde inom den fördjupade översiktsplanen i Flemingsberg. Omfattning av aktuellt delområde framgår av bild nedan. Det totala fördelningsområdet är markerat i grönt. Ingående övergripande gatunät är markerat med rött och gång- och cykelbana med gult.



Fördelningsområde Sjukhus/Högskola

Bidraget medfinansierar följande anläggningar:

- En ny trafikplats på Väg 226 Huddingevägen "Trafikplats Högskolan" inklusive en anslutningsväg till Alfred Nobels allé
- En ny cirkulation samt en viss ombyggnation kring denna på Alfred Nobels allé
- En gång- och cykelförbindelse från Campusområdet till Björnkulla i anslutning till den nya trafikplatsen.

km

För detaljplaneområdet har exploatören erhållit en utökad byggrätt á 56 000 kvm BTA. Exploatören skall till kommunen erlägga ett bidrag för övergripande infrastruktur på sammanlagt 12 000 000 kr, vilket motsvara 212 kr/ kvm BTA.

Kommunen fakturerar exploatören 50 % exploateringsbidraget vid byggstart av någon av ovan uppräknade anläggningar och kommunen har rätt att fakturera de resterande 50 % när kommunen kan redovisa att kommunens kostnader för ovan uppräknade anläggningar totalt uppgått till 12 miljoner kronor.

Kostnaden skall falla till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

D. Flytt av grusängarna

I området kring Anatomivägen finns en av Huddinge kommuns mest värdefulla gräsmarker ur biologiskt hänseende. Inom området finns en typisk flora kopplad till magra sandmarker med bl.a. boplats för rödlistade dagfjärilar. I dagsläget återstår en areal om ca 6500 kvm, vilken kommer att påverkas i samband med exploatörens utbyggnader, se bilaga 2 karta 1. Arealen kan endast bevaras genom att de översta jordlagren flyttas till annan plats. En flytt till annat läge inom naturmark i Flemingsbergsområdet har utretts och kostnadsberäknats till ca 640 tkr 2011. Exploatören ska bidra till kostnaderna med ett bidrag på upp till 750 tkr.

Kommunen fakturerar exploatören hela bidraget när kommunen slutfört flytten.

Kommunen har rätt att disponera de områden som behövs för att genomföra flytten av grusängarna i och med avtalets undertecknande. Kommunen skall skriftligen meddela exploatören om tidsplan för genomförandet av flytten av grusängarna.

AVGIFTER

§10 Detaljplanekostnader

Kommunen ombesörjer framtagande av ny detaljplan för exploateringsområdet. Exploatören ersätter kommunen för dess kostnader enligt särskilt plankostnadsavtal med kommunens Planavdelning om ersättning för detaljplanekostnader.

Då exploatören bekostar områdets detaljplaneläggning ska exploatören inte erlägga någon planavgift enligt kommunens bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

§11 Gatukostnadsavgift

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande gatukostnader enligt den i § 2 angivna detaljplanen.

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

§12 Anslutningsavgifter

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

Det åligger exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören skall bekosta eventuell flyttning av ledningar till följd av utbyggnad inom exploateringsområdet.

MILJÖ- OCH ENERGI

§13 Miljöanpassat byggande

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Om värmekälla erfordras för bostadens/lokalens uppvärmning bör fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi väljas.

Hälsoaspekter, byggmaterialens miljöbelastning och kvalitetskontroll

Byggherren ska säkerställa en god inomhusmiljö och att materialval och kemikalier som byggs in är bra miljöval och inte riskerar att negativt påverka människors hälsa eller miljön. Företrädesvis sker detta genom certifiering enligt något av de system som finns på marknaden. Alternativt kan eget miljöprogram tillämpas.

Byggprocessen

Byggprocessens miljöbelastning ska minimeras. Byggherren ska till kommunen (mark- och exploateringsavdelningen), i god tid innan byggnadsarbetena påbörjas, redovisa åtgärder för att begränsa negativ miljöpåverkan från byggprocessen, exempelvis transporter och hantering av schakt- och fyllnadsmassor.

§14 Agenda 21

Kommunen har 2010-03-15 antagit en lokal Agenda 21 som skall vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Exploatören har tagit del av denna lokala Agenda 21 och skall beakta denna vid verksamhet och aktiviteter inom exploateringsområdet.

§15 Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi skall följas. Dagvatten från exploateringsområdet skall i största möjliga mån omhändertas lokalt inom exploateringsområdet. Anläggning skall minst anordnas för fördröjning av dagvatten innan anslutning till allmänt dagvattennät. Dagvatten från förorenade markytor inom kvartersmark, såsom mark för större parkeringsytor, skall dessförinnan genomgå slam- och oljeavskiljning eller liknande lokal behandling.

LM
B

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten ska redovisas i samband med tekniskt samråd för bygglov. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av exploatören liksom skötsel av dessa.

§16 Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDE

§17 Samordning

För att genomföra detaljplanens enligt parterna gemensamma intentioner krävs samordning mellan parterna. Förutsättning för att utnyttja byggrätten i detaljplanen är att kommunen genomfört flytten av grusängarna om exploatören skall kunna bygga ut inom kvartersmark och först när kvartersmarken är utbyggd kan kommunen anlägga allmänna anläggningar.

Kommunen avser påbörja flytt av grusängarna snarast efter avtalets undertecknande och kan genomföra flytten under hösten 2014. Om inte flytten går att genomföra under hösten 2014 skall områdets tydligt markerats till dess att flytt kan ske.

Stockholms läns Landsting vill påbörja byggnation under 1:a kvartalet 2015 inom kvartersmark.

Kommunens utbyggnad av lokalgata inom allmän plats mark beräknas färdigställt till 2018 och det under förutsättning att Stockholms läns landsting beställer arbetena under 2016.

Utbyggnaden av den övergripande infrastrukturen planeras till 2018.

§18 Samordning ledningar

Exploatören ska svara för samordning mellan kommunen och de ledningsdragande bolagen så att erforderliga arbeten inom och intill exploateringsområdet kan bedrivas utan inbördes hinder och kan vara färdigställda senast vid inflyttning när exploatören bygger ut inom kvartersmark.

Exploatören skall till kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

Kommunen svarar för samordning mellan exploatör, kommun och övriga ledningshavare vid anläggande av allmän platsmark.

§19 Mätningstekniska arbeten

I god tid före exploateringsarbetenas igångsättande skall samråd ske med kommunens lantmäteriavdelning om utförandet av de mätningstekniska arbetsuppgifter som hör samman med exploateringen.

Handwritten initials in blue ink, possibly "K" and "B".

Samhällsbyggnadsnämnden har tagit beslut om krav på kompetens för utförande av mätningstekniska åtgärder. Kraven hänvisar till de rekommendationer för bedömning av "Grundläggande mätningsteknisk färdighet" som finns i nya HMK-Juridik.

Exploatören bekostar återställandet av stomnätspunkter och gränsmarkeringar som raderas vid exploateringen.

Vitet enligt denna paragraf ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) för 2014-12. Vitet ska justeras så att det följer indexändringarna fram till den tidpunkt då det förfaller till betalning. Vitet ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§20 Etableringsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas skall exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (mark- och exploateringsavdelningen). Denna skall 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.

§21 Trafikanordningsplan

I god tid innan etablering och byggnadsarbeten påbörjas ska exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (gatu- och parkdriftsavdelningen). Denna ska bl. a. 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 runt exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom exploateringsområdet.

§22 Störningar

Exploatören skall tillse att utbyggnad av exploateringsområdet sker med minsta möjliga störningar för boende och övriga intilliggande verksamheter. För buller gäller de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggarbetsplatser.

km
B

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§23 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av exploatören, anställda hos exploatören samt av exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

§24 Dröjsmålsränta

Erläggs inte kapitalskuld på bestämd förfallodag skall dröjsmålsränta enligt §6 räntelagen utgå för tiden från förfallodagen på fordringen tills full betalning sker.

§25 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig exploatören vid vite av 12 000 000 kr i penningvärde 2014-10-01 att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar exploatören enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Mark- och exploateringsavtalet ska bifogas i avskrift. Den nya ägaren ska därvid förbindas att ställa godtagbar säkerhet till kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska exploatören skriftligen underrätta kommunen (mark- och exploateringsavdelningen).

Vite enligt andra stycket i denna paragraf skall minskas med de belopp som exploatören ska ersätta kommunen med enligt 9:e § när dessa ersättningar är erlagda. När samtliga ersättningspliktiga åtgärder enligt 9:e § är utförda sätts vitet till noll.

Ska vite utges enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärde vid tidpunkt då vite förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

§26 Tvist

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

LM
B

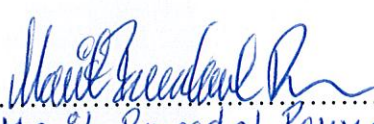
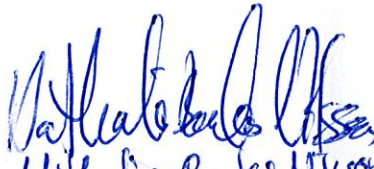
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge 2014-08-22

För Huddinge kommun

För Stockholms läns Landsting


.....
Charlotta Thureson-Giberg

 
.....
Marit Brisdal Penna Nathalie Barkas


.....
Signe Wernberg

.....

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med exploateringsområdet och överlåtelseområdet markerade.

Bilaga 2 Flytt av grusängarna från Huddinge sjukhus till Visättra/Flemingsberg

Dnr KS-2014/952 FN

gn.
B

BILAGA 7

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Område som föreslås undantas från antagande

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATS

- Lokaltrafik. (Transportkulvertar får anordnas under mark.
- Förbindelser får anordnas ovan lokalgata till en fri höjd av 4,0 m.)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Vård: Kontor; Undervisning, forskning; Laboratorieverksamhet, utveckling. (Parkering)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- Körbar utfart får inte anordnas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får byggas över med mindre byggnadsdelar.
- Transportkulvertar får anordnas under mark.
- Marken ska vara tillgänglig för brandväg till en fri höjd av minst 4,0 m och minsta bredd 3,0 m.

MARKENS ANORDNANDE

- Minst ett träd skall finnas per 6 parkeringsplatser i markparkering
- Angöring Sjukhuspark ska anläggas till en minsta area i procent av markarea $e_1 > 00$

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Byggnader skall i huvudsak anpassas till det rätvinkliga bebyggelsemönstret
- Högsta byggnadshöjd över nollplanet, därutöver får mindre byggnadsdel uppföras högst 3,0 m.
- Överkant takplan på kulvert i meter över nollplanet. Schaktning, sprängning, borrhull eller andra ingrepp får inte ske så att kulvert under angiven nivå påverkas.

STÖRNINGSKYDD

- I vårdlokaler ska buller från trafik högst vara 30 dB(A) ekvivalent nivå och 45 dB(A) maximal nivå nattetid

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Plankarta med bestämmelser
Antagandehandling

Detailplan för
del av Medicinaren 5, del II
(Huddinge sjukhusområde)

Huddinge kommun
Upprättad 2011-05-24
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Rev. 1 sep. 2011 och maj 2014

Laga vakt

SBN PL 2009/71.313

0126K-

Kurt Lundvall
planarkitekt

