

Exploateringsavtal

Avseende fastigheterna Odin 3 och Odin 6

Följande avtal om exploatering av fastigheterna Odin 3 och Odin 6 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Södershorn Fastighetsförvaltning AB, Kv. Odin 36 i Huddinge AB och Hökerum Förvaltning 27 AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatörerna

Södershorn Fastighetsförvaltning AB
Sjödalsvägen 23
141 46 Huddinge
Org. nr 556512-4772

Kv. Odin 36 i Huddinge AB
Staffansvägen 12
141 43 Huddinge
Org. nr 559255-4249

Hökerum Förvaltning 27 AB
Boråsvägen 15 C
523 44 Ulricehamn
Org. nr 559061-6156

Nedan kallade Exploatörerna.

Planområdets ungefärliga avgränsning har markerats med svart begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelsesområdenas avgränsning har markerats med grön, respektive blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 § 23 (reviderat enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017 samt, KS-2019/466, den 30 september 2019), vilka Exploatörerna tagit del av, samt förslag till detaljplan för Odin 6 och 3 (KS-2009/13).

Exploatörerna äger fastigheterna Odin 3 och Odin 6. Syftet med exploateringen av fastigheterna Odin 3 och Odin 6 är att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus med lokaler i

bottenvåning i ett stationsnära läge i Stuvsta. En mindre del av gatufastigheten Skogsäng 1:29 regleras till fastigheten Odin 6 i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatören planerar för bostads- eller äganderätter.

Södershorn Fastighetsförvaltning AB och Kv. Odin 36 i Huddinge AB tillhör båda samma ägare. Södershorn Fastighetsförvaltning AB står som lagfaren ägare av fastigheterna idag men dessa avses överlåtas till Kv. Odin 36 i Huddinge AB i samband med lagakraftvunnen detaljplan. Fastigheterna och Exploateringsavtalets skyldigheter ska därefter övergå till Hökerum Förvaltning 27 AB varför avtalet tecknas med flera parter. I det fall det blir aktuellt ska Kommunen i första hand ställa krav gentemot Hökerum Förvaltning 27 AB.

§2 Exploatörernas garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatörerna att:

1. Exploatörerna har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatörerna, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatörerna i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörernas förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörernas bolagsordning eller något annat för Exploatörerna grundläggande dokument,
3. Exploatörerna har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal.

§3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast (2022-02-28)
- att förslag till detaljplan för Odin 3 och 6 (dnr: KS-2015/324), blir antagen av Huddinge kommunstyrelse senast (2022-02-28) 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

Projektet omfattar planer för en byggnad som kommer innehålla cirka 40 lägenheter på de övre planen samt lokaler i bottenvåning. Planerad planlösning redovisas i gestaltungsprogrammet, bilaga 2, och beskrivs mer ingående i § 22. Parkering förläggs i garage i suterrängvåning.

Exploatörerna förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med

- detaljplanen
- till detaljplanen hörande gestaltungsbeskrivning
- detta avtal

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelse

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

Kommunen överlåter till Exploatörerna del av fastigheten Skogsäng 1:29, nedan kallat Överlåtelseområde 1. Överlåtelseområde 1 ska överföras till fastigheten Odin 6. Överlåtelseområde 1 är utlagt som parkmark i gällande stadsplan för *Stuvsta Centrum-Torget*, 0126K-11098 och utlagt som kvartersmark i förslag till detaljplan Odin 3 och 6. Området är markerat med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Exploatörerna överlåter till Kommunen del av fastigheterna Odin 3 och 6, nedan kallat Överlåtelseområde 2. Överlåtelseområde 2 ska överföras till fastigheten Skogsäng 1:29. Överlåtelseområde 2 är utlagt som kvartersmark i gällande stadsplan för *Nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle*, 0126K-26 och utlagt som allmän plats i förslag till detaljplan för Odin 3 och 6. Området är markerat med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

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

§6 Ersättning

Mark som överlåts till Exploatörerna

Som ersättning för Överlåtelseområde 1 (markerat med blå begränsningslinje i bilaga 1) ska Exploatörerna erlagga **268 kr/m²** (TVÅHUNDRASEXTIÅTTA KRONOR PER KVADRATMETER) till Kommunen.

Mark som överlåts till Kommunen

Som ersättning för Överlåtelseområde 2 (markerat med grön begränsningslinje i bilaga 1) ska Kommunen erlagga **1 627 kr/m²** (ETTUSENSEXHUNDRATJUGOSJU KRONOR PER KVADRATMETER) till Exploatörerna.

Avseende ersättningen för båda överlåtelseområdena

Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från (augusti 2020). Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då förrättningen beslutas. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Om förrättningen ställs in ska ersättningarna återbetalas.

Ersättningen för Överlåtelseområde 1 ska erläggas innan förrättningen avslutas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

Ersättningen för Överlåtelseområde 2 ska erläggas innan förrättningen avslutas genom insättning på bankgiro 224-9019 med angivelse om vad ersättningen avser.

§7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt detta avtal. Exploatörerna biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning.

Exploatörerna och Kommunen ska dela på kostnaden för förrättningen.

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

§8 Tillträde

Tillträde till respektive Överlåtelseområde sker dagen efter erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, nedan kallat Tillträdesdagen.

§9 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde 1 inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområde 1 förutom nedanstående:

- Ett servitut ska inrättas avseende allmänna VA-ledningar till förmån för Stockholm vatten och avfall. VA-ledningarna är placerade inom i förslag till detaljplan för Odin 3 och 6 markerat U-område.

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

§10 Överlåtelseområdenas skick

Överlåtelseområde 1 och 2 har besiktigats av Exploatörerna och Kommunen. Exploatörerna och Kommunen äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden. Exploatörerna och Kommunen godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade egendomen som Exploatörerna upptäckt eller bort upptäcka vid besiktning.

Inom Överlåtelseområde 1 och 2 finns inga av parterna kända markföroreningar.

Om Exploatörerna i samband med exploatering av Överlåtelseområde 1 påträffar markföroreningar ska Kommunen inom Överlåtelseområde 1 bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Anmälan om markförorening ska i förekommande fall göras till kommunen (miljötillsyn). Om markförorening påträffas ska Kommunen delge för Exploatörerna en tidplan för avhjälpande av markföroreningen snarast. Ersättning utgår endast för åtgärder som kommunen godkänt i förväg.

Om Kommunen i samband med exploatering av Överlåtelseområde 2 påträffar markföroreningar ska Exploatörerna inom Överlåtelseområde 2 bekosta de

efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljö och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Anmälan om markförorening ska i förekommande fall göras till kommunen (miljötillsyn). Om markförorening påträffas ska Exploatörerna ska delge Kommunen en tidplan för avhjälpande av markföroreningen snarast.

§11 Ledningar och rättigheter

Exploatörerna ska i samband med den exploatering som detaljplanen medger utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för respektive ledningshavare.

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

Exploatörerna ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom Exploateringsområdet för slänt och arbetsområde i samband med gatuutbyggnad.

ANLÄGGNINGAR

§12 Utförande av områdesspecifika anläggningar

Allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför anläggande av angöringsficka samt infart mot garage i anslutning till kvartersmark. Den faktiska kostnaden för detta ska erläggas till 100% av Exploatörerna. Den beräknade kostnaden för dessa åtgärder uppskattas till 550 000 kronor.

Hälften av den beräknade kostnaden debiteras i samband med byggstart av de allmänna anläggningarna. Den faktiska slutkostnaden med avdrag från de redan betalade kostnaderna debiteras efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. Debiteringen sker genom att Kommunen fakturerar Exploatörerna kostnaden vilken förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna projekterar, utför och bekostar:

- A.1. Alla anläggningar inom kvartersmark.
- A.2. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- A.3. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd, se §20.
- A.4. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten, se §19.

Exploatörernas ansvar gentemot Kommunen får ej överföras på av Exploatörerna anlitad entreprenör.

AVGIFTER

§13 Skatter mm

Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde 1 som avser tiden fram till tillträdesdagen.

Exploatörerna ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde 2 som avser tiden fram till tillträdesdagen.

§14 Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatörerna bekostar Planområdets detaljpaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatörerna inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

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

§15 Gatukostnadsersättning

Har Exploatörerna till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatörerna anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 2 angivna detaljplanen. Med fastigheten avses alla fastigheter som vid detta avtals undertecknande ägs av Exploatörerna eller som övergår i Exploatörernas ägo i och med detta avtals undertecknade och är belägna inom Exploateringsområdet.

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.

BEBYGGELSE

§16 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens parkeringsprogram antaget av kommunfullmäktige 2016-03-14 och mobility managementplan antagen av kommunfullmäktige 2016-05-09 och ska beakta dessa vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Planområdet bedöms ligga inom zon A, mycket stationsnära läge, i Kommunens parkeringsprogram.

Antalet cykelparkeringar och bilparkeringar som Exploatören minst ska bygga enligt, vid tidpunkten för detta avtals undertecknade, gällande parkeringsprogram och mobility managementplan finns redovisat i tabellen nedan. Skulle parkeringsprogrammet och mobility managementplanen ändras, mellan detta avtals undertecknande och att alla handlingar är kompletta för att få bygglov inom detaljplanen, är det de parkeringstalen som följer av det nya parkeringsprogrammet och/eller den nya mobility managementplanen som ska gälla.

	Cykelparkering inkl. besök	Bilparkering inkl. besök
Bostäder		
Liten <45 kvm	2 / lgh	0,3 / lgh

Mellan 45-70 kvm	2,5 / lgh	0,5 / lgh
Stor > 70 kvm	3,5 / lgh	0,8 / lgh
Lokaler		
Kontor	13 / 1000 kvm BTA	10 / 1000 kvm BTA
Handel	15 / 1000 kvm BTA	15 / 1000 kvm BTA
Restaurang	24 / 1000 kvm BTA	17 / 1000 kvm BTA
Matvarubutik	13 / 1000 kvm BTA	13 / 1000 kvm BTA

Exploatören ska följa Kommunens grundläggande parkeringsprinciper. Dessa är:

1. Bra cykelparkering inomhus: placera cykelparkeringarna så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta cykeln och med möjlighet att ställa upp dörren.
2. Bra cykelparkering utomhus: cykelparkeringarna placeras nära entréerna. Parkeringarna ska vara väderskyddade, trygga, upplysta samt med möjlighet att låsa fast cykelramen.
3. Både inomhus- och utomhusparkeringar har plats för lådcyklar och cykelkärror.
4. Eluttag för cykel och bil ska finnas.
5. Cykelparkering särskiljs från barnvagnsparkering.
6. Ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer.

Flexibla parkeringstal

Exploatören har erbjudits en reduktion på antal bilparkeringsplatser med 22 % vilket innebär ett behov att anlägga totalt 22 parkeringsplatser + 2 platser för bilpool. Dessa parkeringstal baseras på en sammanvägd bedömning av Exploateringsområdets geografiska läge och förutsätter att Exploatörerna förbinder sig att genomföra nedanstående åtgärder. Ingen reduktion erbjuds av cykelparkeringstal eller antal platser för funktionsnedsatta.

Exploatörerna förbinder sig för att få reducera antalet bilparkeringsplatser att:

- Tillhandahålla två bilpoolsplatser. Medlemskap i bilpool ingår i lägenhetsavgift/hyra och byggaktören skriver avtal med bilpoolsoperatören som gäller i minst fem år. Medlemskap ska ingå i lägenhetsavgift/hyra under samma tidsperiod som avtalet med operatören, dvs minst fem år.
- Tillhandahålla ett rum för elcykelpool med åtta platser. Medlemskap i cykelpool ingår i lägenhetsavgift/hyra och byggaktören skriver avtal med cykelpoolsoperatören som gäller i minst fem år. Medlemskap ska ingå i lägenhetsavgift/hyra under samma tidsperiod som avtalet med operatören, dvs minst fem år.

Om mobilitetsåtgärderna inte utförs enligt ovan förbinder sig Exploatörerna att bebygga i enlighet med gällande parkeringstal i Huddinge kommun vilket innebär ett totalt behov av 29 platser.

Handlingar vilka redovisar planerat genomförande av ovanstående åtgärder ska redovisas till Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med ansökan om bygglov. Om mobility management-åtgärder som Exploatören åtar sig vid ansökan om bygglov inte genomförts vid inflyttning ska Exploatören erlägga 300 000 kr per bilparkering motsvarande reduktionen som medgivits av Kommunen. Vitet ska relateras till vilken åtgärd som inte utförts.

MILJÖ- OCH ENERGI

§17 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. Exploatörerna ska beakta kommunens Miljöprogram.

§18 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Om värmekälla behövs bör det tillgodoses genom fjärrvärme eller med förnyelsebar energi. Handlingar vilka redovisar planerat genomförande av ovanstående åtgärder ska redovisas till Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med ansökan om bygglov.

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att förnyelsen av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan har Exploatörerna arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatörerna redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Exploatörerna 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. Checklistan biläggs exploateringsavtalet, se bilaga 4.

§19 Dagvatten

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har Kommunen tagit fram en dagvattenstrategi som Exploatörerna har tagit del av. Syftet är att nå en enhetlig syn på dagvattenhanteringen och förtydliga ansvaret.

Parterna är överens om att åtgärderna i enlighet med framtagna dagvattenutredning ska genomföras. Åtgärderna som ska vidtas enligt utredningen är bland andra ett grästäckt krossdike för avrinning samt anläggning på skelettjord med nedsänkta växtbäddar på förgårdsmark. Dagvattenutredningen biläggs detaljplanen samt exploateringsavtalet, se bilaga 3.

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 Exploatörerna liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

§20 Buller

Bullerutredning har tagits fram och ska följas av Exploatörerna. Bullerutredningen biläggs detaljplanen.

Handlingar vilka redovisar bulleråtgärder ska redovisas för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för buller ska utföras och bekostas av Exploatörerna liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

GENOMFÖRANDE

§21 Tidplan

Parternas avsikt är att nedanstående överenskommen tidplan ska följas. Tidplanen är vägledande för kommande arbeten. Om någon av Parterna bryter mot tidplanen uppstår dock inga ersättnings- eller kostnadsskyldigheter för endera parten. Information om eventuella avvikelser från tidplanen ska snarast delges den andra parten.

- Bygglov för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2022-04-01.
- Inflyttning planeras till 2023-06-30.
- Kommunens arbete med GC-bana och angöringsficka ska utföras efter exploatering på kvartersmark. Slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt §12 ska vara godkänd senast 2023-12-31.

§22 Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram (bilaga 2) har tagits fram som fastställer viktiga principer i gestaltningen. Exploatörerna förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom Exploateringsområdet.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet och för en god samordning ska Exploatörerna på eget initiativ samråda med Kommunen (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 (mark- och exploateringssektionen). Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen.

§23 Etableringsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatörerna upprätta en etableringsplan, 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 Exploatörernas 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.

§24 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatörerna upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (stadsmiljöavdelningen). Exploatörerna ansöker om godkännande av trafikanordningsplanen via e-tjänst på kommunens hemsida. Denna ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggetrafikvägar 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 Exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatörerna bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom Exploateringsområdet.

§25 Skyltar

Exploatörerna ska sätta upp minst en skylt i syfte att informera allmänheten senast när byggområdet hägnas in. 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. tid för inflyttning anges. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörernas 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.

§26 Samordning

Samordning med Exploatörerna ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggetrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i en etapp. Dialog ska ske med Exploatörerna om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

Om Exploatörerna väljer att utföra sina arbeten på kvartersmark parallellt med Kommunens eller ledningsägarnas arbeten på allmän platsmark är i första hand alltid kommunens och i andra hand ledningsägarnas arbeten prioriterade före Exploatörernas arbeten.

Kommunen ska svara för samordning mellan Exploatörerna och de ledningsdragande bolagen så att erforderliga arbeten inom och intill Exploateringsområdet kan bedrivas utan inbördes hinder. Exploatörerna ansvarar för samordningen av servisanslutningar och att dessa finns vid inflyttning. Exploatörerna svarar med kontakten med ledningshavarna angående påkopplingsavgifter och servisers läge med mera. Exploatörerna ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§27 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal 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.

§28 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörernas skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatörerna i samband med avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av totalt **2 050 000 kr** i form av moderbolagsborgen. Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatörerna erlagt betalning för allmänna anläggningar enligt punkt A i § 12 om anläggningars utförande eller uppfyllt villkoren som är belagda med viten. Dock ska säkerhet om 550 000 kr kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatörerna slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

§29 Skadeståndsansvar

Exploatörerna är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtas eller underlåts av Exploatörerna, anställda hos Exploatörerna samt av Exploatörerna anlitate entreprenörer och leverantörer.

§30 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.

§31 Överlåtelse

Avtal

Avtalet får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt detsamma. Avtalet får dock överlåtas till bolag inom samma koncern efter att Huddinge kommun godkänt den nya parten.

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatörerna vid vite av **2 050 000 kr** att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatörerna enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska Exploatörerna skriftligen underrätta Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§32 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Plansektionen

Alvin Mielli

08-535 364 31

Alvin.mielli@huddinge.se

Mark-och exploateringssektionen

Kristian Himo

070-141 12 22

Kristian.himo@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatörerna är:

Stig Melin

070-517 72 03

soderhorn@telia.com

Daniel Gök

070-842 36 07

Daniel.gook@hokerumbygg.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.

§33 Ändringar

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

§34 Tvist

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

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

Ort: Huddinge

Ort:

Datum:

Datum:

För Huddinge kommun

För Södershorn Fastighetsförvaltning AB
Kv. Odin 36 i Huddinge AB

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

.....
Stig Melin

.....
Kristian Himo
Exploateringsingenjör

.....
Inger Melin

För Kv. Odin 36 i Huddinge AB

.....
Stig Melin

.....
Inger Melin

För Hökerum Förvaltning 27 AB

Ort:

Datum:

.....

.....

Bilagor

- Bilaga 1 Preliminärt planområde med Överlåtelseområdena markerade
- Bilaga 2 Gestaltungsprogram, kv. Odin 3 och 6
- Bilaga 3 Dagvattenutredning
- Bilaga 4 Checklista för miljöanpassat byggande

Dnr KS-2020/2002.214 KH

Bilaga 1 – Preliminärt Planområde med respektive Överlåtelseområde markerat