

# Tilläggsavtal till mark- och genomförandeavtal

## Västra Skogås 1:10 inom kommundelen Skogås

Följande avtal är ett tillägg till Mark- och genomförandeavtalet (dnr KS-2021/742) undertecknat 2021-08-25 av Kommunen, se bilaga till detta avtal. Detta tilläggsavtal, som förlänger tiden för byggnadsskyldigheten, har ingåtts mellan Kommunen och Exploatören.

### Kommunen

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

### Exploatören

Twara Fastighets AB  
Huddingevägen 494  
146 38 Tullinge  
Org. nr 556798-4801

## § 1. Bakgrund

Syftet med detta tilläggsavtal är att förlänga den tid om 18 månader inom vilken Exploatören enligt § 25 i mark- och genomförandeavtalet dels ska uppvisa startbesked och dels ska uppvisa lånelöfte/annan godtagbar finansiering för genomförandet av projektet.

I augusti år 2021 undertecknade Kommunen ett mark- och genomförandeavtal med Exploatören där förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna Västra Skogås 1:10, Låset 1 m.fl. fastigheter regleras, framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Den 23 augusti 2021 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet av planen i beslut 2021-11-11. Mark- och miljödomstolens beslut överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som 2022-02-08 avskrev målet sedan klaganden återkallat sin talan. Detaljplanen vann laga kraft 8 februari 2022.

Parterna är överens om att § 3 nedan i detta tilläggsavtal i sin helhet ersätter § 25 *Byggnadsskyldighet* i mark- och genomförandeavtalet. I övrigt fortsätter mark- och genomförandavtalet att gälla i sin helhet.

## § 2. Giltighet av detta tilläggsavtal

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2022-10-26 och att beslutet får laga kraft.

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

Undanröjs kommunstyrelsens beslut att godkänna detta avtal efter överklagande och har avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställts ska 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. Byggnadsskyldighet

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Om Exploatören inte inom 24 månader från Mark- och genomförandeaavtalets (dnr KS-2021/742) undertecknande erhållit startbesked på av enligt detaljplanen tillåten byggnation inom Exploateringsområdet i enlighet med i § 1 mark- och genomförandeaftal (dnr KS-2021/742) angivna detaljplan samt att Exploatören har erhållit och kan uppvisa lånelöfte för det belopp som ska finansieras via byggkreditiv eller annan godtagbar finansiering för att garantera genomförandet av projektet har Kommunen rätt att häva överlåtelsen. Om Kommunen väljer att häva överlåtelsen skall Kommunen återbetala vad Exploatören erlagt som köpeskillning för marken, men ersätter inte ränta eller i övrigt inte några av Exploatörens kostnader. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

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

Huddinge 2022-

För Huddinge kommun

För Twara Fastighets AB

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

.....  
Petra Nicander  
Exploateringsingenjör

Dnr KS-2022/2339.214

.....  
Ara Abrahamian  
.....  
Philip Edner  
.....  
MICHAEL ESKILS  
Göran Lönborg

## **Mark- och genomförandeavtal**

### **Västra Skogås 1:10 inom kommundelen Skogås**

Följande avtal om marköverlåtelse och genomförande av Låset 1 m.fl i Skogås kommun i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och **Twara Fastighets AB**, nedan Parterna:

#### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

#### **Exploatören**

Twara Fastighets AB  
Huddingevägen 494  
146 38 Tullinge  
Org nr 556798-4801

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på på bifogad karta, bilaga 1. Exploateringsområdets avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på kartbilaga, bilaga 1. Exploateringsområdet består av tre överlåtelseområden, nedan benämnda Överlåtelseområde 1 (Södra Låset), Överlåtelseområde 2 (Södra Låset) samt Överlåtelseområde 3 (Norra Låset), och avser all kvartersmark inom Planområdet som ska överlåtas till Exploatören.

## **INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§1 Bakgrund**

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den **2016-06-13** vilka Exploatören tagit del av, förslag till detaljplan för **Låset 1 m.fl., (KS-2015/1273)**, bilaga 2, samt ramavtal mellan parterna avseende exploatering för bostäder inom del av kommunens fastighet Västra Skogås 1:10, undertecknat **2016-02-20**, med förlängning undertecknat **2018** och **2019**.

Detta avtal är en del av genomförandet av detaljplanen för Låset 1 m.fl. belägen inom kommundelen Skogås i Huddinge kommun. Detaljplanen syftar till att komplettera den befintliga bebyggelsen i Skogås med cirka 268 bostäder kring Sjötorpsparken och en ny förskola. Bostäderna uppförs framförallt som bostadsrätter och några hyresrätter samt med möjlighet till lokal i bottenplan mot Österleden. Det planeras för en lägenhetsfördelningen i inom planområdet i huvudsak enligt följande, 73 en rum och kök, 143 två rum och kök, 39 tre rum och kök, 1 fyra rum och kök och 12 radhus. Två exploatörer planerar att uppföra bostäder inom Planområdet, dessa är förutom Twara Fastighets AB även Akelius Lägenheter AB samt att Huddinge Samhällsfastigheter AB planerar att uppföra en förskola. Detaljplanen möjliggör

även en upprustning av Sjötorpsparken där exploatörerna är med och bidrar till en ny multifunktionspark inom parkområdet.

Kommunen äger fastigheten Västra Skogås 1:10 och Exploatören erhöll under 2016 en markanvisning för bostäder inom två delområden, Södra respektive Norra Låset. Inom Södra Låset planerar Exploatören att uppföra bostadsrättslägenheter samt radhus. Inom Norra Låset planeras bostadsrättslägenheter i två huskroppar utefter Österleden och utefter en ny lokalgata. Efter att förskolan lokaliserades inom Alkoven 2 så utökades markanvisningen för Twara Fastighets AB. Under åren 2016-2019 har ett förslag till detaljplan tagits fram av Kommunen i samarbete med Exploatören som möjliggör att bebygga Exploateringsområdet med ett bostäder enligt Exploatörens förslag.

Syftet med detta avtal är att reglera genomförandet av ny detaljplan för Planområdet, samt att reglera förutsättningarna för byggnation av Exploateringsområdet.

## §2 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören 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 Mark- och genomförandavtalet 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 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 **2021-10-31**.
- att förslag till detaljplan för **Låset 1 m.fl., KS-2015/1273**, blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, **bilaga 2**, senast **2021-11-30** 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
- detta avtal
- i huvudsaklig överensstämmelse med till detaljplanen bilagd illustration

Nedan följer en sammanfattning av vad Parterna under planarbetet bestämt angående Exploateringsområdets gestaltning och utbyggnad.

LM  
AA

Exploatören ska inom Överlåtelseområde 1 uppföra två punkthus i sex våningar om cirka 60 lägenheter och cirka 3516 m<sup>2</sup> ljus BTA. Byggnaderna ska utformas med en sammanhängande fasad av trä och i sutteräng ner mot Sjötorpsparken, se bilaga 3.

Inom Överlåtelseområde 2 ska Exploatören uppföra 12 radhus i två till tre våningar. Samtliga bostäder inom Överlåtelseområde 1 och 2 ska upplåtas med bostadsrätt, se bilaga 3. Parkering för bostäderna inom Överlåtelseområde 1 och 2 ordnas genom gemensam markparkering norr om bostäderna. Ytterligare parkering för bostäderna inom Överlåtelseområde 2 planeras mellan de två radhuslängorna.. Väggen mellan huskropparna (radhusen och punkthusen) ska förses med planteringar.

Inom Överlåtelseområde 3 ska Exploatören uppföra två byggnader, en utefter Österleden och en utefter en ny stickgata in från Österleden. Bostäderna ska utföras med träfasad på långsidorna mot gatorna, på gavlarna och baksidan men med andra material på sockelvåningarna. Samtliga bostäder inom Överlåtelseområde 3 ska upplåtas med bostadsrätt. De två byggnaderna ska innehålla cirka 134 lägenheter och 7918 m<sup>2</sup> ljus BTA. Parkering för bostäderna sker i garage under ett av husen.

## MARKÖVERLÅTELSE

### §5 Marköverlåtelse

#### Överlåtelseområde 1 (Södra Låset flerfamiljshus)

Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt ett område om ca **3501** m<sup>2</sup> bestående av fastigheten **Västra Skogås 1:10**, i detta avtal benämnt Överlåtelseområde 1. Överlåtelseområde 1 är utlagt som kvartersmark för bostäder (flerfamiljshus) i detaljplanen och är markerat med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3.

Innan överlåtelsen av Överlåtelseområde 1 kan ske ska fastighetsbildning enligt § 7 genomföras. Syftet med fastighetsbildningen är att hela Överlåtelseområde 1 ska ingå i en fastighet som sedan Kommunen överlåter till Exploatören.

Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränserna för Överlåtelseområde 1 som kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.

#### Överlåtelseområde 2 (Södra Låset radhus)

Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt ett område om ca **2267** m<sup>2</sup> bestående av fastigheten **Västra Skogås 1:10**, i detta avtal benämnt Överlåtelseområde 2. Överlåtelseområde 2 är utlagt som kvartersmark för bostäder (radhus) i detaljplanen och är markerat med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3.

Innan överlåtelsen av Överlåtelseområde 2 kan ske ska fastighetsbildning enligt § 7 genomföras. Syftet med fastighetsbildningen är att hela Överlåtelseområde 2 ska ingå i en fastighet som sedan Kommunen överlåter till Exploatören.

Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränserna för Överlåtelseområde 2 som kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.

### Överlåtelseområde 3 (Norra Låset)

Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt ett område om ca **4330 m<sup>2</sup>** bestående av ca **4250 m<sup>2</sup>** av fastigheten **Västra Skogås 1:10** samt ca **80 m<sup>2</sup>** av fastigheten **Alkoven 2** i detta avtal gemensamt benämnt Överlåtelseområde 3. Överlåtelseområde 3 är utlagt som kvartersmark för bostäder (flerfamiljshus) i detaljplanen och är markerat med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3.

Innan överlåtelsen av Överlåtelseområde 3 kan ske ska fastighetsbildning enligt § 7 genomföras. Syftet med fastighetsbildningen är att hela Överlåtelseområde 3 ska ingå i en fastighet som sedan Kommunen överlåter till Exploatören.

Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränserna för Överlåtelseområde 3 som kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.

### §6 Köpeskilling

Köpeskillingen för Överlåtelseområde 1 (Södra Låset flerfamiljshus) är **(NIO MILJONER HUNDRASEX TUSEN NIO HUNDRA ÅTTIOÅTTA) (9 116 988:-) KRONOR**.

Köpeskillingen för Överlåtelseområde 2 (Södra Låset radhus) är **(FEM MILJONER ETTHUNDRAÅTTIOSEX TUSEN FYRA HUNDRA SEXTIO) (5 186 460:-) KRONOR**.

Köpeskillingen för Överlåtelseområde 3 (Norra Låset) är **(SJUTTON MILJONER NIO HUNDRASEX TIO FEM TUSEN NIO HUNDRA FYRTIO TVÅ) (17 965 942:-) KRONOR**.

Handpenning om 10 % av preliminär total köpeskilling för Överlåtelseområde 1, 2 och 3 ska erläggas senast vid detta avtals undertecknande genom insättning på Kommunens postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad summan avser.

Köpeskillingen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från **april 2021**. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Återstående del av köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad summan avser. Erläggs inte köpeskillingen senast på tillträdesdagen ska Kommunen äga rätt att häva köpet alternativt har Kommunen rätt att häva köpet och hela eller delar av detta avtal. Om köpet hävs har Kommunen även rätt till skadestånd motsvarande hela handpenningen.

### Ersättning för tillkommande BTA

Tilläggsköpeskillingarna nedan ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från **april 2021**. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning.

Ersättningen för tillkommande BTA reglerar avvikelser som kan förekomma i den slutgiltiga bygglovshandlingen jämfört med de skisser som ligger till grund för detta avtal. Syftet är dock

att Exploatören ska bebygga Exploateringsområdet enligt de illustrationer som redovisats för Kommunen.

### ***Överlåtelseområde 1 (Södra Låset)***

Köpeskillingen för Överlåtelseområde 1 är baserad på en byggrätt för bostäder (bostadsrätter i flerfamiljshus) om totalt 3516 m<sup>2</sup> ljus BTA och ett pris motsvarande 2593 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Det åligger Exploatören att inom en månad från erhållet bygglov, skriftligen redovisa för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) antalet m<sup>2</sup> ljus BTA enligt bygglovet.

I det fall antalet m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder (bostadsrätter i flerfamiljshus) inom Överlåtelseområde 1 vid bygglovet överstiger 3516 m<sup>2</sup> ljus BTA ska Exploatören ersätta Kommunen med 2593 kr/m<sup>2</sup> för varje m<sup>2</sup> ljus BTA som överstiger antalet angivet ovan.

I det fall ersättning ska utgå fakturerar Kommunen Exploatören och ersättningen faller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum. Ersättningen ses som tilläggsköpeskillning för Överlåtelseområde 1. Det innebär att Kommunen vid Exploatörens tillträde av Överlåtelseområde 1 endast kan lämna köpebrev med preliminär köpeskillning, se § 9 nedan.

### ***Överlåtelseområde 2 (Södra Låset)***

Köpeskillingen för Överlåtelseområde 2 är baserad på en byggrätt för bostäder (radhus) om totalt 12 radhustomter och ett pris motsvarande 432 205 kr/radhustomt.

Det åligger Exploatören att inom en månad från erhållet bygglov, skriftligen redovisa för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) byggrätten för radhus enligt bygglovet.

I det fall byggrätten för bostäder (radhus) inom Överlåtelseområde 2 vid bygglovet överstiger 12 radhustomter ska Exploatören ersätta Kommunen med 432 205 kr för varje tillkommande radhustomt utöver detta.

I det fall ersättning ska utgå fakturerar Kommunen Exploatören och ersättningen faller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum. Ersättningen ses som tilläggsköpeskillning för Överlåtelseområde 2. Det innebär att Kommunen vid Exploatörens tillträde av Överlåtelseområde 2 endast kan lämna köpebrev med preliminär köpeskillning, se § 9 nedan.

### ***Överlåtelseområde 3 (Norra Låset)***

Köpeskillingen för Överlåtelseområde 3 är baserad på en byggrätt för bostäder om totalt 7918 m<sup>2</sup> ljus BTA och ett pris motsvarande 2269 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder.

Det åligger Exploatören att inom en månad från erhållet bygglov, skriftligen redovisa för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) antalet m<sup>2</sup> ljus BTA enligt bygglovet.

I det fall antalet m<sup>2</sup> ljus BTA inom Överlåtelseområde 3 vid bygglovet överstiger 7918 m<sup>2</sup> ljus BTA ska Exploatören ersätta Kommunen med 2269 kr/m<sup>2</sup> för varje m<sup>2</sup> ljus BTA som överstiger antalet angivet ovan.

I det fall ersättning ska utgå fakturerar Kommunen Exploatören och ersättningen faller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum. Ersättningen ses som tilläggsköpeskilling för Överlåtelseområde 3. Det innebär att Kommunen vid Exploatörens tillträde av Överlåtelseområde 3 endast kan lämna köpebrev med preliminär köpeskilling, se § 9 nedan.

## **§7 Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt detta avtal. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Exploatören bekostar förrättningen för att genomföra markanvisningen.

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

Förvärvet av den del av fastigheten Alkoven 2 (ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB) som ingår i Överlåtelseområde 3 (se ljusblått område på bilaga 3) ingår i exploateringsavtalet mellan Kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB och ska vara undertecknat före fastighetsbildning av Överlåtelseområde 3 kan genomföras.

## **§8 Tillträde**

Tillträde till Överlåtelseområde 1, 2 och 3 sker två veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft om inte parterna skriftligen kommer överens om en annan tidpunkt.

Innan tillträde har skett har Exploatören möjlighet att teckna nyttjanderättsavtal med Kommunen för att genomföra förberedande arbeten, till exempel markundersökningar.

## **§9 Köpebrev**

Mot det att Kommunen erhåller föreskriven köpeskilling för Överlåtelseområde 1, 2 och 3 upprättas köpebrev till Exploatören. Brister Exploatören i fullgörandet av betalningen äger Kommunen med omedelbar verkan rätt att häva köpet alternativt ska Kommunen äga rätt till skadestånd motsvarande Kommunens skada till följd av utebliven betalning.

Eftersom tillträde sker innan Exploatören erhållit bygglov ska Kommunen ange i köpebrevet att det i detta avtal finns villkor om tilläggsköpeskilling (se § 6 Ersättning för tillkommande BTA) och att köpeskillingen angiven i köpebrevet är preliminär. När Exploatören har fått bygglov och den slutliga köpeskillingen är beräknad ska Kommunen översända ett nytt köpebrev till Exploatören där den slutligt fastställda köpeskillingen framgår. I köpebrevet antecknas även villkor om byggnadsskyldighet, se § 25 nedan.

Lagfart för Överlåtelseområde 1, 2 respektive 3 får endast sökas med köpebrev som grund. Exploatören svarar för samtliga lagfartskostnader.

## §10 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Exploateringsområdet inte besvärar av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Exploateringsområdet förutom nedanstående:

- VA-ledningar tillhöriga Stockholm Vatten AB inom Överlåtelseområde 3.  
Ledningsrätt eller servitut för denna skapas i samband med fastighetsbildningen enligt §7.
- Skanovas befintliga ledningar

## §11 Överlåtelseområdenas skick

Överlåtelseområde 1, 2 och 3 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*

Inom Överlåtelseområde 1, 2 och 3 finns inga av parterna kända markföroreningar.

Om Exploatören i samband med exploatering av Överlåtelseområde 1, 2 eller 3 påträffar markföroreningar ska Exploatören inom Överlåtelseområde 1, 2 eller 3 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. Åtgärderna ska vidtas senast 12 månader efter det att markföroreningen påträffats. Som datum för händelsen räknas anmälningsdatum till kommunen (miljötillsynsavdelningen) om markförorening.

### *Sulfidberg*

Exploatören har genomfört kärnbörning i berg beläget inom Överlåtelseområdena 1-3 vars provresultat utvisar sådana sulfidhalter i berget att schaktmassor från Överlåtelseområdena troligtvis kan komma att orsaka försurningar i omgivningen (massorna är syraproducerande i sådan utsträckning att de påverkar miljö kvalitetsnormer för vatten negativt) om de inte omhändertas på erforderligt sätt. Kommunen åtar sig att med anledning härav att svara för de merkostnader som uppstår för hantering av dessa massor (exempelvis transport och deponi) med anledning av att de anses vara försurande upp till ett maximalt belopp om en miljon (1 000 000) kronor, varvid även anspråk som framställs till följd av avvikelse från garanti lämnad i markföroreningar ovan ska beaktas.

För undvikande av tvivel kan Kommunens totala ansvar enligt detta stycke och ansvar för markföroreningar i stycket ovan inte överstiga en miljon (1 000 000) kronor. Kommunen ska ersätta Exploatören för skäliga verifierade kostnader som uppstår för hantering av massor enligt denna punkt. Samtliga handlingar som underlag för bortförande av schaktmassor enligt denna punkt ( offerter, förslag på vart schaktmassor ska köras m.m.) ska vara godkända av kommunen (mark- och exploateringssektionen) innan arbetena påbörjas. Som merkostnader räknas kostnader som inte skulle ha uppkommit om massorna inte hade innehållit sådana sulfidhalter att de bedömts vara försurande. Exploatören är skyldig att i möjligaste mån begränsa kostnaderna vid nämnda hantering av massorna.

Kommunens ersättningsskyldighet enligt denna punkt gäller endast för schaktmassor som innehåller sulfidberg som påträffas i samband med exploatering enligt detta avtal inom två år från exploatörens tillträde till Överlåtelseområdena 1-3. Kommunen ersätter inte Exploatören för följdkostnader till följd av schaktmassor som innehåller sulfidberg, tex förseningskostnader.

Kostnaderna för hantering av massorna faktureras Huddinge kommun när sprängningsarbetena är slutförda inom Överlåtelseområdena. Åtgärderna som faktureras Huddinge kommun ska kunna följas upp och förbindas till hantering av schaktmassor som innehåller sulfidberg.

## §12 Ledningar och rättigheter

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

Exploatören medger att ovanstående rättighet(er) får säkerställas genom servitut som får skrivas in i fastighetsregistret eller skapas genom fastighetsbildningsåtgärd. Om rättigheten(erna) ska skrivas in ska Exploatören bekosta avgifter och andra kostnader i samband med ansökan. Exploatören är informerad om de ledningshavare inom Planområdet som Kommunen känner till.

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

## ANLÄGGNINGAR

### §13 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

#### A. Allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför ny- och ombyggnation av **två lokalgator inkl. vändplaner och gångbanor samt gång- och cykelväg samt flytt av busshållplats utmed Österleden inom Planområdet**. Den faktiska kostnaden fördelas mellan exploatörerna inom Planområdet baserat på byggrätt inom de två delområdena södra respektive norra Låset. Förskolans andel som utgör 17 % av den totala faktiska kostnaden för de allmänna anläggningarna belastar enligt politiskt beslut kommunen.

Exploatörens andel utgör **73 %** av den totala faktiska kostnaden för de allmänna anläggningarna inom Planområdet. Den totala beräknade kostnaden är **10 100 000** kronor, varav **7 400 000** kronor åläggs Exploatören. Hälften av den beräknade kostnaden debiteras i samband med byggstart av de allmänna anläggningarna. Den faktiska slutkostnaden med undantag från de redan betalade kostnaderna debiteras efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. Debiteringen sker

genom att Kommunen fakturerar Exploatören kostnaden vilken förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

Översikt över de allmänna anläggningarna som ska byggas ut som ett led i genomförande av detaljplanen framgår av planhandlingarna hörande till detaljplanen för Låset 1 m.fl.

#### **B. Anläggningar inom kvartersmark.**

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom kvartersmark.
- B.2. Eventuella åtgärder på grund av fornlämningar.
- B.3. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- B.4. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd.
- B.5. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.

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

#### **§14 Bidrag till upprustning av Sjötorpsparken**

Kommunen genomför parallellt med detaljplaneläggningen av Låset 1 m.fl. en upprustning av Sjötorpsparken. I upprustningen ingår att ersätta den befintliga fotbollsplanen med en multifunktionspark som planeras att innehålla lekplats, möjlighet till att utöva olika sporter samt ett utegym. Upprustningen av parken genomförs som ett separat investeringsprojekt av kommunen men exploatörerna inom Låset 1 m.fl. är med och bidrar ekonomiskt till multifunktionsparken enligt de ramavtal som tecknades i samband med planuppdrag för detaljplanen. Totalt är bidragen 1 500 000 kr som fördelas mellan (Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB) baserat på andel av total byggrätt (kvadratmeter ljus BTA) inom Planområdet.

Exploatörens del i ovanstående bidrag uppgår till totalt **ENMILJON ETTHUNDRASJUTUSEN TREHUNDRAÅTTIOSEX (1 107 386:-) KRONOR** och ska erläggas senast vid detta avtals undertecknande genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad summan avser.

Bidraget till upprustningen av parken ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från **februari 2016**. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

#### **§15 Förbindelsestråk mot Österhagen**

För att binda ihop kommundelarna Skogås och Länna har Kommunen i Översiktsplan 2030 pekat ut att ett förbindelsestråk bör skapas mellan dessa kommundelar. Förbindelsestråket planeras att ha en sträckning som bland annat inkluderar Exploatörens fastighet Västra Skogås 1:15.

I undertecknat ramavtal (dnr KS-2015/1144.214) är förbindelsestråkets läge inom Västra Skogås 1:15 markerat i bilaga 3 till ramavtalet, se bilaga 4. Efter det att ramavtalet undertecknades 2016 har det aktuella området för förbindelsestråket kommit att ingå i

förslaget till den kommande detaljplanen för Österhagen i Länna. Förbindelsestråkets sträckning över fastigheten Västra Skogås 1:15 stämmer dock inte överens med förslaget till detaljplan för Österhagen i Länna. Detta medför att det område som Kommunen ska få tillgång till inom Västra Skogås 1:15 behöver justeras så att det överensstämmer med detaljplanen för Österhagen i Länna.

I det fall detaljplanen för Österhagen inte antas av kommunen enligt punkt 1 nedan gäller tidigare överenskommelse om förbindelsestråket enligt punkt 2 nedan. I det fall detaljplanen för Österhagen i Länna förskjuts i tid så att antagandet inte kan ske senast den 31 december 2023 ska möjlighet finnas att förlänga avtalet med samma förutsättningar.

**I det fall detaljplan för Österhagen i Länna antas av kommunen senast den 31 december 2023 gäller punkt 1 nedan:**

1. Delar av Exploatörens fastighet Västra Skogås 1:15 planeras i detaljplanen för Österhagen i Länna att utgöra allmän plats (park och/eller natur).

Exploatören förbinder sig att utan ersättning överlåta totalt 6000 m<sup>2</sup> av fastigheten Västra Skogås 1:15 planlagd som allmän plats natur och/eller park till Kommunen. Överlåtelsen ska närmare regleras i kommande genomförandeavtal mellan Kommunen och Exploatören inom ramen för genomförandet av detaljplanen för Österhagen i Länna.

**I det fall detaljplan för Österhagen i Länna inte är antagen av kommunen den 1 januari 2024 gäller punkt 2 nedan:**

2. De delar av Exploatörens fastighet Västra Skogås 1:15, som på bilaga 3 till ursprungligt ramavtal (dnr KS-2015/1144.214) är markerade med gul kantfärg, se bilaga 4, planeras av kommunen ingå i ett område (nedan benämnt Parkområdet) avsett som mötesplats/park och förbindelsestråk. Parkområdet utgör cirka 6000 m<sup>2</sup> av fastigheten Västra Skogås 1:15 och närmare utformning och läge ska studeras vidare i ett separat projekt som inkluderar Parkområdet. De delar av Västra Skogås 1:15 som enligt det färdiga projektet ska ingå i Parkområdet förbinder sig Exploatören att utan ersättning överlåta till Kommunen.

Överlåtelsen ska regleras närmare i avtal mellan Kommunen och Exploatören, i första hand som överenskommelse om fastighetsreglering.

**Finansiering av förbindelsestråk**

Exploatören ska vara med och finansiera förbindelsestråket med ett belopp om 420 000 (FYRAHUNDRATJUGOTUSEN) KRONOR.

Ersättningen ska erläggas av Exploatören till Kommunen senast vid den tidpunkt när Exploatören tillträder överlåtelseområdena inom detaljplanen för Låset 1 m.fl.

Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från **september 2019**. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

LM  
JST

## AVGIFTER

### §16 Skatter mm

Exploatören ska betala räntor, fastighetsskatt, avgifter för markupplåtelse och andra kostnader för Överlåtelseområde 1 och 2 som avser tiden från tidpunkten när fastighetsbildningen enligt §7 vinner laga kraft och fram till och med tillträdesdagen.

Exploatören ska betala kostnader för lagfart, nya pantbrev och värdeintyg för Överlåtelseområde 1 och 2.

### §17 Plan- och bygglovsavgifter

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

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

### §18 Gatukostnadsersättning

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 2 angivna detaljplanen. Med fastigheten avses alla fastigheter som vid detta avtals undertecknande ägs av Exploatören eller som övergår i exploatörens 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

### §19 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 lägen, i Kommunens parkeringsprogram. Antalet cykelparkeringar och bilparkeringar som Exploatören ska uppfylla finns redovisat i tabellen nedan.

Ändamål	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
Förskola	0,4 st / barn, 0,4 st / anst.	2 per avdelning alt. 7/1000 kvm BTA

Exploatören ska följa Kommunens baskrav för parkeringar vilka är:

- Bra cykelparkering: Inomhus placeras cykelparkeringarna så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta cykeln och med möjlighet att ställa upp dörren. Tvåvåningscykelställ är godkända. Utomhus placeras cykelparkeringarna i närheten av entréerna. Parkeringarna ska vara väderskyddade, trygga, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen. Både inomhus- och utomhusparkeringen har plats för lådcyklar och cykelkärror.
- Eluttag för cykel och bil.
- Cykelparkering särskiljs från barnvagnsparkering.
- Ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer.

Genom mobility management-åtgärder, se bilaga 5, kan reduktion av parkeringstalet för bil medges. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas innan reduktion görs. Ingen reduktion görs på antal platser för funktionsnedsatta. Handlingar vilka redovisar planerade åtgärder ska redovisas till Kommunen (mark-och exploateringssektionen) i samband med ansökan om bygglov. Reduktion av parkeringstalet för bil medges först efter dialog med Kommunen.

Exploatören ska i samband med inflytt lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning av bilagan för MM-åtgärder. Om MM-åtgärder som Exploatören åtog sig vid ansökan om bygglov ej genomförts vid inflyttning ska Exploatören erlägga 500 000 kr per parkering motsvarande reduktionen som medgivits till Kommunen. Vitet ska relateras till vilken åtgärd som inte utförts. Den maximala reduktionen som kan medges enligt bilaga 5 är 6 % vilket avrundat motsvarar 4 parkeringsplatser för hela projektet enligt föreslagna lägenhetsfördelning.

#### *Besöksparkering för Norra Låset*

Eftersom besöksparkering för Norra Låset inte anordnas inom den egna kvartersmarken behöver Exploatören ordna minst 5 parkeringsplatser på annat sätt inom gångavstånd från bebyggelsen (maximalt 400 meter). En föreslagen lösning är att dessa parkeringsplatser hyrs av Huddinge Samhällsfastigheter AB inom förskolefastigheten Alkoven 2.

Kopia på ett långsiktigt avtal för besöksparkeringsplatserna ska redovisas till Kommunen (mark-och exploateringssektionen) i samband med ansökan om bygglov.

LM.  
JL

## MILJÖ- OCH ENERGI

### §20 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete fram till år 2021. Exploatören ska beakta kommunens Miljöprogram.

### §21 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark i Huddinge/riktlinjer för markanvisning i Huddinge regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

#### *Energieffektivitet*

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

#### *Checklista för miljöanpassat byggande*

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan har Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna ett 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 Planområdet.

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.

### §22 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, 2013-03-04 (diarienummer MN 2007-655) förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Utgångspunkten är att dagvattenflödena och föroreningshalterna från Planområdet inte ska påverka Magelungens och Drevvikens status negativt.

Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Exploatören ska vidta åtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning, bilaga 6, eller motsvarande åtgärder som godkänns av Kommunen. Enligt dagvattenutredning föreslås att utrymme för fördröjning finns i växtbäddar runt husen samt i makadam som föreslås under permeabla beläggningar på gården (Norra Låset) och för Södra Låset föreslås öppna dagvattenlösningar såsom växtbäddar, skelettjordar och permeabla ytor med underliggande

bärlager och förstärkningslager i makadam renar dagvattnet effektivt och kan kombineras på gården. Anslutning ske i enlighet med Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar.

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 i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen.

Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall inom kvartersmark ska utföras och bekostas av Exploatören. Åtgärderna ska vara utförda senast då berörda byggnader inom Exploateringsområdet tags i bruk.

### **§23 Buller**

Bullerutredning har tagits fram och ska följas av Exploatören. Åtgärderna som ska vidtas enligt utredningen framgår av bullerutredningen, bilaga 7.

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

## **GENOMFÖRANDE**

### **§24 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.

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| • Antagande detaljplan                        | kvartal 3 2021                  |
| • Fastighetsbildning laga kraft               | kvartal 2 2022                  |
| • Utbyggnad gata                              | kvartal 2 2022 – kvartal 1 2023 |
| • Bygglov för Exploateringsområdet            | kvartal 2 2022                  |
| • Första startbesked för Exploateringsområdet | kvartal 2 2022                  |
| • Sista slutbevis för Exploateringsområdet    | kvartal 4 2025                  |

### **§25 Byggnadsskyldighet**

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Om exploatören inte inom 18 månader från detta avtals undertecknande erhållit startbesked på av enligt detaljplanen tillåten byggnation inom Exploateringsområdet i enlighet med i § 1 angivna detaljplan samt att Exploatören har erhållit och kan uppvisa lånelöfte för det belopp som ska finansieras via byggkreditiv eller annan godtagbar finansiering för att garantera genomförandet av projektet har Kommunen rätt att

häva överlåtelsen. Om kommunen väljer att häva överlåtelsen skall kommunen återbetala vad exploatören erlagt som köpeskilling för marken, men ersätter inte ränta eller i övrigt inte några av exploatörens kostnader. Detta villkor antecknas i köpebrevet.

## **§26 Samordning**

Samordning med Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende 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.

Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i två etapper. Först genomförs en groventreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en finplaneringsentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för finentreprenadens utförande. Dialog ska ske med Exploatören om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

Om Exploatören väljer att utföra sina arbeten på kvartersmark parallellt med Kommunens eller ledningsägarnas arbeten på allmän platsmark är alltid kommunens arbeten prioriterade före Exploatörens arbeten.

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

## **§27 Vegetation och andra kommunala anläggningar**

Vid projektering och utbyggnaden av bebyggelsen inom Exploateringsområdet ska hänsyn tas till befintliga byggnader, anläggningar samt träd och vegetation utanför Exploateringsområdet. I det fall byggnader, anläggningar, träd eller annan vegetation skadas inom kommunens allmän platsmark utanför Exploateringsområdet ska Exploatören ersätta Kommunen för den skada som uppstått.

## **§28 Etableringsplan**

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören 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 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.

## **§29 Trafikanordningsplan**

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. 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 Exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom Exploateringsområdet.

Om det inte går att bedöma vilken exploatör som orsakat uppkommen skada ska kostnaden fördelas på exploatörerna inom Planområdet.

## **§30 Skyltar**

Exploatören 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. 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.

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§31 Viten**

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

### **§32 Säkerhet**

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören i samband med avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av **9 400 000** kr i form av en moderbolagsborgen (ska vara utformad som en proprieborgen). Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören erlagt betalning för allmänna anläggningar enligt punkt A i § 13 om Anläggningars utförande eller uppfyllt villkoren som är belagda med

viten. Dock ska säkerhet om 2 000 000 kr kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

### **§33 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 anlitade entreprenörer och leverantörer.

### **§34 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.

### **§35 Överlåtelse**

#### *Avtal*

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkänt detsamma.

#### *Fastighet*

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören vid vite av 9 400 000 kr att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen (mark- och exploateringssektionen) Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

### **§36 Kontaktpersoner**

Kontaktperson för Kommunen är:

*Samhällsbyggnadsavdelningen - mark- och exploateringssektionen*

Petra Nicander

08-535 310 26

[petra.nicander@huddinge.se](mailto:petra.nicander@huddinge.se)

*Samhällsbyggnadsavdelningen - gatuprojektsektionen*

Emma Weilenmann

08-535 36 557

[emma.weilenmann@huddinge.se](mailto:emma.weilenmann@huddinge.se)

Kontaktperson för Exploatören är:

Ara Abrahamian

070-8249009

[ara@ara.se](mailto:ara@ara.se)

LM-  
WJ

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

### §37 Ändringar

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

### §38 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.

Huddinge  
2021-08-19

Ort:  
2021

För Huddinge kommun

För Twara Fastighets AB

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

  
.....  
Namnförtydligande:  
Ara Abrahamian

  
.....  
Petra Nicander  
Exploateringsingenjör

.....  
Namnförtydligande:

- |          |  |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Kartbilaga med Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet markerade |
| Bilaga 2 | Förslag till detaljplan för Låset 1 m.fl.                            |
| Bilaga 3 | Kartbilaga med Överlåtelseområdena markerade                         |
| Bilaga 4 | Ramavtal inkl. bilagor   |
| Bilaga 5 | Flexibla parkeringstal och MM-åtgärder                               |
| Bilaga 6 | Dagvattenutredning   |
| Bilaga 7 | Bullerutredning  |