

## Mark- och genomförandeavtal

avseende del av Huddinge Visättra 1:1, inom Flemingsbergsdalen

(del av Centralmarken)

Följande avtal om marköverlåtelse och genomförande av del av Huddinge Visättra 1:1 i Huddinge kommun ("Visättra 1:1") har ingåtts mellan Huddinge kommun och Fabege Rock AB, nedan kallade "Parterna":

### Kommunen

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad "**Kommunen**".

### Exploatören

Fabege Rock AB (t. u. f. Fabege V 132 AB)  
c/o Fabege AB  
Box 730  
169 27 Solna  
Org. nr 559272-3091

Nedan kallad "**Exploatören**".

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

Exploatörens koncernmoderbolag och borgensman, nedan kallad "**Fabege AB**".

Detta avtal benämns nedan "**Avtalet**".

På bifogad karta, **Bilaga 1**, redovisas:

- Planområdets ("**Planområdet**") avgränsning markerad med vitstreckad begränsningslinje.
- Exploateringsområdets ("**Exploateringsområdet**") avgränsning markerad med horisontella blåa ränder. Exploateringsområdet omfattar all kvartersmark inom planen.
- Överlåtelseområdet ("**Överlåtelseområdet**") som utgör en del av Kommunens fastighet Visättra 1:1 markerat med lodräta lila ränder.
- Upphävandeområdet, ett mindre markområde som upphävs i befintlig detaljplan, markerat med röda prickar.



## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### 1. Bakgrund

#### 1.1. Till grund för Avtalet ligger följande dokument:

- Riktlinjer för markanvisningar i Kommunen godkända av kommunfullmäktige (**"Kommunfullmäktige"**) 2016-06-13, reviderade 2017-11-06, 2019-09-30 och 2021-12-13 vilka Exploatören har tagit del av.
- Förslag till detaljplan (**"Detaljplanen"**) för del av Visättra 1:1 (Centralmarken), KS-2021/1217, del av Visättra 1:1.
- Planprogram för Flemingsbergsdalen, godkänt av Kommunfullmäktige 2020-04-20, se vidare punkt 1.3 nedan.
- Utvecklingsplan för Flemingsbergsdalen, samrådsförslag till den 15 april 2021.
- Utvecklingsprogram för Flemingsberg, antaget av Kommunfullmäktige i februari 2018, se vidare punkt 1.2 nedan.
- Hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen, 2020-04-20.
- Hållbarhetsbedömning Centralmarken, 2022-03-24.
- Avsiktsförklaring mellan Kommunen och Fabege AB samt Fabege AB:s dotterbolag Stockholm Syd SBD Utvecklings AB, Dnr KS-2018/1156.
- Markanvisningsavtal mellan Kommunen och Fabege AB avseende Flemingsbergsdalen, del av Visättra 1:1, Dnr KS-2021/398.214, godkänt av Kommunfullmäktige 2021-04-19 § 12 (**"Markanvisningsavtalet"**).

#### 1.2. Kommunen har tillsammans med Botkyrka kommun och Region Stockholm tagit fram utvecklingsprogrammet "Flemingsberg 2050 – där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm", vilket antagits av Kommunfullmäktige den 19 februari 2018 (**"Utvecklingsprogrammet"**). Utvecklingsprogrammet ger en bild av hur den regionala stadskärnan Flemingsberg, omfattande bl.a. Flemingsbergsdalen, ska utvecklas fram till år 2050.

#### 1.3. Kommunfullmäktige har den 20 april 2020 antagit ett planprogram (**"Planprogrammet"**), vilket omfattar Flemingsbergsdalen och de centrala delarna av Flemingsberg (**"Programområdet"**). Planprogrammet omfattar bl.a. en ny stadsdel i Flemingsberg. Utvecklingen av Programområdet är en del i att förverkliga den regionala stadskärnan Flemingsberg samt mot visionen om ett självklart etableringsval för kreativa näringar och ett kunskapsintensivt näringsliv i Stockholmsregionen. Utbyggnaden av Flemingsbergsdalen är indelad i sex övergripande etapper där planläggningen av varje etapp kommer att delas in i lämpliga detaljplaner.

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



- 1.5. För att etablera en helt ny stor stadskärna, med mycket kommersiella lokaler för främst kontor och handel, i ett läge som Flemingsbergsdalen, krävs bl.a. att exploatörerna har stor erfarenhet av denna typ av exploatering och goda finanser. För att exploateringen ska lyckas är det angeläget att den kan genomföras i den takt som exploatörerna kan hitta hyresgäster till de lokaler som ska uppföras. Det är vidare angeläget att initialt hitta några stora och välrenommerade hyresgäster som ger goda hyresintäkter och samtidigt kan bidra till att öka attraktionskraften för att locka andra nya lokalhyresgäster till området. Därvid behöver nybebyggelsen anpassas till de olika hyresgästernas verksamhet och behov, både såvitt avser lokalernas utformning som deras placering inom Programområdet. Detta förutsätter att exploateringen genomförs av antingen flera exploatörer som kan samarbeta mycket väl eller av en exploatör som äger en stor del av marken inom Programområdet. Programområdet omfattar till mycket stor del mark på fastigheter som ägs av olika bolag inom den koncern i vilken Fabège AB utgör det yttersta moderbolaget ("**Fabège AB-koncernen**") och mark som ingår i Kommunens fastighet Visättra 1:1. Detta gäller särskilt de mest centralt belägna delarna, vilka avses att utvecklas till kommersiella lokaler för främst kontor och handel.
- 1.6. Exploatören, Fabège AB, eller annat bolag inom Fabège AB-koncernen äger följande fastigheter i närområdet:

Fastighet	Fastighetsägende bolag	Benämning i Markanvisningsavtalet	Pågående detaljplanarbete eller genomförande av detaljplan
Huddinge Batteriet 3	Flemingsdal Fastigheter 1 AB	Batterietfastigheterna	-
Huddinge Batteriet 4	Flemingsdal Fastigheter 2 AB	Batterietfastigheterna	-
Huddinge Generatort 10	Fabège Generatort 10 AB	Generatort 2	Pågående detaljplan Stadscentrum
Huddinge Generatort 11	Fabège Generatort 11 AB	Generatort 2	Pågående detaljplan Södra Enten
Huddinge Regulatorn 2	Fabège Regulatorn 2 AB	Regulatorfastigheterna	-
Huddinge Regulatorn 3	Flemingsdal Fastigheter 3 AB	Regulatorfastigheterna	-
Huddinge Regulatorn 4	Fabège V 129 AB	-	Genomförande av detaljplan Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska teatern

- 1.7. Fabège AB, eller annat/andra bolag inom Fabège AB-koncernen, avser att exploatera ovanstående fastigheter och, i förekommande fall, Visättramarken (enligt definition i punkt 1.11 nedan), för att utgöra en del av utvecklingen inom Programområdet enligt Utvecklingsprogrammet och Planprogrammet ("**Exploateringen**").
- 1.8. Kommunen ska inte självt genomföra Exploateringen avseende kommersiella lokaler och har valt att genom bl.a. markanvisning överlåta berörda delar av Visättra 1:1. Bolagen i Fabège AB-koncernen har för avsikt att exploatera alla sina fastigheter enligt Planprogrammet. Mot bakgrund härav har Kommunen och Fabège AB bl.a. träffat Markanvisningsavtalet avseende Överlåtelseområdet och ett separat markanvisningsavtal ("**Stadscentrummarkenavtalet**") som omfattar ett markområde som har markerats med vit begränsningslinje på **Bilaga 2** ("**Stadscentrummarken**"). Stadscentrummarken ska omfattas av en separat detaljplan.



- 1.9. Markanvisningsavtalet och Avtalet har ingåtts för att möjliggöra för Exploatören att ingå avtal med Alfa Laval Technologies AB, org. nr 556016-8642 (t. u. f. Alfa Laval Lund AB) ("**Hyresgästen**") om uppförande och uthyrning av en byggnation med lokaler ("**Hyresgästlokalen**") omfattande kontor, laborationsverksamhet och parkering inom Överlåtelseområdet. Exploatören och Hyresgästen har ingått ett hyresavtal avseende Hyresgästlokalen ("**Hyresavtalet**"), vilket förutsätter att Detaljplanen antas. Den nya bebyggelsen är avsedd för forskning och utveckling samt kund- och utbildningscenter för bl.a. höghastighetsseparatorer. I samma byggnad som Hyresgästlokalen ska Exploatören även bygga en restauranglokal för en annan hyresgäst. Vad som sägs om Hyresgästen och Hyresgästlokalen i Avtalet ska i tillämpliga delar även tillämpas på eventuella andrahandshyresgäster och/eller hyresgäster som träder i Hyresgästens ställe avseende del av Hyresgästlokalen.
- 1.10. Kommunen har även till Fabege AB:s dotterföretag Flemingsdal Fastigheter 3 AB överlåtit en mindre del av Visättra 1:1 för inreglering i Huddinge Regulatorn 1 (nuvarande Regulatorn 3 och Regulatorn 4 genom klyvning) i syfte att möjliggöra för Flemingsdal Fastigheter 3 AB att ingå hyresavtal med Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB om uthyrning av lokaler för bl.a. ateljéer och repetitioner i en nybyggnation.
- 1.11. Visättra 1:1 omfattar vidare ett markområde i Visättra, öster om Kvarnängsvägen, som har markerats med vit begränsningslinje på **Bilaga 2 ("Visättramarken")**. Enligt Stadscentrummarkenavtalet är det Parternas avsikt att Fabege AB, eller annat bolag inom Fabege AB-koncernen, ska erhålla en första rätt till markanvisning även avseende hela eller delar av Visättramarken. I det fall Exploatören fullföljer Avtalet och tillträder Överlåtelseområdet ska Fabege AB:s rätt att erhålla markanvisning avseende Visättramarken minska med hälften enligt vad som regleras i Stadscentrummarkenavtalet.
- 1.12. Gällande detaljplan  
Planområdet är planlagt sedan tidigare med detaljplan för Flemingsbergs arbetsområde (0126K-11735). För Planområdet anges användningen Huvudgata, Naturmark och kvartersmark för Kontor samt Kontor och eller bilservice. På kvartersmarken närmast Kvarnängsvägen finns ett u-område. Kvartersmarken inom planområdet är prickad. Detaljplanen vann laga kraft 1990-09-21. Genomförandetiden har löpt ut.
- 1.13. Markanvisningsavtalet  
Markanvisningsavtalet omfattar ett markområde som kan delas upp i två delar, ett som är avsett för byggnation av kontor och andra lokaler ("**Kontorsdelen**") och ett avsett för bostäder ("**Bostadsdelen**"). Överlåtelseområdet motsvarar Kontorsdelen. Fabege AB har till Exploatören överlåtit sin rätt att förvärva mark enligt Markanvisningsavtalet. Markanvisningsavtalets fortsatta giltighet regleras i punkt 41 nedan.
- 1.14. Syfte  
Syftet med Avtalet är att slutgiltigt reglera genomförandet av Detaljplanen avseende Parternas och Fabege AB:s respektive åtaganden. Avtalet reglerar även genomförandefrågor som rör tillfälliga åtgärder i anslutning till



Exploateringsområdet, som är nödvändiga för Detaljplanens genomförande, samt anpassning till omkringliggande allmän plats.

## 2. Giltighet

2.1. Avtalet blir för Parterna bindande endast under förutsättning av:

(i) att Kommunfullmäktige godkänner Avtalet senast 2022-10-31, och att beslutet vinner laga kraft senast 2023-12-31;

(ii) att förslaget till Detaljplanen blir antagen av Kommunfullmäktige i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, **Bilaga 3** senast 2022-10-31 och att beslutet senare vinner laga kraft;

(iii) att Fabege AB senast på tillträdesdagen enligt punkt 8 nedan ("**Tillträdesdagen**") har uppfyllt sina skyldigheter enligt punkterna 39.4, 44.1 och 48.5 nedan; samt

(iv) att Hyresavtalet alltjämt är gällande på Tillträdesdagen.

2.2. Skulle i punkterna 2.1 (i) och (ii) ovan angivna villkor inte uppfyllas är Avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

2.3. Skulle inte villkoren i punkt 2.1 (iii) ovan uppfyllas ska Tillträdesdagen skjutas upp i 5 bankdagar eller den längre tid som Parterna enas om. Därefter gäller vad som anges i punkt 2.2 ovan.

2.4. Skulle inte villkoret i punkt 2.1 (iv) ovan vara uppfyllt är Avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna om Kommunen begär det.

2.5. I det fall Kommunfullmäktige inom de i punkterna 2.1 (i) och (ii) angivna tidsfristerna för beslut skulle besluta att bordlägga frågorna om godkännande av Detaljplanen och/eller Avtalet ska tidsfristen förlängas till dess Kommunfullmäktige har fattat slutligt beslut i den bordlagda frågan.

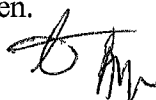
2.6. Undanröjs Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet och/eller att anta Detaljplanen efter överklagande och har Avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställts ska verkställigheten rättas i den utsträckning detta är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske har ingendera parten rätt till skadestånd av den andra parten med anledning av det inträffade om inte annat följer av reglerna om statsstöd.

## 3. Projektets utformning

3.1. Exploatören och Kommunen har gemensamt tagit fram Detaljplanen för att i första hand möjliggöra att en ny byggnad kan uppföras som inrymmer kontor, laboratorium och parkering för Hyresgästens verksamheter.



- 3.2. Kvartersmark  
Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatsintensiva verksamheter inom stationsnära läge i Flemingsberg och ska genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Exploateringsområdet kommer att inrymma en byggnad med restaurangdel, samt kontor och laboratorium för Hyresgästens verksamheter. Byggnaden kommer även att innehålla ett källarplan där ett bilgarage planeras inrymma cirka 100 bilparkeringsplatser samt cirka 180 cykelparkeringsplatser.
- 3.3. Inom Exploateringsområdet finns även ett område med planbestämmelsen E för att möjliggöra plats för en ny allmän nätstation. Nätstationen kommer att förse den nya byggnaden med el, se vidare punkt 3.9
- 3.4. Allmän plats  
Inom Planområdet planerar Kommunen att bygga en gata ("Gatan") med plats för motorfordon, gång och cykeltrafik, samt en vändplan.
- 3.5. Planområdet består även av ett torg ("Torget"), samt en park ("Parken").
- 3.6. Eftersom utbyggnaden i Flemingsbergsdalen kommer att pågå under många år benämns nuläget, perioden med vid inflyttningen rådande förutsättningar, som Skede 1 ("Skede 1"), och den framtida planerade utvecklingen enligt Planprogrammet, antaget fullt utbyggt år 2050, som Skede 2 ("Skede 2").
- 3.7. Allmän plats inom Planområdet kan komma att byggas ut i etapper, bl.a. på grund av anpassning till Stockholm Vatten AB:s befintliga ledningar inom Planområdet, samt anpassning till intilliggande gatunät som planeras förändras. Gatan med tillhörande vändplan prioriteras och utförs först för att säkerställa angöring till den nya bebyggelsen inom Planområdet. Därefter byggs övriga delar av allmän plats inom Planområdet. Preliminär etappindelning samt tidplan för utbyggnaden framgår av upprättad skedesplan, **Bilaga 4**.
- 3.8. Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Överlåtelseområdet, i enlighet med
- Detaljplanen
  - till Detaljplanen hörande gestaltningsprogram ("Gestaltningsprogrammet")
  - Avtalet och tillhörande bilagor.
- 3.9. Vattenfall Eldistribution AB:s nya nätstation inom Exploateringsområdet ska gestaltas i enlighet med principerna i Gestaltningsprogrammet. Exploatören förbinder sig att stå för alla merkostnader som Vattenfall Eldistribution AB har för att gestalta nätstationen i enlighet med Detaljplanen och Gestaltningsprogrammet. Exploatören ska tillse att nätstationens tak utförs vegetationsbeklätt och fasad mot Lokalgatan utformas med grönska. För att reglera åtagandet enligt denna punkt ska Exploatören teckna särskilt avtal med Vattenfall Eldistribution AB vilket ska redovisas till Kommunen, Mark- och exploateringssektionen.



## MARKÖVERLÅTELSE

### 4. Marköverlåtelse

- 4.1. Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt ett område om cirka 7 330 kvm av Visättra 1:1, nedan kallat Överlåtelseområdet, för en köpeskilling enligt punkt 6 nedan. Överlåtelseområdet är markerat med lila lodräta ränder på bifogad karta, **Bilaga 1**.
- 4.2. Överlåtelserna gäller med de smärre justeringar av gränsen för Överlåtelseområdet som kan komma att vidtas i samband med Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.
- 4.3. Kommunens rätt till bytesmark enligt punkt 10 i Markanvisningsavtalet regleras i punkt 39 nedan.

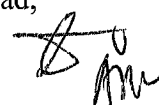
### 5. Köpeskillingens beräkning

- 5.1. Enligt Markanvisningsavtalet ska köpeskillingen ("Köpeskillingen") för Överlåtelseområdet motsvara marknadsvärdet beräknat baserat på dels mängden byggrätter, mätt i kvm ljus BTA och BTA som Detaljplanen medger inom Överlåtelseområdet (preliminärt enligt Markanvisningsavtalet 22 000 kvm ljus BTA), dels marknadspriset per kvm byggrätt BTA, jämte indexuppräknings. För kontor ska beräkningen baseras på kvm ljus BTA, enligt följande definition: 100 procent av den BTA som ligger inom 10 meter från fasad med ljusinsläpp och 75 procent av den BTA som ligger i spannet 10-30 meter från fasad med ljusinsläpp. För övriga lokaler ska beräkningen baseras på kvm BTA.
- 5.2. Parterna har genomfört två oberoende marknadsvärderingar av byggrätter med värdetidpunkten i december 2020. Baserat på dessa värderingar enades Kommunen och Fabège AB om ett pris per kvm för byggrätterna inom Överlåtelseområdet om 3 400 kronor per kvm ljus BTA (kontor) och BTA (övriga lokaler), jämte indexuppräknings enligt punkt 5.7 nedan. Såvitt avser Bostadsdelen enades Kommunen och Fabège AB om ett pris per kvm om 5 700 kvm ljus BTA, jämte index.
- 5.3. Köpeskilling ska inte utgå för byggrätt som avser parkering för de kontor och övriga lokaler som exploateras inom Överlåtelseområdet (även om de ligger över mark), förutsatt att det totala antalet byggrätter inom Överlåtelseområdet uppgår till minst 22 000 kvm ljus BTA.
- 5.4. Vid tidpunkten för Avtalets undertecknande antas volymen byggrätter preliminärt komma att uppgå till totalt cirka 22 800 kvm ljus BTA (för kontor) och BTA (för övriga lokaler), i enlighet med de definitioner som anges i punkt 5.1 ovan, enligt beräkning i **Bilaga 5**. Baserat härpå har en preliminär Köpeskilling beräknats enligt punkt 6.1 nedan.
- 5.5. Vid bestämmandet av priset per kvm för de byggrätter som omfattas av Markanvisningsavtalet har Kommunen och Fabège AB utgått ifrån dels att Fabège AB - självt eller genom koncernföretag - ska förvärva såväl Överlåtelseområdet som



Bostadsdelen, dels att mängden byggrätter preliminärt ska uppgå till 22 000 kvm köpeskillingsgrundande (enligt principerna härför i Avtalet) BTA för Överlåtelseområdet och 11 000 kvm ljus BTA för Bostadsdelen. Om Hyresgästlokalen, till följd av ändrade önskemål och krav från Hyresgästen, överstiger 22 000 kvm ljus BTA och detta medför att antalet byggrätter inom Bostadsdelen minskar i motsvarande utsträckning från 11 000 kvm ljus BTA, ska priset per kvm för de till Kontorsdelen på detta sätt överförda byggrätterna uppgå till 5 700 kronor per kvm ljus BTA, jämte indexuppräknings enligt punkt 5.7 nedan. Det eventuellt tillkommande beloppet ska regleras som en tilläggsköpeskillning. I det fall ökningen av mängden byggrätter på Överlåtelseområdet medför en större minskning av mängden byggrätter inom Bostadsdelen än ökningen inom Överlåtelseområdet ska vad som anges i punkten 5.6 nedan tillämpas.

- 5.6. Om det under planprocessen (avseende Detaljplanen eller detaljplanen avseende Bostadsdelen) bedöms olämpligt med bebyggelse på Bostadsdelen, dvs. att det framkommer skäl som gör att Bostadsdelen inte kan exploateras med minst 11 000 kvm ljus BTA bostäder, ska följande gälla. Om skälen är hänförliga till antingen hur Exploatören önskar genomföra exploateringen avseende Överlåtelseområdet eller till krav från Hyresgästen, ska Exploatören utge ersättning till Kommunen med ett belopp motsvarande (i) mellanskillnaden mellan det antal kvm ljus BTA som får exploateras på Bostadsdelen och 11 000 kvm ljus BTA (ii) multiplicerat med 6 450 kronor (5 700 kr + 600 kr + 150 kr) per kvm ljus BTA, jämte indexuppräknings enligt punkt 5.7 nedan, och (iii) med avdrag för eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkten 5.5 ovan. Om skälen inte är hänförliga till hur Exploatören genomför Exploatering av Överlåtelseområdet eller beaktade krav från Hyresgästen ska detta inte medföra ersättningsskyldighet för Exploatören. Det eventuellt tillkommande beloppet ska regleras som en tilläggsköpeskillning.
- 5.7. I punkten 5.2 ovan angivna priser per kvm på byggrätterna ska indexuppräknas med Konsumentprisindex (KPI) med referenstid december 2020 fram till dagen för betalningen av Köpeskillningen och, i förekommande fall, tilläggsköpeskillningen. I det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet och/eller Detaljplanen inte skulle vinna laga kraft inom lagstadgad tid (tre veckor från den dag då det tillkännagavs på Kommunens anslagstavla att protokollet justerats) ska, om Kommunen så önskar, från den dagen indexuppräknings av priset per kvm avseende Överlåtelseområdet istället ske med Index MSCI – Kontor övriga Storstockholm.
- 5.8. I det fall (i) Fabège AB avstår från att förvärva Bostadsdelen eller (ii) Exploatörens Exploatering av Överlåtelseområdet, eller krav från Hyresgästen, förorsakar att Bostadsdelen inte kan markanvisas för bostadsändamål om cirka 11 000 kvm ljus BTA byggrätter, ska Exploatören ersätta Kommunen med ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan marknadsvärdet på Bostadsdelen och ett belopp motsvarande 11 000 kvm x 5 700 kronor per kvm ljus BTA, med indexuppräknings enligt punkten 5.7 ovan. Det eventuellt tillkommande beloppet ska regleras som en tilläggsköpeskillning.
- 5.9. Byggnaden är vidare planerad att för Hyresgästens laborativverksamhet innehålla två våningsplan med dubbel takhöjd (mot normal höjd för kontorslokaler). I det fall Exploatören, Hyresgästen eller en ny ägare till den fastighet som bildas av Överlåtelseområdet, inom tio (10) år från Tillträdesdagen påbörjar en ombyggnad,





genom vilken en del eller flera delar av byggnaden med dubbel takhöjd delas upp så att det tillkommer ett eller flera nya våningsplan (eller delar av våningsplan), ska Exploatören utge en tilläggsköpeskillning. Sådan tilläggsköpeskillning ska enbart utgå under förutsättning att ytan är att se som en ny stadigvarande arbetsplats och inte avser den laboratorieverksamhet som Hyresgästen planerar att bedriva när Avtalet ingås i enlighet med Exploatörens redogörelse. Parterna noterar och bekräftar härvid för tydlighets skull att tillkommande entresolplan, traverser eller motsvarande anordning för Hyresgästens laboratorieverksamhet (dvs. yta som inte är avsedd för kontorsändamål) inte ska innebära att det tillkommer nya våningsplan enligt denna punkt och således innebär detta att Exploatören inte ska utge tilläggsköpeskillning för sådan tillkommande yta. Ombyggnationen ska anses påbörjad när ansökan om bygglov ges in. Tilläggsköpeskillningen ska beräknas baserat på mängden tillkommande yta, mätt i ljus BTA (kontor) eller BTA (övriga lokaler), enligt i punkt 5.1 ovan angivna definitioner, multiplicerat med det i punkt 5.2 ovan angivna priset per kvm, jämte index enligt punkt 5.7 ovan. Exploatören ska underrätta Kommunen om att ombyggnationen har påbörjats. Underrättelsen ska ske genom en särskild skrivelse ställd till Kommunens i Avtalet angivna adress och med angivande av vad saken gäller (och således inte enbart genom ansökan om bygglov). Exploatören äger rätt att överföra sin skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillningen på ny ägare till fastigheten som Kommunen godkänner.

- 5.10. Utöver Köpeskillningen ska Exploatören erlägga de exploateringsbidrag, bidrag till områdesspecifika allmänna anläggningar, medfinansieringsersättningar och övriga ersättningar som regleras särskilt i Avtalet, plankostnadsavtal och övriga avtal avseende exploateringen inom Överlåtelseområdet.

## 6. Köpeskillningen

- 6.1. Baserat på den av Parterna överenskomna modellen för beräkning av Köpeskillningen enligt punkt 5 ovan har Köpeskillningen preliminärt bestämts till sjuttiosjumbiljonerfemhundraatjugotusen (77 520 000) kronor (22 800 kvm x 3 400 kr).
- 6.2. Per Tillträdesdagen ska den slutliga Köpeskillningen beräknas med tillämpning av den beräkningsmodell som anges i punkt 5 ovan. Den slutliga Köpeskillningen ska anges i den likvidavräkning som ska upprättas enligt punkt 8.2 nedan ("**Likvidavräkningen**") och i det köpebrev som ska upprättas enligt punkt 9 nedan.
- 6.3. Köpeskillningen ska erläggas på Tillträdesdagen genom insättning på Kommunens konto nr 8327 - 9704 245 571-2 i Swedbank AB. Exploatören ska tillse att Kommunen erhåller bekräftelse att Köpeskillningen är insatt på Kommunens konto innan Tillträdet är slutfört.
- 6.4. Eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt 5.9 ovan ska erläggas senast 30 dagar efter det att bygglov avseende ombyggnationen har beviljats och vunnit laga kraft. Eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkterna 5.5, 5.6 och 5.8 ovan ska erläggas senast 30 dagar efter det att respektive tilläggsköpeskillning har kunnat beräknas. Det åligger Exploatören att utan dröjsmål underrätta Kommunen om att det föreligger en omständighet som ger Kommunen rätt till tilläggsköpeskillning och att tillhandahålla Kommunen erforderligt underlag för att Tilläggsköpeskillningen ska kunna beräknas.



## 7. Fastighetsbildning

- 7.1. Kommunen har ansökt om fastighetsbildning för bildande av en ny fastighet avseende Överlåtelseområdet att överlåtas enligt Avtalet. Exploatören biträder i och med Avtalet ansökan om fastighetsbildning. Exploatören ska svara för alla förrättningskostnader.
- 7.2. I första hand ska Exploatören faktureras direkt av Lantmäterimyndigheten för samtliga förrättningskostnader. I det fall Lantmäterimyndigheten ändå fakturerar förrättningskostnaderna till Kommunen, ska Kommunen vidarefakturera förrättningskostnaderna till Exploatören.
- 7.3. Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar m.m.) som kan erfordras för genomförande av exploateringen inom Överlåtelseområdet.

## 8. Tillträde

- 8.1. Tillträde till Överlåtelseområdet ska ske senast 15 bankdagar efter det att erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen").
- 8.2. Senast sju (7) bankdagar innan Tillträdesdagen ska Exploatören tillstålla Kommunen en uppdaterad beräkning av dels de ytuppgifter som ska läggas till grund för beräkningen av den slutliga Köpeskillingen enligt punkt 6.2 ovan, dels de ytuppgifter som ska läggas till grund för de slutliga beräkningarna av exploateringsbidraget enligt punkt 12.2 nedan och medfinansieringsersättningen enligt punkt 18.2 nedan. Den slutliga Köpeskillingen, det slutliga exploateringsbidraget och den slutliga medfinansieringsersättningen ska anges i Likvidavräkningen.

## 9. Köpebrev

Mot det att Kommunen på Tillträdesdagen erhåller Köpeskillingen enligt punkt 6 ovan ska Kommunen kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev som överlämnas till Exploatören.

## 10. Inteckningar och övriga belastningar

- 10.1. Kommunen garanterar att Överlåtelseområdet inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområdet förutom vad som framgår av **Bilaga 6**.



## 11. Överlåtelseområdets skick

- 11.1. Överlåtelseområdet har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger god kännedom om rådande mark- och grundförhållanden. Exploatören godkänner Överlåtelseområdets skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på faktiska och rättsliga fel eller brister, rådighetsfel samt eventuellt ansvar för s.k. dolda fel i Överlåtelseområdet.
- 11.2. Exploatören har bekostat och låtit utföra följande utredningar för att klargöra förekomst av markföroreningar inom Exploateringsområdet:
- Projekterings PM – Geoteknik, Centralmarken, GeoMind KB, 2021-10-01, rev 2022-02-28
  - PM Undersökning av potentiellt sulfidhaltigt berg, Atrax Energi och Miljö AB, 2022-02-24
  - Rapport Markmiljöundersökning, Centralmarken, EnvyTech Solutions AB, 2021-09-10, rev 2021-09-30, 2022-02-23
  - Markteknisk undersökningsrapport, MUR – Geoteknik, Centralmarken, GeoMind KB, 2021-09-03.
- 11.3. Inom Överlåtelseområdet finns inga övriga av Parterna kända markföroreningar.
- 11.4. Om Exploatören i samband med exploateringen avseende Överlåtelseområdet påträffar markföroreningar ska Exploatören inom Överlåtelseområdet 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 i enlighet med vid var tid gällande lagstiftning, senast inom tolv månader efter det att markföroreningen påträffats. Som datum för händelsen räknas anmälningsdatum till Kommunen genom Miljötillsynsavdelningen, Miljö- och bygglovsförvaltningen om markförorening.
- 11.5. Om Kommunen i samband med arbetet med den allmänna platsen inom Planområdet påträffar markföroreningar ska Exploatören 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. Kommunen kommer att fakturera den totala slutkostnaden efter det att marksaneringen har godkänts och samtliga kostnader blivit kända för Kommunen. Exploatörens åtagande enligt denna punkt 11.5 ska gälla till dess Torg och Park är utbyggt. När tio år har förflutit från Tillträdesdagen har Exploatören rätt att begära att Exploatörens åtagande enligt denna punkt 11.5 ska slutregleras baserat på den slutkostnad som Parterna kan enas om.
- 11.6. Exploatören känner till befintliga ledningar som redovisas i **Bilaga 6**.



## ANLÄGGNINGAR

### 12. Övergripande allmänna anläggningar

- 12.1. Genomförandet av Planprogrammet resulterar i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta projekt medför att övergripande allmänna anläggningar behöver byggas ut och/eller anpassas utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande allmänna anläggningar. Exempel på övergripande allmänna anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är ny bro i Flemingsbergsledens förlängning, Regulatorbron, utbyggnad av det övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen m.m.
- 12.2. Exploateringsbidraget till Kommunen ska utgå med 600 kr/kvm BTA. Baserat här på och på den av Exploatören preliminärt beräknade ytan ska Exploatören bidra med en ersättning om preliminärt totalt fjortonmiljonerettthundratusen (14 100 000) kronor (23 500 kvm x 600 kr), jämte index enligt punkt 12.3 nedan. Det slutliga exploateringsbidraget ska beräknas per Tillträdesdagen och anges i Likvidavräkningen enligt punkt 8.2 ovan.
- 12.3. Den i punkten 12.2 ovan angivna ersättningen per kvm BTA ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI med referenstid december 2020) till dess betalning sker.
- 12.4. Ersättningen för övergripande anläggningar ska erläggas till Kommunen på Tillträdesdagen enligt Likvidavräkningen.

### 13. Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

- 13.1. Kommunen projekterar och utför de områdesspecifika allmänna anläggningarna Gatan, Torget och Parken inom Planområdet. Exploatören ska stå för projekteringskostnaden av systemhandling inom ramen för planarbetet för de områdesspecifika allmänna anläggningarna i enlighet med tecknat plankostnadsavtal. Kommunen står i övrigt för den faktiska kostnaden utöver vad som anges i punkterna 11, 14, 15, 21 och 13.2, vilka bl.a. tar upp tillfälliga åtgärder, arbeten för återställande av mark, samt ersättning för en ny dragning av gång- och cykelkoppling i Skede 1.
- 13.2. Exploatören ska bidra med tvåhundrafemtiotusen (250 000) kronor för arbetet med vändplanen då Exploatörens projekt föranlett en större vändplan än Kommunens standardstorlek. Beloppet ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI med referenstid december 2020). Bidraget ska erläggas till Kommunen mot faktura senast trettio (30) dagar efter att anläggningen har slutbesiktigats.

### 14. Anläggningar i anslutning till Planområdet

- 14.1. Exploatören projekterar, utför och bekostar samtliga erforderliga anslutande arbeten vid Överlåtelseområdets ytterkanter enligt **Bilaga 7**. Markarbetet syftar bl.a. till att anpassa och utforma gränssnittet mellan Överlåtelseområdet och angränsande kommunal mark. Arbetena innebär bland annat att sänka kantsten intill



Överlåtelseområdet, dels utföra trafiksäkerhetsåtgärder intill Överlåtelseområdet, dels nödvändiga beläggningsarbeten för att möta angränsande kommunal mark.

Innan och under arbetets gång ska Exploatören samråda med Kommunen. Samtliga ritningar ska överlämnas till Kommunen, Gatuprojektsektionen, i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande. Projektering och anläggande ska utföras i enlighet med Kommunens tekniska handbok. Exploatören ansvarar för att alla tillstånd som är nödvändiga för arbetet söks. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande mark och natur som förorsakats av exploateringen inom Exploateringsområdet.

Exploatören förbinder sig att utföra och färdigställa samtliga anslutande arbeten vid Överlåtelseområdets ytterkanter så att slutbesiktningen är godkänd senast 2025-12-31.

- 14.2. Exploatörens projekt kommer att omöjliggöra fortsatt användning av en befintlig gång- och cykelkoppling, varför den behöver ersättas. Parterna är överens om en ny lokalisering av gång- och cykelkoppling, enligt **Bilaga 7**.

Parterna är överens om att den nya gång- och cykelkopplingen ska vara cirka 3 meter bred och i övrigt ha motsvarande standard vad gäller belysning som den ersatta gång- och cykelkopplingen. Projektering och anläggande ska så långt det är möjligt utföras i enlighet med Kommunens handbok.

Parterna är överens om att Exploatören projekterar och bygger den nya gång- och cykelkopplingen och att Exploatören ska bekosta den i sin helhet.

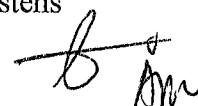
Innan och under arbetets gång ska Exploatören samråda med Kommunen. Samtliga ritningar ska överlämnas till Kommunen, Gatuprojektsektionen i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande. Exploatören ansvarar för att alla tillstånd som är nödvändiga för arbetet söks.

Exploatören förbinder sig att utföra och färdigställa anläggningen enligt denna punkt så att slutbesiktningen är godkänd senast 2025-06-30.

## 15. Tillfälliga åtgärder under Skede 1

- 15.1. Enligt Planprogrammet ska Regulatorvägen höjas från nuvarande nivå. En utredning pågår om Regulatorvägens blivande höjdsättning. Höjdsättningen är dock inte beslutad. Oaktat detta har Exploatören för avsikt att påbörja bebyggelsen inom Överlåtelseområdet med nuvarande marknivå på Regulatorvägen. Vidare har Stockholms Vatten AB ledningar på allmän plats vilka eventuellt ska flyttas. Allmän plats inom Planområdet kommer att byggas ut i etapper då det angränsar till och påverkas av utformningen av anläggningar inom kommande utbyggnadsetapper av Exploateringen. Bebyggelsen inom Överlåtelseområdet och utbyggnaden av Torget behöver därför i vissa delar, och i följande fall, utföras med tillfälliga åtgärder som överbrygger denna etapputbyggnad:

- (i) I det fall det fattas ett beslut om en höjning av Regulatorvägen och denna ombyggnad inte bedöms kunna vara färdigställd till Hyresgästens



inflyttning 2025 så kommer det att krävas tillfälliga åtgärder inom Planområdet för att kunna anpassa sig till den slutliga höjdsättningen av Regulatorvägen, bland annat avseende entréerna till Hyresgästlokalen och restaurangen. Omfattningen av de tillfälliga åtgärderna är beroende av Regulatorvägens höjdsättning.

- (ii) Stockholm Vatten AB har befintliga, särskilt känsliga, vatten- och avloppsledningar inom Planområdet. Nya markanläggningar inom Planområdet måste därför anpassas och ta hänsyn till dessa ledningar. Tillfälliga anordningar måste användas för att inte skada förevarande ledningar så länge de är i bruk.


- 15.2. Exploatören ska projektera, utföra och bekosta samtliga tillfälliga åtgärder enligt punkt 15.1 ovan och **Bilaga 7**. Samtliga ritningar och andra granskningshandlingar ska vara granskade och godkända av Kommunen innan arbetena påbörjas. Sådant granskande och godkännande ska inte oskäligen fördröjas. Ritningarna ska överlämnas i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande. Exploatören ansvarar för att alla tillstånd som är nödvändiga för arbetet söks.
- 15.3. Kommunen ska under en tid om maximalt 5 år från Tillträdesdagen till Exploatören utan ersättning upplåta den på bilaga 3 till utkastet till Detaljplanen med "Torg(C<sub>2</sub>)" markerade marken.
- 15.4. Exploatören står för drift, underhåll och bär hela ansvaret för eventuella tillfälliga åtgärder och anläggningar dels enligt med E markerat område, dels entrén till restaurangen enligt med F markerat område, på kartan i **Bilaga 7**.
- 15.5. Exploatören projekterar, utför och bekostar markarbeten inom med D markerat område på **Bilaga 7**. Markarbetet syftar till att skapa en slänt för att jämna till mötet mellan Exploatörens kvartersmark och Kommunens angränsande mark inom Parken. Exploatören ska även som en del av återställandet av ytan plantera ängsblommor inom hela Parken som en tillfällig åtgärd till dess att Kommunen bygger ut Parken.

Innan och under arbetets gång ska Exploatören samråda med Kommunen. Samtliga ritningar ska överlämnas till Kommunen, Gatuprojektsektionen i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande. Exploatören ansvarar för att alla tillstånd som är nödvändiga för arbetet söks.

Exploatören förbinder sig att utföra och färdigställa anläggningen enligt denna punkt 15 så att slutbesiktningen är godkänd senast 2025-12-31.

## 16. Anläggningar inom kvartersmark

- 16.1. Exploatören projekterar, utför och bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark.
- 16.2. Först efter det att (i) Stockholm Vatten AB:s ledningar inte längre är i bruk och (ii) Kommunen har påbörjat projekteringen av Torget och Parken ska Exploatören projektera, utföra och bekosta erforderliga murar inom tomtmark i anslutning till Park och Torg enligt **Bilaga 7**.

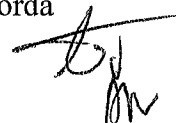


**17. Kontroll och garantiansvar**

- 17.1. Vad som avtalas i denna punkt gäller allmänna anläggningar som Exploatören ska utföra enligt punkten 14 ovan samt punkten 26.2 nedan.
- 17.2. Kommunen äger rätt att gentemot Exploatören utöva den kontroll över anläggningsarbeten som enligt AB 04 tillkommer beställaren. Till regelbundet återkommande byggmöten som anordnas av Exploatören ska representant för Kommunen kallas.
- 17.3. Exploatören förbinder sig att betala Kommunens gatuprojektsektions självkostnader för granskning av ritningar och övriga handlingar samt för teknisk kontroll, erforderliga besiktningar m.m. Kostnaderna, som på begäran redovisas månadsvis, ska debiteras halvårsvis i efterskott. Slutfaktura utfärdas efter genomförd slutbesiktning. Fakturan förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.
- 17.4. När en anläggning har färdigställts i sådan omfattning att den av Kommunen kan godkännas som besiktningsobjekt ska den av Exploatören anmälas för slutbesiktning. Detta kan även gälla en etapp av en anläggning som utförs i flera tapper.
- 17.5. Vid den tidpunkt då allmän anläggning godkänts vid slutbesiktning tillträder Kommunen den med äganderätt. Kommunen svarar därefter för underhåll, ombyggnad eller fortsatt utbyggnad av till Kommunen överlåtna anläggningar, dock ej där åtgärden utgör garantiarbete.
- 17.6. Exploatören garanterar de avtalade arbetenas kontraktssenliga beskaffenhet under garantitiden räknat från dagen för godkänd slutbesiktning. Under garantitiden framträdande fel ska avhjälpas av Exploatören utan dröjsmål. Åsidosätter Exploatören vad som åligger Exploatören äger Kommunen utföra arbetet på Exploatörens bekostnad.
- 17.7. Före garantitidens utgång ska, om Kommunen så påfordrar, hållas garantibesiktning.
- 17.8. Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som regleras i AB 04.
- 17.9. Om Exploatören inte fullgör de arbeten som det åligger denne enligt Avtalet äger Kommunen rätt att utföra vad som brister varvid Exploatören ska svara för de merkostnader som Kommunen härigenom åsamkas.

**MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING****18. Spårväg Syd**

- 18.1. Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg, Spårväg Syd. Kommunen har i avtal med staten, regionen och berörda



kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kronor.

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

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för markanvisningar vilka hänvisas till under punkt 1.1. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare om att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har genom Kommunfullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10 kompletterats med "Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg Syd" **Bilaga 8.**

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

#### 18.2. Ersättning

Exploatören ska erlagga medfinansieringsersättning för kollektivtrafikändamål avseende Spårväg Syd avseende exploateringen inom Överlåtelseområdet enligt följande förutsättningar:

- Övriga ytor inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 100 kr/kvm BTA, jämte index enligt punkt 18.3 nedan. I det fall Detaljplanen vinner laga kraft under år 2022 kommer det att utgå en rabatt om 20 procent enligt riktlinjerna.
- Total BTA inom Överlåtelseområdet enligt Detaljplanen beräknas preliminärt bli 23 500 kvm.
- Baserat härpå kan medfinansieringsersättningen preliminärt beräknas enligt följande:

<u>Laga kraft år</u>	<u>Belopp</u>	<u>Ersättning</u>	<u>Rabatt</u>
2022	80 kr/kvm BTA	1 800 000 kr	20 %
2023 -	100 kr/kvm BTA	2 350 000 kr	0 %

- Den slutliga medfinansieringsersättningen ska beräknas per Tillträdesdagen och anges i Likvidavräkningen enligt punkt 8.2 ovan.

#### 18.3. Indexuppräknings

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

#### 18.4. Erläggande av ersättning

Ersättning beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen på Tillträdesdagen enligt Likvidavräkningen.





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

## AVGIFTER

### 19. Skatter m.m.

- 19.1. Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområdet som avser tiden fram till Tillträdesdagen.
- 19.2. Exploatören ska betala kostnader för lagfart, nya pantbrev och värdeintyg.

### 20. Plan- och bygglovsavgifter

- 20.1. Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa i samband med bygglovsprövning.
- 20.2. Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlagga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa.

### 21. Ledningar

- 21.1. Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.
- 21.2. De ledningar som finns inom och i omedelbar närhet till Planområdet och som är kända för Parterna framgår av **Bilaga 6**. Exploatören ska i samråd med Kommunen ombesörja att respektive ledningsägare eller Exploatören självt genomför eventuell nödvändig flytt av de ledningar inom och utom Planområdet som är nödvändig för utbygganden inom Planområdet.
- 21.3. Exploatören ska svara för kostnader för all nödvändig ledningsflytt.
- 21.4. Exploatören ska, inom u<sub>1</sub>-område utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen för befintliga och tillkommande ledningar.
- 21.5. Stockholm Vatten AB:s ledningar inom u<sub>1</sub>-område, Torg och Park, avses ej flyttas inom ramen för detta projekt.
- 21.6. I det fall Kommunens utbyggnad av den allmänna platsen kräver ledningsflyttar eller ledningsomläggningar inom eller i nära anslutning till Planområdet kommer Kommunen vidarefakturera dessa kostnader till Exploatören.



**BEBYGGELSE****22. Mobilitet och parkering**

- 22.1. Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram samt PM för Trafik och mobilitet i Flemingsbergsdalen.
- 22.2. I Utvecklingsprogrammet är ett av de uppställda målen med utvecklingen av Flemingsberg att andelen resor med gång-, cykel- och kollektivtrafik ska uppgå till minst 70 procent år 2030. Kommunen arbetar med att ta fram ett mobilitets- och parkeringsprogram, vilket ska konkretisera målsättningen i Utvecklingsprogrammet. Planen kommer bl.a. att föreslå att på lång sikt, till år 2050, så gott som alla resor i Flemingsberg ska göras med hållbara transportslag. Detta ställer krav på planering och utformning av parkering, mobilitet och trafiksystemet.
- 22.3. I det pågående mobilitets- och parkeringsprogrammet för Flemingsberg kommer principer och riktlinjer för flexibla parkeringstal samt krav och riktlinjer gällande kvalitet, utformning, reglering och lokalisering av bil- och cykelparkering att anges. Mobilitets- och parkeringsprogrammet utgör, tillsammans med övriga styrande dokument, underlag för kommande detaljplanering av Exploateringen.
- 22.4. Efter en sammanvägd bedömning av Överlåtelseområdets geografiska läge och att Exploatören förbinder sig att genomföra nedanstående åtgärder för att minska efterfrågan på parkering har parkeringstalet för bil inom Överlåtelseområdet bestämts till:
- 4,3 bilparkeringsplatser per 1 000 kvm BTA labb/kontor  
7,8 cykelparkeringsplatser per 1 000 kvm BTA labb/kontor
- 22.5. Som en förutsättning för överlåtelse av Överlåtelseområdet gäller att Exploatören ska åta sig att utveckla olika mobilitetslösningar för att tillgodose exploateringen inom Överlåtelseområdets behov. Exploatören förbinder sig därför att för exploateringen inom Överlåtelseområdet genomföra åtgärderna enligt punkt 22.6 nedan och **Bilaga 9**.
- 22.6. Exploatören ska i vart fall utveckla följande mobilitetslösningar.

	<b>Mobilitetsåtgärder</b>	<b>Vite</b>
A	Cykelparkering med hög standard för ca 180 cyklar. Merparten av platserna är placerade inomhus i ett särskilt cykelrum som är enkelt att nå i nära anslutning till entrén från Kvarnångsvägen. 10 % av platserna är dimensionerade för cyklar med större utrymmesbehov såsom lådcyklar och cykelkårror, dessa ska inrymmas inom Överlåtelseområdet.	2 000 000 kr
B	Uppvärmat cykelrum med cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer.	2 000 000 kr



C.	Förvaring för cyklisternas tillbehör såsom hjälm och cykellysen ska anordnas. Förvaring ska finnas i anslutning till cykelrummet, i särskilda förvaringsboxar, alternativt i omklädningsrummens skåp. Minst 70 förvaringsboxar eller skåp ska anordnas.	100 000 kr
D.	Duschrum och omklädningsrum i anslutning till cykelrummet.	2 000 000 kr
E.	Möjlighet till laddning av elcyklar. Minst 10 % av platserna kommer att ge möjlighet till laddning.	100 000 kr
F.	Anställda får tillgång till cykelpool med cyklar som får särskilda platser inom Programområdet.	100 000 kr
G.	Mobil cykelverkstad som kommer till kvarteret två gånger per år och servar de anställdas cyklar.	100 000 kr
H.	Exploatören har fysiskt säkerställt möjlighet för Hyresgästens möjlighet att chartra direktbussar vid event m.m. genom att en större vändplan och en stannplats för buss på Regulatorvagen byggs.	100 000 kr
I.	Anställda får till marknadsmissiga villkor tillgång till bilpool med elbilar. Platser för bilpoolbilarna anordnas på närliggande parkeringsanläggningar, exempelvis inom fastigheten Generatoren 10 och 11 som ägs av bolag i Faberge AB-koncernen. Exploatören ska skapa förutsättningar i närliggande parkeringsanläggningar för bilpools-aktörer att starta verksamhet efter marknadsmissiga förutsättningar.	100 000 kr
J.	Möjlighet till laddning av elbilar. Initialt ska laddstolpar finnas på minst 30 % av platserna. Ytterligare minst 50 % av platserna ska vara förberedda för laddningsmöjlighet.	2 000 000 kr
K.	Parkeringsavgifter med avgift per timme eller dygn för att synliggöra kostnaden. Exploatören ska synliggöra kostnaden för de platser som förhyrs av Hyresgästen (indirekt dess anställda) och är belägna utanför garaget.	100 000 kr
L.	CERO-modellen. Exploatören har introducerat CERO-modellen för Hyresgästen och ska fortsatt verka för att Hyresgästen genomför undersökningen inför sin inflyttning. Exploatören ska vidare verka för att fler mobilitetsåtgärder kan genomföras.	100 000 kr

- 22.7. Handlingar vilka redovisar planerat genomförande av ovanstående åtgärder ska redovisas till Kommunen i samband med ansökan om bygglov. Exploatören ska två år efter att projektet färdigställts lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning enligt denna punkt. Uppfylls inte kraven enligt punkt 22.6 ovan ska Exploatören erlagga de vite som där anges. I det fall Kommunens skada till följd av Exploatörens underlåtenhet i denna del överstiger det angivna vitesbeloppet ska Exploatören utge full ersättning för skadan (skadestånd) med avräkning för eventuellt erlagt vite.



## EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

### 23. Miljöprogram

- 23.1. Kommunen har ett Miljöprogram som utgör Kommunens strategiska dokument för den ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarheten. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut inriktningen för Kommunens miljöarbete samt redogöra för hur Kommunen bidrar till att uppnå de av FN beslutade globala målen såväl som nationella och regionala miljömål. Exploatören ska beakta Kommunens vid var tid gällande Miljöprogram.

### 24. Miljöanpassat byggande

- 24.1. I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisning i Kommunen regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.
- 24.2. Energieffektivitet  
Byggnaden ska vara energieffektiv. Energitillförsel ska tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme, solenergi, geoenergi eller genom överskott av energi genom Hyresgästens verksamhet.
- 24.3. Checklista för miljöanpassat byggande  
Exploatören åtar sig att använda och redovisa Kommunens checklista för miljöanpassat byggande i projektet, **Bilaga 10**.

Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom 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.

- 24.4. Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Överlåtelseområdet i enlighet med miljöbedömningsmetoden Breeam-SE (BREEAM nivå Excellent).

### 25. Hållbarhet

- 25.1. I samband med upprättande av Planprogrammet har ett hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen ("**Hållbarhetsprogrammet**") tagits fram. Hållbarhetsprogrammet omfattar hållbarhetsmål, målbeskrivning och åtgärdsförslag vilka är viktiga för att utvecklingen i Flemingsbergsdalen sker i en hållbar inriktning.
- 25.2. Handlingsplan för hållbarhet  
Med utgångspunkt i Hållbarhetsprogrammet har en handlingsplan för hållbarhet ("**Handlingsplanen**") tagits fram, parallellt med detaljplanarbetet, gemensamt av Parterna. Handlingsplanen beskriver hur hållbarhetsarbetet ska genomföras i olika skeden av projektet. Handlingsplanen utgör ett gemensamt underlag för planering, genomförande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Parterna åtar sig



att följa sina respektive åtaganden enligt Handlingsplanen. Handlingsplanen biläggs Avtalet, **Bilaga 11**. Uppföljning av Handlingsplanen sker kontinuerligt i projektet.

25.3. Social hållbarhet

För att säkerställa att anläggandet av Planområdet och dess närområde blir socialt hållbart, d v s att skapa goda förutsättningar för människors välbefinnande, har frågor om social hållbarhet utretts, vilka framgår av Handlingsplanen.

25.4. Ekologisk hållbarhet

De ekologiska kompensationsåtgärder som ska vidtas i samband med genomförandet av Detaljplanen har tagits fram gemensamt av Parterna och ska följas av Parterna. Åtgärderna beskrivs i Ekologiska kompensationsåtgärder, **Bilaga 12**.

Till ekologisk hållbarhet hör även åtgärder för att uppfylla miljökvalitetsnormerna för dagvatten vilka beskrivs under punkt 26. Dagvatten- och skyfallshantering nedan.

Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärderna inom Överlåtelseområdet enligt handlingarna. Åtgärderna ska vara genomförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

25.5. Exploatören ska ge Kommunen, Mark- och exploateringssektionen, möjlighet att besikta åtgärderna senast fyra (4) veckor efter att åtgärderna enligt punkterna 25.2 och 25.4 ovan är genomförda.

25.6. Ekologisk kompensation

Exploatören ska som del av den Ekologiska kompensationen till Kommunen erlagga ersättning motsvarande inköp och arbete för anläggande av 26 träd enligt beteckning: högstam 3 x kl 18-20. Ersättningen ska motsvara Kommunens faktiska kostnader för anläggandet av träden. Ersättningen ska erläggas mot faktura i den takt åtgärderna vidtas.

25.7. Kommunen ansvarar för att anlägga 26 träd inom Torg och Park vid tidpunkten då dessa delar av allmän plats byggs ut. Träden som anläggs inom Torg och Park ska minst vara av kvalitet enligt beteckning: högstam 3 x kl 18-20.

## 26. Dagvatten- och skyfallshantering

26.1. Som en del i planarbetet och för att uppnå en hållbar dagvattenhantering har en dagvattenutredning, Dagvattenutredning Centralmarken, Flemingsberg, Structor, 2021-11-25, rev 2022-02-24, **Bilaga 13**, tagits fram, med Kommunens dagvattenstrategi och checklista samt PM Dagvatten Flemingsbergsdalen, Structor, 2020-02-14, som utgångspunkt. Utredningen utgör underlag för de dagvattenåtgärder som regleras genom planbestämmelser i Detaljplanen. Exploatören åtar sig att genomföra samtliga dagvattenåtgärder enligt dagvattenutredningen inom Överlåtelseområdet.

Projektet ska bidra till Kommunens möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna för recipienten. Exploatören ansvarar för att integrera gestaltningsfrågor i dagvattenlösningarna avseende kvartersmarken i enlighet med redovisning i

Gestaltningssprogrammet, **Bilaga 14**. Samordning ska ske med Kommunens motsvarande åtgärder inom allmän plats.

- 26.2. För att bidra till en nettominskning av föroreningar ska åtgärder utanför Detaljplanen genomföras. Inom ramen för genomförandet av detaljplanen del av Regulatorn 1 m.fl., där Fabege AB eller annat bolag inom Fabege AB-koncernen är byggherre, förbinder sig Fabege AB och Exploatören att omvandla markytor om cirka 2 500 kvm inom del av fastigheterna Regulatorn 3 och Visättra 1:1 till ängsmark med syftet att bidra till ekologisk kompensation.

Den aktuella markytan består i dagsläget av mindre grönytor och hårdgjorda ytor med asfalt vilka redovisas i **Bilaga 15**. Markytan ska utformas med en svag skålning för att möjliggöra fördröjning på platsen, för att maximera nyttan för dagvatten och bidra till recipientens möjligheter att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.

Innan och under arbetets gång ska Exploatören samråda med Kommunen. Samtliga ritningar ska överlämnas till Kommunen, Gatuprojektsektionen i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande. Exploatören ansvarar för att alla tillstånd som är nödvändiga för arbetet söks.

- 26.3. Dagvattensystemet ska 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.

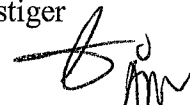
- 26.4. Exploatören är medveten om att dagvatten- och skyfallsvägar samt höjdsättningen i Flemingsbergsdalen enligt Planprogrammet inte är färdig och att denna Detaljplan kan få konsekvenser på den framtida strukturen i närområdet. Parterna är medvetna om att den lösning för dagvatten och skyfall som angetts i Planprogrammet eventuellt ej kommer att kunna genomföras.

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 inom Överlåtelseområdet ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Överlåtelseområdet tas i bruk.

- 26.5. Översvämningssrisk och skyfall  
Exploatören åtar sig att utföra och utforma byggnad inom Överlåtelseområdet så att den ej skadas vid naturligt översvämmande vatten enligt befintliga förutsättningar i enlighet med upprättad dagvattenutredning. Samtliga åtgärder för att förebygga översvämningsskador ska utföras och bekostas av Exploatören.

Exploatören är medveten om att dagvatten från högre liggande naturområde riskerar avvattnas genom Överlåtelseområdet. Exploatören ska beakta detta vid projektering och byggande. Detta vatten bör behandlas avskilt från övrigt dagvatten. Samråd ska ske med Stockholm Vatten AB och Kommunen.

- 26.6. Uppfylls inte kraven enligt ovan ska Exploatören erlægga vite om 2 000 000 kr. I det fall Kommunens skada till följd av Exploatörens underlåtenhet i denna del överstiger



det angivna vitesbeloppet ska Exploatören utge full ersättning för skadan (skadestånd) med avräkning för eventuellt erlagt vite.

## 27. Avfallshantering

- 27.1. Exploatören ska 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

## 28. Tidplan

- 28.1. Exploatören ska ha påbörjat exploateringen inom Överlåtelseområdet senast två (2) år från Tillträdesdagen eller den senare dag som inträffar sex månader efter det att Exploatören har erhållit ett lagakraftvunnet bygglov avseende Överlåtelseområdet. Detta förutsätter att Exploatören har sökt bygglov senast sex månader efter Tillträdesdagen. Exploateringen anses ha påbörjats när Exploatören har erhållit bygglov och gjutit bottenplattan avseende exploateringen inom Överlåtelseområdet.
- 28.2. Exploatören ska i huvudsak ha slutfört exploateringen inom Överlåtelseområdet senast fem (5) år från Tillträdesdagen.
- 28.3. Med ”i huvudsak” avses i punkten ovan dels att exploateringen inom Överlåtelseområdet ska ha slutförts avseende minst 90 procent av de kvm BTA byggrätter som anges i Avtalet, preliminärt 23 500, dels att de för Överlåtelseområdet väsentliga funktionerna har tillförts området.

## 29. Samordning genomförande

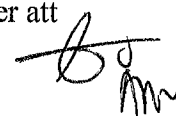
- 29.1. Parterna ska fortlöpande ha en dialog avseende samordning av frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna bestämmelse är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.
- 29.2. Parterna har upprättat en gemensam skedesplanering som principiellt redovisar alla Parter genomförandetid enligt **Bilaga 4**.
- 29.3. Kommunen ansvarar för ledningssamordning som föranleds av genomförandet inom allmän plats inom Planområdet.
- 29.4. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidplan för ledningsnätens utbyggnad.
- 29.5. Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i 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.

- 29.6. 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.
- 29.7. Exploatören 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 för kontakten med ledningshavarna angående påkopplingsavgifter och servisers läge m.m. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.
- 29.8. Bedömer Kommunen att behov finns att anlita en särskild samordnare för koordinering m.m. ska Exploatören finansiera denna resurs. Kommunens bygglédare eller, av Parterna överenskommen, extern samordnare kommer att vara sammankallande till samordningsmöten.

### **30. Samordningsprojekt**

- 30.1. Kommunen har tillsammans med Fabège AB tagit fram Planprogrammet. Planprogrammet är vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt och detaljplaner inom Flemingsbergsdalen. Utvecklingen av Flemingsbergsdalen är indelad i flera övergripande etapper där varje etapp kommer att delas in i en eller flera detaljplaner. Utvecklingen kommer att pågå under många år.
- 30.2. I arbetet med Planprogrammet har utredningar genomförts på övergripande nivå för hela Programområdet. Utredningarna är av skiftande karaktär och detaljeringsnivå och redovisar översiktligt Planprogrammets genomförande inom olika sakområden. För att säkerställa att alla etapper kan byggas ut och följa den tänkta planeringen kommer den övergripande planeringen inom flertalet områden att behöva fortgå samtidigt som utredning sker på detaljnivå inom ramen för enskilda detaljplaner.
- 30.3. Kommunen har startat ett samordningsprojekt i syfte att samordna stadsbyggnadsprojekt och andra projekt inom Flemingsbergsdalen vad gäller både planläggning och genomförande. I ett övergripande samordningsprojekt kan övergripande frågor, utredningar och strukturer hanteras som rör helheten och säkerställer genomförandet. Samtidigt kan input ges till enskilda detaljplaner för att dessa inte ska omöjliggöra eller försvåra kommande utbyggnadsetapper och exploatering enligt Planprogrammet.
- 30.4. Samordningsprojektet kommer att pågå under hela exploateringen avseende Överlåtelseområdet.
- 30.5. Kostnaderna för samordningsprojektet består av interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att





fördelas ut på pågående berörda stadsbyggnadsprojekt. Exploatören är införstådd med behovet av samordning och att ett särskilt avtal angående detta ska tecknas.

### 31. Gestaltningsprogram

- 31.1. Som en del i planarbetet har Gestaltningsprogrammet tagits fram på Exploatörens bekostnad, Gestaltningsprogram Centralmarken, 2022-02-24 **Bilaga 14**. Programmet redovisar överenskomna viktiga principer i gestaltningen som ska utgöra underlag för bygglovsprövningen. Parterna förbinder sig att följa Gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom Planområdet.
- 31.2. I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med Gestaltningsprogrammet och för en god samordning ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunen, projektets huvudprojektledare inom Mark- och exploateringssektionen, avseende gestaltning av planerad byggnation i god tid innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen. I samrådet deltar representanter från berörda avdelningar inom Kommunen.

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

### 32. Masshanteringsplan

- 32.1. Mängden bergschakt inom Planområdet har i ett tidigt skede uppskattats till cirka 3 200 m<sup>3</sup>, och planeras delvis att återanvändas som fyllnadsmaterial, samt delvis transporteras bort från området efter utförd bergschakt.
- 32.2. Exploatören har genomfört kärnborrning i berg beläget inom Överlåtelseområdet, där provresultat utvisar sulfidhalter i berget. Exploatören ska inför genomförandet av exploateringen ta fram en handlingsplan och ett kontrollprogram för hantering av sulfidhaltiga bergmassor. Det huvudsakliga syftet med kontrollprogrammet och hanteringsplanen är att säkerställa att uppkomna bergmassor hanteras på ett logistiskt och miljömässigt hållbart sätt som inte medför negativ påverkan på människors hälsa eller miljö. Masshanteringsplanen ska innan genomförandet startar granskas av Kommunen, Miljö- och bygglovsförvaltningen, Huddinge kommun.

### 33. Vegetation

- 33.1. Samtliga träd inom Planområdet avses fällas och omhändertas i enlighet med ekologiska kompensationsåtgärder i punkt 25.4 ovan. Vid projektering av bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation i anslutning till planområdet. En vegetationsplan ska upprättas där detaljplanens intentioner om bevarande av värdefulla träd och vegetationspartier i anslutning till planområdet ska



beskrivas. Vegetationsplanen ska skriftligen godkännas av Kommunen, Mark- och exploateringssektionen före byggstart.

- 33.2. Borttagande av träd i anslutning till Planområdet ska, om det inte medgivits i den godkända vegetationsplanen eller genom marklov, ske först efter samråd med Kommunen, Mark- och exploateringssektionen. Sker ändå sådant borttagande ska Exploatören erlagga ett vite om 150 000 kronor per borttaget träd till Kommunen samt utföra erforderliga återställningsarbeten enligt Kommunens anvisningar. I det fall Kommunens skada till följd av Exploatörens underlåtenhet i denna del överstiger det angivna vitesbeloppet ska Exploatören utge full ersättning för skadan (skadestånd) med avräkning för eventuellt erlagt vite.

#### **34. Hantering invasiva arter**

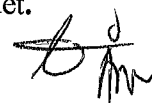
- 34.1. Exploatören ska innan schaktarbeten påbörjas undersöka eventuell förekomst av invasiva arter. I det fall Exploatören eller annan part påvisar förekomst av invasiva arter inom Exploateringsområdet ska en handlingsplan för att hantera detta tas fram. Exploatören ska presentera och få sådan handlingsplan godkänd av Kommunen innan schaktarbeten påbörjas.

#### **35. Etableringsplan/APD plan**

- 35.1. Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etablerings-/arbetsplatsdispositionsplan (APD plan), som skriftligen ska godkännas av Kommunen, Mark- och exploateringssektionen. Denna ska behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur samt stängsel runt byggarbetsplatsen.
- 35.2. Eventuellt nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd.

#### **36. Trafikanordningsplan**

- 36.1. 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.
- 36.2. Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet och naturmarken runt Planområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av Exploatörens entreprenadarbeten inom och i anslutning till Planområdet.



**37. Skyltar under byggtiden**

- 37.1. Exploatören ska sätta upp minst en skylt och en informationstavla i syfte att informera allmänheten om byggprojektet. När kommunen gett erforderliga bygglov ska skyltarna komma på plats skyndsamt. Informationens syfte är att bidra till områdets identitet samt att informera allmänheten löpande om projektets utveckling.
- 37.2. Informationen ska innehålla en beskrivning om vad som byggs, namn på det som byggs, byggperiod, hållbarhetsaspekter och certifiering, när arbetet beräknas avslutas, om möjligt ska även ev. inflyttning anges samt hänvisa till vem man kan kontakta för att föra en dialog med byggarbetsplatsen och hänvisning till webbplats. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp. Informationstavlan uppdateras löpande under projektets gång av entreprenören.
- 37.3. Exploatören ska ansöka om samt bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

**38. Marknadsföring**

- 38.1. Exploatören ska avsätta resurser till kommunikation för övergripande marknadsföring av utbyggnaden av Flemingsbergsdalen under genomförandefasen av byggnationen inom Överlåtelseområdet. Kommunikationsarbetet leds och samordnas av Kommunens marknadskommunikationschef eller av någon Parterna gemensamt kommer överens om. Kommunen ska regelbundet kalla till samordningsmöten där Parterna ska delta. Kommunikationsaktiviteter som Exploatören är med och finansierar innefattar framtagande av digital och/eller fysisk modell, illustrationer samt platsmarknadsföring etc. Kommunen och övriga exploatörer i Flemingsbergsdalen ska gemensamt ta fram en aktivitetsplan för övergripande marknadsföring som ska godkännas av Parterna innan åtgärder vidtas.
- 38.2. Exploatören kommer att debiteras halvårsvis för faktiska nedlagda kostnader, dock maximalt 200 000 kronor totalt för Överlåtelseområdet. Parterna ska verka för att den mest ekonomiska lösningen för marknadsföring väljs och hålla kontinuerlig dialog kring utförande och ekonomisk uppföljning.
- 38.3. I det fall Kommunen överenskommer med Fabege AB-koncernen om en övergripande kommunikations- och marknadsplan och ett övergripande ekonomiskt bidrag ska den överenskommelsen ersätta vad som överenskommits i denna punkt.

**39. Kommunens rätt till bytesmark**

- 39.1. Jernhusen Resefastigheter AB ("**Jernhusen**") äger fastigheten Huddinge Generatör 3 ("**Generatör 3**"), vilken bl.a. omfattar entrén till Flemingsbergs järnvägsstation. Generatör 3 ligger närmast söder om fastigheten Huddinge Generatör 11 ("**Generatör 11**"), vilken är avstyckad från Huddinge Generatör 2 och ägs av Fabege AB:s dotterföretag Fabege Generatör 11 AB.



- 39.2. Enligt punkt 10.2 i Markanvisningsavtalet åligger det Fabege AB att föra förhandlingar med Jernhusen i syfte att, på marknadsmässiga villkor, åstadkomma en för Fabege Generatorn 11 AB och Jernhusen optimal exploatering av Generatorn 11 och Generatorn 3. Förhandlingarna ska bl.a. syfta till anläggande av en ny entré till järnvägsstationen.
- 39.3. Genomförandet av Planprogrammet innefattar en breddning av Björnkullavägen utmed Generatorn 3 och Generatorn 11. För att detta ska vara möjligt behöver Kommunen överta nödvändig mark från Generatorn 3 och/eller Generatorn 11. I förhandlingarna med Jernhusen ska Fabege AB även försöka åstadkomma att Kommunen utan kostnad från Jernhusen erhåller erforderlig mark på Generatorn 3 för breddningen av Björnkullavägen. Då en sådan uppgörelse inte har träffats när Avtalet ingås har Kommunen enligt Markanvisningsavtalet istället rätt att, som del av ersättningen för Överlåtelseområdet, utan ersättning överta ett markområde om cirka 1 000 kvm på Generatorn 11. Kommunen godtar härmed att tidsfristen för Fabege AB:s uppfyllande av detta åtagande förlängs till Tillträdesdagen, eller den senare dag som Kommunen skriftligen godkänner.
- 39.4. Om inte Fabege AB senast på Tillträdesdagen har uppfyllt sin förpliktelse enligt punkt 39.3 ovan ska Fabege AB tillse att Kommunen senast på Tillträdesdagen kan teckna avtal med Fabege Generatorn 11 AB avseende förvärv av det markområde om cirka 1 000 kvm, med preliminärt läge enligt markering med turkos skraffering på bilagda karta, **Bilaga 16**. Vidare åligger det Fabege AB att tillse dels att arbetet med ny detaljplan omfattande bl.a. Generatorn 11 (Södra entrén) fortsätter, dels att Fabege Generatorn 11 AB medverkar till att fastighetsbildning kan ske i enlighet med 4 kap. 7 § jordabalken. Det sistnämnda åtagandet innefattar skyldighet för Fabege Generatorn 11 AB att förnya överlåtelseavtalet om det skulle visa sig vara nödvändigt för att överlåtelseavtalet inte ska bli ogiltigt enligt 4 kap 7 § jordabalken. Om Fabege AB önskar få mer tid för att slutföra förhandlingarna med Jernhusen enligt punkt 39.3 ovan kan Kommunen, om Fabege AB begär det, avvakta med att ge in ansökan om fastighetsbildning till i slutet av den i 4 kap.7 § jordabalken angivna sexmånadersfristen.

#### 40. Kommunens rätt till etableringsmark

- 40.1. Under genomförandet av Planprogrammet har Kommunen ett behov av etableringsmark inom Programområdet. Under tiden fram till dess Exploateringen avseende Stadscentrummarken är genomförd bedöms Kommunens behov av etableringsmark uppgå till cirka 4 000 kvm. Fram till dess Fabege AB tillträder Stadscentrummarken kan Kommunens behov tillgodoses på Kommunens egen mark. I det fall Exploatören inte skulle förvärva Överlåtelseområdet kan Kommunen använda Överlåtelseområdet som etableringsmark. För att säkerställa Kommunens behov efter en överlåtelse av både Stadscentrummarken och Överlåtelseområdet gäller därför enligt punkt 10.3 i Markanvisningsavtalet att Fabege AB i utbyte mot Överlåtelseområdet ska bistå Kommunen med tillgång till ett annat markområde om cirka 4 000 kvm, att användas för etableringsmark ("**Etableringsmarken**"). I enlighet härmed har Kommunen och Fabege AB nu enats om följande avseende Etableringsmarken.

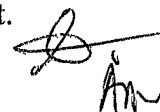


- 40.2. Fabege AB ger härmed Kommunen rätt att utan ersättning nyttja Etableringsmarken, under tiden från och med den dag Fabege AB - eller annat bolag inom Fabege AB-koncernen - tillträder Stadscentrummarken till dess att exploateringen av allmän plats inom och i anslutning till Stadscentrummarken är avslutad, dock längst till och med år 2037. Etableringsmarken ska omfatta ett markområde om maximalt cirka 4 000 kvm, eller det mindre område som Kommunen från tid till annan varaktigt anser sig behöva.
- 40.3. Initialt ska Etableringsmarken var belägen inom Stadscentrummarken. När Exploateringen avseende Stadscentrummarken har kommit så långt att Fabege AB behöver ta Etableringsmarken i anspråk för Exploateringen ska Fabege AB anvisa ett annat markområde för Etableringsmarken på oförändrade villkor. Fabege AB ska även i övrigt ha rätt att anvisa Kommunen ett annat markområde eller flera andra markområden inom Programområdet för Etableringsmarken på oförändrade villkor. Om inte Kommunen godkänner annat får inget sådant markområde vara mindre än 1 000 kvm. Erbjudandet ska lämnas med skäligt varsel. Eventuella flyttkostnader vid flytt av Etableringsmarken, som har initierats av Fabege AB, ska betalas av Fabege AB.
- 40.4. Kommunen ska ha rätt att låta annan nyttja del av Etableringsmarken.
- 40.5. Kommunen har förståelse för att Etableringsmarken utgör en belastning för Fabege AB och åtar sig att inte i onödan fördröja utbyggnaden av allmän plats inom Stadscentrummarken. Kommunen åtar sig vidare att minska omfattningen av Etableringsmarken i den takt detta bedöms vara varaktigt möjligt.
- 40.6. Villkoren för Kommunens nyttjande av Etableringsmarken ska regleras närmare i mark- och genomförandeavtalet för Stadscentrummarken. Därvid ska avstämning ske om Fabege AB:s åtagande avseende Etableringsmarken enligt denna punkt 40 motiverar en eventuell förlängning med ett (1) år av tidsfristen för Fabege AB att slutföra exploateringen avseende Stadscentrummarken senast femton (15) år från tillträdet av Stadscentrummarken, enligt punkterna 9.3 och 37.3 (ii) i Stadscentrummarkenavtalet. I det fall Kommunen och Fabege AB därvid inte kan enas om villkoren för Kommunens nyttjande av Etableringsmarken har Kommunen rätt att behålla en del av Stadscentrummarken motsvarande Etableringsmarken.

## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### 41. Markanvisningsavtalet

- 41.1. Avtalet ersätter Markanvisningsavtalet avseende Överlåtelseområdet i tillämpliga delar. Fabege AB:s skyldigheter enligt Markanvisningsavtalet gäller så länge de inte är uppfyllda av Exploatören.
- 41.2. Såvitt avser Bostadsdelen gäller Markanvisningsavtalet om inte annat uttryckligen framgår av Avtalet.
- 41.3. I det fall Avtalet upphör på grund av att villkor i punkt 2 ovan inte är uppfyllt ska Markanvisningsavtalet fortsätta gälla även avseende Överlåtelseområdet.



**42. Fabege AB:s garantier avseende Exploatören**

42.1. I och med undertecknandet av Avtalet garanterar Fabege AB:

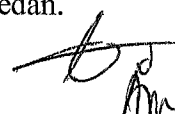
- (i) att Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Avtalet och att Avtalet och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse;
- (ii) att verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under Avtalet inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument; samt
- (iii) att Exploatören har, eller kommer att tillföras, erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen avseende Överlåtelseområdet enligt Avtalet.

**43. Viten**

- 43.1. Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Avtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga vite i enlighet med vad som framgår av punkterna 22.7, 26.6 och 33.2 ovan samt 47.3 nedan.
- 43.2. Vite enligt Avtalet förfaller till betalning omedelbart då den vitesgrundande omständigheten inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta det.
- 43.3. Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

**44. Säkerhet**

- 44.1. För det rätta fullgörandet av Exploatörens alla skyldigheter enligt Avtalet ska Exploatören i samband med avtalets undertecknande ställa säkerhet i form av en borgen så som för egen skuld från Fabege AB, att tecknas på Avtalet.
- 44.2. I det fall Exploatören väljer att, med Kommunens godkännande, helt eller delvis överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet och de rättsförhållanden som kommer att emanera härifrån, garanterar Exploatören gentemot Kommunen att den som träder i Exploatörens ställe fullgör sina förpliktelser mot Kommunen eller den som Kommunen har satt i sitt ställe.
- 44.3. Kommunens rätt att återköpa Överlåtelseområdet säkerställs genom att Kommunen ska ha optionsrätt avseende aktierna i Exploatören enligt punkt 48.5 nedan.



**45. Skadeståndsansvar**

- 45.1. Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på Avtalet vidtas eller underlåts av Exploatören, anställda hos Exploatören samt av Exploatören anlidade entreprenörer och leverantörer.

**46. Dröjsmålsränta**

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

**47. Överlåtelseförbud**

Avtalet

- 47.1. Avtalet får av Exploatören eller Fabege AB inte överlåtas på annan utan Kommunens styrelse i skriftliga godkännande.

Överlåtelseområdet och fastighet

- 47.2. Om inte annat följer av Avtalet eller Kommunens styrelse medger annat undantag åligger det Exploatören att tillse att de icke exploaterade delarna av Överlåtelseområdet förblir helägda av Exploatören under tiden fram till dess exploateringen avseende Överlåtelseområdet är helt genomförd.

- 47.3. Vid överlåtelse med Kommunens medgivande enligt punkt 47.2 ovan av Överlåtelseområdet eller den fastighet som kommer att omfatta Överlåtelseområdet ovan ska Exploatören, vid vite av etthundramiljoner (100 000 000) kronor, tillse att förvärvaren, som ska vara ett svenskt aktiebolag, ikläder sig alla förpliktelser som åvilar Exploatören gentemot Kommunen avseende Överlåtelseområdet, eller en del därav, enligt Avtalet. Avtalet ska därvid bifogas överlåtelseavtalet i avskrift.

- 47.4. Vid överlåtelse enligt denna punkt 47 ska Fabege AB:s borgen enligt punkt 44.1 ovan gälla till säkerhet för förvärvarens förpliktelser, om inte Kommunen godtar annan säkerhet. Vidare ska Kommunen erhålla säkerhet i form av optionsrätt i samtliga aktier i förvärvaren enligt punkt 48.5 nedan.

**48. Återköpsrätt**

- 48.1. Som förutsättning för överlåtelsen av Överlåtelseområdet gäller att Fabege AB och Exploatören har åtagit sig att genomföra exploateringen avseende Överlåtelseområdet enligt de huvudsakliga principer som framgår av Utvecklingsprogrammet, Planprogrammet, Markanvisningsavtalet (särskilt punkten 3.7) och Avtalet.
- 48.2. Om Exploatören inte har påbörjat exploateringen avseende Överlåtelseområdet enligt vad som anges i punkt 28.1 ovan har Kommunen rätt att återköpa Överlåtelseområdet.



- 48.3. I det fall Exploatören inte har slutfört exploateringen avseende Överlåtelseområdet enligt vad som anges i punkterna 28.2 och 28.3 ovan ska Kommunen ha rätt att återköpa de inte exploaterade delarna av Överlåtelseområdet.
- 48.4. Köpeskillingen vid Kommunens återköp av hela eller del av Överlåtelseområdet ska motsvara den köpeskillning per kvm BTA byggrätt som Exploatören har erlagt till Kommunen enligt punkt 5 ovan. I det fall Exploatören vid återköpet redan har vidtagit åtgärder avseende exploateringen av Överlåtelseområdet och dessa åtgärder omöjliggör för Kommunen att tillse att Överlåtelseområdet exploateras med totalt minst 22 000 kvm ljus BTA (kontor) och BTA (övriga lokaler) ska den eventuella negativa värdepåverkan detta har för Kommunen beaktas vid fastställandet av köpeskillingen avseende den återköpta marken.
- 48.5. Kommunens rätt till återköp av hela eller delar av Överlåtelseområdet enligt denna punkt 48 säkerställs genom att Kommunen har optionsrätt att förvärva samtliga aktier i Exploatören enligt bilagda utkast till optionsavtal **Bilaga 17**. Optionsavtalet ska undertecknas senast på Tillträdesdagen.
- 48.6. Exploatören ska tillse att Kommunens rätt enligt denna punkt 48 består vid en eventuell överlåtelse av den fastighet som omfattar Överlåtelseområdet eller av aktierna i Exploatören.

#### **49. Kontaktpersoner**

- 49.1. Kontaktperson för Kommunen är:

Charlotta Thureson Giberg  
08-535 300 00  
[charlotta.thureson-giberg@huddinge.se](mailto:charlotta.thureson-giberg@huddinge.se)

- 49.2. Kontaktperson för Exploatören är:

Victoria Berggren  
08-555 148 00  
[victoria.berggren@fabege.se](mailto:victoria.berggren@fabege.se) / [info@fabege.se](mailto:info@fabege.se)

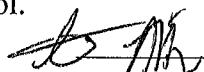
- 49.3. Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna punkt.

#### **50. Ändringar**

- 50.1. Ändringar eller tillägg till Avtalet ska vara skriftliga för att vara gällande.

#### **51. Tvist**

- 51.1. Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av Avtalet ska avgöras av svensk allmän domstol.





Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna och Fabege AB tagit var sitt.

Huddinge den / 2022

Solna den 19 april 2022

För Huddinge kommun

För Fabege Rock AB

.....  
Namnteckning

.....  
Stefan Dahlbo

.....  
Namnfortydligande

.....  
Befattning

För Fabege AB (publ)

.....  
Namnteckning

.....  
Stefan Dahlbo

.....  
Namnfortydligande

.....  
Åsa Bergström

.....  
Befattning

## Proprieborgen

Faberge AB, org. nr 556049-1523, går härmed i borgen såsom för egen skuld till säkerhet för Faberge Rock AB:s, org. nr 559272-3091, (Exploatören) rätta fullgörande av alla sina förpliktelser mot Huddinge kommun (Kommunen) enligt ovanstående mark- och genomförandeavtal (Avtalet).

Detta borgensförbindelsen gäller även tillsäkerhet för att den eller de personer som har övertagit någon del av Exploatörens skyldigheter och/eller hela eller del av den fastighet som bildas av Överlåtelseområdet enligt punkt 47.4 ovan, fullgör de förpliktelser enligt Avtalet som omfattas av Exploatörens överlåtelse.

Solna den 19 april 2022

FABEGE AB (publ)

.....  
Stefan Dahlbo

.....  
Åsa Bergström

**BILAGOR:**

- Bilaga 1 Karta med Planområdet, Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet markerade. (Sid 1 och punkt 4.1)
- Bilaga 2 Karta över Stadscentrummarken och Visättramarken (Punkt 1.8 och 1.11)
- Bilaga 3 Utkast till Detaljplan (Punkt 2.1)
- Bilaga 4 Skedesplan för utbyggnad av Planområdet (Punkterna 3.7 och 29.2)
- Bilaga 5 Ytsammanställning, underlag för köpeskillingsberäkning (Punkt 5.4)
- Bilaga 6 Belastningar och befintliga ledningar (Punkterna 10.1, 11.6 och 21.2)
- Bilaga 7 Markarbeten som Exploatören har åtagit sig att utföra (Punkterna 14.1, 14.2, 15.2, 15.4, 15.5 och 16.2)
- Bilaga 8 Principer för medfinansieringsbidrag (Punkt 18.1)
- Bilaga 9 Handlingsplan mobilitet (Punkt 22.5)
- Bilaga 10 Checklista miljöanpassat byggande (Punkt 24.3)
- Bilaga 11 Handlingsplan för hållbarhet (Punkt 25.2)
- Bilaga 12 Ekologiska kompensationsåtgärder (Punkt 25.4)
- Bilaga 13 Dagvattenutredning (Punkt 26.1)
- Bilaga 14 Gestaltningsprogram (Punkt 26.1 och 31.1)
- Bilaga 15 Karta med mark avseende rening av dagvatten utanför Planområdet (Punkt 26.2)
- Bilaga 16 Karta över ersättningsmark (Punkt 39.4)
- Bilaga 17 Optionsavtal (Punkt 48.5)

**Dnr KS-2022/954**