

Tilläggsavtal till Mark- och genomförandeavtal

Hälsovägen, Dekanen 1

Detta avtal, ”**Tilläggsavtalet**”, till Mark- och genomförandeavtal (dnr KS-2017/951) har ingåtts mellan Kommunen och Exploatören, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen

Exploatören

Brabo Stockholm AB
Hantverkargatan 21
112 21 Stockholm
Org. Nr: 556610-1696

Nedan kallad Exploatören

§ 1. Bakgrund

Mellan Parterna föreligger Mark- och genomförandeavtal ”Huvudavtalet” avseende Hälsovägen delområde B inom kommundelen Flemingsberg.

Syftet med Tilläggsavtalet är att:

- justera vad Huvudavtalet säger om **upplåtelseform**,
- förtydliga fördelning av **lägenhetsstorlekar**,
- uppge **antal lägenheter**,
- uppdaterade **gestaltningsprinciper**,
- uppdatera **tidplan** och
- justera de angivna tidsramarna för **byggnadsskyldighet** med anledning av att ledningsarbetena fördröjts sedan huvudavtalet tecknades.

Vad som är överenskommet i detta avtal har, i den mån det avviker från eller utökar vad som tidigare överenskommits, företrädte framför Huvudavtalet. Parterna är överens om att övriga åtaganden enligt huvudavtalet fortsatt ska gälla mellan parterna.

§ 2. Giltighet

För att Tilläggsavtalet ska vara giltigt förutsätts:

- att Huddinge kommunstyrelsen godkänner Tilläggsavtalet senast 2025-01-31
- att styrelsen för exploatören godkännt Tilläggsavtalet och Kommuner erhållit av exploatören undertecknade avtalsexemplar senast 2024-11-20
- att startbesked för bebyggelse inom område B erhållits senast 2025-12-31

§ 3. Projektets utformning

Huvudavtalets ”§ 3 Projektets utformning” ersätts med följande lydelse, tillkommande text är kursiverad:

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Överlåtelseområdet i enlighet med

- detaljplanen,
- i huvudsaklig överensstämmelse med gestaltungsprinciper för område B i planbeskrivningen på sida 28-31, och
- detta genomförandeavtal

Nedan följer en sammanfattning av vad Parterna bestämt angående Överlåtelseområdets gestaltning och utbyggnad. Innan Exploatören ansöker om bygglov ska Kommunens samhällsbyggnadsavdelning granska och godkänna att projektets utformning uppfyller principerna i detta genomförandeavtal. Efter Kommunens medgivande kan avvikelser från beskrivningen nedan accepteras under förutsättning att planbestämmelserna uppfylls.

Inom Överlåtelseområdet planeras ny bebyggelse i form av cirka 9 000 kvm ljus BTA med markanvändningen bostäder och centrum. Bebyggelsen inom Överlåtelseområdet innehåller cirka 150–200 lägenheter av varierande storlek. Bostäderna upplåts med hyresrätt. Fördelning av lägenhetsstorlekar inom överlåtelseområdet fastställs enligt följande:

5 % 4 r o k,
20 % 3 r o k,
20 % 2 r o k,
20 % 1 r o k,
35% valfritt.

I plankartan finns en minsta yta angiven där lokaler i bottenvåningen ska anordnas. Mot Hälsovägen, och i övriga publika lägen ska bottenvåningarna i så stor uträkning som möjligt förberedas för en framtida omvandling till lokaler. Då anbudet var lämnat på ett något större anbudsområde än tilldelat har Parterna tillsammans anpassat föreslaget så att utformningen stämmer med Överlåtelseområdet.

Brabo vill med projektet skapa långsiktighet bland de boende och en positiv och trygg grannsämja längs med hela Hälsovägen. Detta uppnås genom bland annat följande åtgärder:

Projektet är ett så kallat Aktivitetshus. Hyresrätter med inbyggda gemensamhetsfunktioner. Dessa funktioner består av lokaler för att tex äta middag, umgås och arbeta tillsammans. I co-working-utrymmet finns bland annat kontorsplatser, wi-fi, kök, matbord och andra funktioner för umgänge och arbete. Syftet med kollektivfunktionerna är att skapa gemenskap bland de boende och göra huset mer aktivt och tryggt. Funktionerna innebär också att området blir mer befolkat dagtid då människor kan arbeta hemifrån. Dessutom blir behovet av bil, parkeringar och transporter mindre och utsläppen minskar.

En byggnad om 6 våningar + 1 indragen våning omsluter gården. I kanten av bergsbranten byggs ett 16-våningshus. Kvarteret ger ett slutet intryck mot torget och Hälsovägen, men öppnar upp sig och släpper igenom mot norr och öster. Bebyggelsens entréer är i huvudsak placerade mot Hälsovägen eller det nya torget. Mot gångvägen är fasaden delvis glasad. Sikt mot gångvägen skapas genom att det höga huset placeras i hörnet och en entré anläggs i anslutning till gångvägen.

Området ska upplevas varierat genom att fasaderna byggs med variation av material, såsom exempelvis tegel, infärgad prefabricerat betong, puts och trä. Balkonger tillskapas för samtliga lägenheter där planbestämmelserna tillåter och balkongräcken utformas för genomsikt, exempelvis med pinnräcken.

Gården blir tvådelad i sin gestaltning, en med mer vildvuxen oregelbunden karaktär, och en med mer ordnad urban karaktär.

Text som utgår ur § 3 i huvudavtalet infogas nedan med överstruken text.

~~Bebyggelsen utgår från Exploatörens utarbetade koncept, BRABO aktiv, som baserar sig på den moderna människans förutsättningar med fokus på intresset för träning och hälsa, men med begränsad tid. Brabo Aktiv konceptet förstärker Flemingsbergs varumärke genom att bidra med bostäder som främjar en aktiv och sund livsstil. Genom inbyggda funktioner så som groventréer och säkra extra förråd skapas bodendekvalitéer för den aktive som vanligtvis endast finns i ytkrävande villabebyggelse. Anbudsförslaget bidrar till ett levande stadsrum genom att funktioner så som Gym/SPA och aktivitetsrum/verkstad (placeras i bottenvåningen). Vidare innehåller förslaget ett utegym på den upphöjda gården och möjlighet till takboxlift i garaget.~~

~~(...).~~

~~Bebyggelsen inom Överlåtelseområdet innehåller ca 120 lägenheter av varierande storlek~~

§ 4. Tidplan

Huvudavtalets ”§ 28 Tidplan” ersätts med följande lydelse:

1. Senast den 30 Juni 2025 ska Exploatören ha ansökt om bygglov för första utbyggnadsetappen.
2. Slutbesked för all planerad byggnation inom Överlåtelseområdet ska ha erhållits senast tre år efter det att Exploatörens bygglov för första utbyggnadsetappen har vunnit laga kraft.

Parternas avsikt är att ovanstående hålltider ska följas. Part ska snarast delge motparten information om eventuella avvikelser från tidplanen.

§ 5. Byggnadsskyldighet

Byggnadsskyldighet enligt 29 § i huvudavtalet förlängs till att motsvara giltigheten av detta avtal. Om startbesked inte erhållits senast i enlighet med 2 § i detta avtal äger kommunen rätt att häva överlåtelsen. Vid hävning behåller Kommunen erlagd handpenning och Exploatören har ingen rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

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

Huddinge 2024-

För Huddinge kommun

För Brabo Stockholm AB

.....

.....

Charlotta Thureson Giberg

Mark- och exploateringschef

.....

.....

Clara Guiance

Exploateringsingenjör