

# Tilläggsavtal till exploateringsavtal

## Paradisbacken 33 inom kommundelen Sjödalen

Följande avtal är ett tillägg till Exploateringsavtalet (dnr KS-20212/1496) undertecknat 2023-06-15 av Kommunen, se bilaga till detta avtal. Detta tilläggsavtal, som ger möjlighet för Exploatören att bygga ut allmän platsmark inom planområdet, har ingåtts mellan Kommunen och Exploatören.

### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

### **Exploatören**

Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Box 1143  
141 24 Huddinge  
Org. nr 556536-9666

## **§ 1. Bakgrund**

Syftet med detta tilläggsavtal är att möjliggöra för exploatören att bygga ut allmän platsmark inom planområdet, grovplaneringsentreprenaden.

I juni år 2023 undertecknade Kommunen ett exploateringsavtal med Exploatören där förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten Paradisbacken 33 regleras, framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Den 5 maj godkände kommunstyrelsen exploateringsavtalet och den 15 maj 2023 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet av planen i beslut 2023-07-07. Mark- och miljödomstolens beslut överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som 2023-11-08 meddelade att de inte gav prövningstillstånd. Detaljplanen vann laga kraft 7 november 2023 efter att ha överklagats till mark- och miljööverdomstolen.

Den 15 juni tecknades ett tilläggsavtal för att ändra definitionen av exploateringsområdet.

Parterna är överens om att §§ 3–5 nedan i detta tilläggsavtal, ersätter stycke A i § 13 *Områdesspecifika allmänna anläggningar* och § 25 *Samordning* i exploateringsavtalet. I övrigt fortsätter stycke B i § 13 *Områdesspecifika allmänna anläggningar* och exploateringsavtalet att gälla i sin helhet.

## **§ 2. Giltighet av detta tilläggsavtal**

Detta avtal blir för parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2024-06 19 och att beslutet får laga kraft.

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

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

### **§ 3. Områdesspecifika allmänna anläggningar som utförs av Exploatören**

Exploatören är byggherre för och ska ansvara för och bekosta utbyggnaden av grovplaneringsentreprenad som inkluderar ledningsarbeten, terrasseringsarbeten, stödmur, trädgröpar (ej trädplanteringar), AG beläggning över ytorna etc av följande områdesspecifika anläggningar, samtliga anläggningar är belägna inom planområdet, (se bilaga 4 till exploateringsavtalet) och nedan kallat Anläggningarna:

- Gatan Paradistorget
- Vändplan
- Gång- och cykelväg utmed gatan

#### *§ 3.1 Exploatörens övriga kostnadsansvar för Anläggningarna*

Vidare äger inte Exploatören rätt till ersättning från Kommunen för att fullgöra sina åtaganden avseende Anläggningarna. Inte heller äger Exploatören rätt till ersättning av Kommunen för övertagandesyn avseende Anläggningarna.

### **§ 4. Exploateringsersättning områdesspecifika allmänna anläggningar**

#### *§ 4.1 Kostnadsuppskattning baserad på Systemhandling*

Kommunen har i samband med att Systemhandling färdigställdes upprättat en senare kalkyl från oktober 2023 på den totala kostnaden för utbyggnationen som Huddinge kommun tänkt utföra.

Den totala uppskattade kostnaden uppgår i denna kalkyl till ca. 19 Mkr.

#### *§ 4.2 Ersättning för inlösen av allmän platsmark*

Exploatören ska, till Kommunen, betala exploateringsersättning för den faktiska, slutliga kostnaden för all inlösen av allmän platsmark inom planområdet, förrättningskostnader och dylikt, se bilaga 4 till exploateringsavtalet. Inlösenkostnaden uppgår till totalt 379 768 kr i enlighet med ersättningsbeslut från lantmäterimyndigheten (2024-05-29). Utöver inlösenkostnaden tillkommer förrättningskostnader och dylikt kopplat till inlösen av allmän platsmark.

Ersättningen för inlösen av allmän platsmark, förrättningskostnader och dylikt ska Exploatören erlægga till Kommunen 30 dagar efter att beslutet för detta avtal fått laga kraft eller senast i samband med att förrättningskostnaderna blir kända för kommunen.

#### *§ 4.3 Ersättning för Grovplaneringsentreprenaden*

Exploatören ska, till Kommunen, betala exploateringsersättning av den faktiska, slutliga kostnaden samt hittills upparbetade kostnader för moment som exempelvis upphandling, upparbetad tid samt avseende samordningsforum/ärenden etc.

Kostnader kopplat till projektering för grovplaneringsentreprenaden finns reglerat i separat avtal (*Överenskommelse gällande betalning av kostnader för detaljprojektering avseende projekt Paradisbacken 33 (Nya kommunhuset) inom kommundelen Sjödalen*) mellan HUSF och Huddinge kommun.

Kommunen kommer också upprätta ett specifikt genomförandeavtal som kommer reglera momenten för grovplaneringsentreprenaden mer i detalj.

Kommunen kommer att fakturera upparbetade kostnader i samband med att beslut för detta avtal fått laga kraft. Efter det så kommer löpande kostnader att regleras via genomförandeavtal. Adekvat faktureringsunderlag avseende utförda arbeten ska tillställas Exploatören vid fakturering. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

#### *§ 4.4 Ersättning för Finplaneringsentreprenaden*

Exploatören ska till Kommunen betala exploateringsersättning motsvarande den faktiska, slutliga kostnaden för projektering då det tidigare avtalet avser endast projektering av grovplaneringsentreprenaden och utförande av Finplaneringsentreprenaden, kostnader för den organisation som kommer vara inkluderade samt inklusive provisoriska åtgärder, sönderkörda allmänna anläggningar etc.

Exempel på arbeten som ingår i finplaneringen är: projektering, upphandling, organisationskostnader såsom projekt- samt byggledning etc., kantstensanläggningar, asfaltsbeläggningar, planteringsarbeten, platsättning och dylikt.

Det förtydligas att första stycket innebär att Exploatören medger att erlægga ersättning för sönderkörda anläggningar även om Exploatören inte kan anses vara vållande till kostnadernas uppkomst. En förutsättning för det här stipulerade är att Kommunen först söker utkräva ett skadeståndsrättsligt ansvar från skadevållaren.

Om Exploatörens exploateringsåtgärder avseende Exploateringsområdet medför att Kommunen inte kan färdigställa Finplaneringsentreprenaden exempelvis till följd av eventuell försening av Grovplaneringsentreprenaden, ska Exploatören bekosta de merkostnader som uppstår för Kommunen för Kommunens åtgärder som vidtas, exempelvis genom provisorier, i syfte att tillgodose de boendes och allmänhetens behov av tillgång till gator, kommunikationer och annan allmän plats. Kommunen ska i god tid meddela Exploatören innan sådana åtgärder vidtas. Vid omfattande åtgärder ansvarar Kommunen för att inhämta synpunkter eller alternativa lösningar från Exploatören.

## **§ 5. Samordning**

Parterna förbinder sig att kontinuerligt samordna sina respektive projekterings- och entreprenadarbeten, såväl i tid som i utformning och kvalitet, samt att aktivt arbeta för att minimera merkostnader för varandra.

Bedömer Kommunen att behov finns att anlita en särskild samordnare kopplat till finprojektering mellan samtliga projekt inom området, ska Exploatören finansiera denna resurs. Resursen kommer ansvara för samordningen kopplat till finprojekteringen och vara den part som kommer kalla och hålla samordningsmöten avseende finplanering för respektive projekt.

Samordning mellan Kommunen och Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggrafik, ekonomi, skedesplanering och kommunikation. Exploatören är införstådd med att en samordning med ledningsägare och andra exploatörer inom Planområdet också krävs.

Exploatören ska samordna sin entreprenad inför färdigställande av inflyttning i sin bebyggelse med Kommunens Finplaneringsentreprenad. Exploatören åtar sig att tillse att den yta som ska finplaneras är fri från hinder, såsom byggnadsställningar m.m., senast fyra veckor före produktionsstart av Finplaneringsentreprenaden i angränsning till Exploatörens bebyggelse.

Vidare ska Exploatören senast nio (9) månader före inflyttning informera Kommunen om planerad inflyttning i syfte att möjliggöra för Kommunen att beställa erforderliga entreprenadarbeten.

I syfte att minimera kostnadsökningar i Finplaneringsentreprenaden, är Parterna överens om att provisoriska åtgärder i Finplaneringsentreprenaden ska undvikas samt att kostnader för sådana åtgärder hänförliga till Exploatörens bebyggelse ska bäras enkom av Exploatören. Exploatören och Kommunen får komma överens om att Exploatören får på egen bekostnad utföra provisoriska åtgärder för att iordningsställa delar av allmän plats som krävs för att Exploatören ska kunna erhålla slutbesked avseende sin bebyggelse.

---

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

Huddinge 2024-

Huddinge 2024-

För Huddinge kommun

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....  
Petra Nicander  
Exploateringsingenjör

Dnr: KS-2024/1028.214

# Exploateringsavtal

## Paradisbacken 33, nytt kommunhus, i Sjödalen

Följande avtal om exploatering / marköverlåtelse och genomförande av Paradisbacken 33 – Nytt kommunhus i Sjödalen i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan Parterna:

### Kommunen

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

### Exploatören

Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Box 1143  
141 24 Huddinge  
Org. nr 556536–9666

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Planområdet").

Exploateringsområdets avgränsning sammanfaller med Planområdets avgränsning. Exploateringsområdet avser all kvartersmark och allmän platsmark inom Planområdet ("Exploateringsområdet").

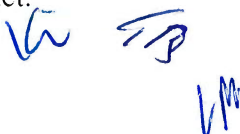
Överlåtelsesområdets avgränsning har markerats på bifogad karta, bilaga 3.

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### §1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, (reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017, KS-2019/466, den 30 september 2019, samt KS-2021/2406, den 13 december 2021), vilka Exploatören tagit del av, förslag till detaljplan för Paradisbacken 33, (KS-2021/2482), samt intentionsavtal mellan parterna avseende marköverlåtelser, exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar, utredningar m.m. undertecknat 2022-03-22.

Planområdet ligger i anslutning till Huddinge centrum. Området ligger inom sekundärt förtätningsområde enligt översiktsplanen 2030. Enligt nya förslaget till översiktsplan 2050 är Planområdet inom område för stadsdelscentrum och centrala Huddinge ska fortsätta vara kommunens administrativa centrum med nya arbetsplatser inom både offentlig och kommersiell service. Huddinge busstation och pendeltågsstation ligger inom 500 m från Planområdet.



Detaljplanen möjliggör en utveckling och påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad i direkt anslutning till Huddinge centrum och ger därmed totalt 21 382 kvm ljus BTA kontor varav tillkommande är 6912 ljus BTA. Vidare möjliggörs en omvandling av befintlig markparkering för att möjliggöra ett nytt centralt huvudbibliotek om 3809 kvm ljus BTA. Paradisgaraget föreslås byggas på med två ytterligare våningsplan om totalt 8082 BTA (totalt 26 282 BTA för hela Paradisgaraget inklusive nya verksamhetslokaler) för att långsiktigt säkra parkeringsbehovet för Huddinge centrum. Vidare föreslås utvecklade gång- och cykelkopplingar samt en ny entréplats som bidrar till att koppla ihop det som idag uppfattas som en sluten baksida av Huddinge centrum, med resten av Huddinge centrum och Sjödalstorget.

## §2 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

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

## §3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge godkänner detsamma senast 2023-09-30
- att förslag till detaljplan för Paradisbacken 33 m.fl., (KS-2021/2482), blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, bilaga 2 senast 2023-09-30 och att beslutet vinner laga kraft.

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

## §4 Projektets utformning

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med

- detaljplanen
- till detaljplanen hörande gestaltungsprogram
- detta avtal
- i huvudsaklig överensstämmelse med till detaljplanen bilagd illustration

TS

lh

lm

## MARKÖVERLÅTELSE

### §5 Marköverlåtelser

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

Kommunen överlåter till Exploatören ett område om ca 2622 m<sup>2</sup> fastigheten Tomtberga 3:25 nedan kallat Överlåtelseområde 1. Överlåtelseområde 1 ska överföras till fastigheten Paradisbacken 33. Överlåtelseområde 1 är utlagt som kontor och centrum i detaljplanen och är markerat med grön färg på bifogad karta, bilaga 3.

Exploatören överför till Kommunen ett område om ca 130 m<sup>2</sup> av marksamfälligheten Tomtberga s:1, nedan kallat Överlåtelseområde 2. Överlåtelseområde 2 ska överföras till Kommunens fastighet Tomtberga 3:25. Överlåtelseområde 2 är utlagt som allmän platsmark i detaljplanen och är markerat med gul färg på bifogad karta, bilaga 3.

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

### §6 Ersättning

Som ersättning för Överlåtelseområde 1 ska Exploatören erlægga sexmiljonerfyrahundrasextiotretusentvåhundratrettio, (6 463 230 KRONOR till Kommunen.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i §5 ska ersättningen beräknas utifrån genomsnittsvärdeprincipen med en ersättning om 2465 kr/m<sup>2</sup> för Överlåtelseområde 1.

Som ersättning för Överlåtelseområde 2 ska Kommunen erlægga etthundratrettiofemtusenåttahundrafemtiosex (135 856) KRONOR till Exploatören.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i §5 ska ersättningen justeras med 849 kr/m<sup>2</sup> för Överlåtelseområde 2. Vid bestämmande av ersättning avrundas markarealen till hela kvadratmeter.

#### *Tomtanläggningar*

Som ersättning för prydsträd, buske m.m. inom Överlåtelseområde 2 ska Kommunen erlægga totalt femtiofemtusenniohundra (55 900) kronor.

Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från (oktober 2022). Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den beslutas om. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Om förrättningen ställs in ska ersättningen återbetalas.

Ersättningen ska erläggas innan förrättningen avslutas. Kommunen skickar faktura till Exploatören.

W TB  
LM



## §7 Fastighetsbildning

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

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

## §8 Tillträde och tillfällig nyttjanderätt

Tillträde till Överlåtelseområdet sker två veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Tillfällig nyttjanderätt till del av Överlåtelseområdet för exempelvis markprovtagning kan upplåtas genom undertecknande av särskilt nyttjanderättsavtal innan tillträde sker enligt denna paragraf.

## §9 Inteckningar och övriga belastningar

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

- Servitut: D201800092514: Ändamål: Kraftledning Till förmån för: Transformatorn 2  
Belastar: Tomtberga 3:25 (Vattenfall Eldistribution AB)
- Ledningsrätt: 0126K-13880.1 Ändamål: Starkström Till förmån för: Vattenfall  
Eldistribution AB, Belastar: Tomtberga 3:25

## §10 Överlåtelseområdets skick

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

### *Markföreningar*

Exploatören är medveten om att det finns markföreningar inom Överlåtelseområdet och förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder som krävs för efterbehandling av Överlåtelseområdet.

## §11 Ledningar och rättigheter

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

TD W  
M



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

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

## **ANLÄGGNINGAR**

### **§12 Utförande av övergripande allmänna anläggningar**

Detaljplanens exploatering samt planerad kommande exploatering inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge medför behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar området i sin helhet. Kommunen projekterar, projektleder och utför anläggningarna. Kostnaden för anläggningarna kommer att fördelas mellan kommunen och fastigheter inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Exempel på anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är Sjödalsvägen (sista biten mot centrum från Sjödalsbacken), Entrétorget Huddinge C och Ny trafikplats - väg 226/Storängsleden. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt och användning, relativt angränsande områden. Exploatörens andel av kostnaden för de övergripande allmänna anläggningarna är beräknad till 92 kr/kvm BTA vilket motsvarar enmiljonfyrtiofemtusen (1 045 000) kronor, varav Huga Bostäder AB:s andel är 43% (utifrån tillkommande ljus BTA) och Exploatörens andel är 57% (utifrån tillkommande ljus BTA).

Ersättningen för övergripande allmänna anläggningar ska erläggas till kommunen senast 30 dagar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. I det fall detaljplanen överklagas ska kostnaden uppräknas med KPI från det datum då detaljplanen antagits. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

### **§13 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar**

#### **A. Allmänna anläggningar**

Kommunen projekterar och utför ny- och ombyggnad av gatan Paradistorget inklusive vändplan samt gång- och cykelväg utmed gatan, Paradistorget, till Solvägen, se bilaga 4. Exploatören ska bekosta dessa anläggningar i sin helhet och betala de faktiska kostnaderna för anläggningarna. Den totala beräknade kostnaden är niomiljonerfemhundraåttiofemtusen (9 585 000) kronor, varav Huga Bostäder AB:s andel är 43% (utifrån tillkommande ljus BTA) och Exploatörens andel är 57% (utifrån tillkommande ljus BTA). Hälften av den beräknade kostnaden debiteras i samband med byggstart av de allmänna anläggningarna. Den faktiska slutkostnaden med undantag från de redan betalade kostnaderna debiteras efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. Debiteringen sker genom att Kommunen fakturerar Exploatören kostnaden vilken förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

*Handwritten signatures:*  
Three blue ink signatures are present at the bottom of the page. The first is a stylized 'W', the second is 'TJ', and the third is 'LPR'.

**B. Anläggningar inom kvartersmark.**

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom kvartersmark.
- B.2. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- B.3. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.

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

**AVGIFTER****§14 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.**

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för Kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutad taxan, se riktlinjer för exploateringsavtal.

Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt punkten i föregående stycke månadsvis i efterskott. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

**§15 Skatter mm**

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

**§16 Plan- och bygglovsavgifter**

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

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

**§17 Gatukostnadsersättning**

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 1 angivna detaljplanen. Med fastigheten avses alla fastigheter som vid detta avtals undertecknande ägs av Exploatören eller som övergår i exploatörens ägo i och med detta avtals undertecknade och är belägna inom Exploateringsområdet.

Vi TB

lm

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

## **BEBYGGELSE**

### **§18 Parkeringstal**

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

Delar av exploateringsens parkeringsbehov planeras att tillgodoses på fastigheterna Forellen 11, i Huges Paradisgaraget, och på Stenbiten 17 (Storängshallen) som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB eftersom utrymmet inom Planområdet är begränsat samt att utrymmet för fotgängare och cyklister ska främjas.

#### *Flexibla parkeringstal*

Genom mobilitetsåtgärder kan reducering av parkeringstalet för bil medges, se bilaga 5. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas och undantas innan reducering görs. Handlingar vilka redovisar planerade åtgärder ska rapporteras till Kommunens mark- och exploateringssektion i samband med ansökan om bygglov.

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 paragraf.

Om mobilitetsåtgärder som Exploatören åtog sig vid ansökan om bygglov ej genomförts vid inflyttning ska Exploatören erlägga vite om 500 000 kronor per parkeringsplats för bil motsvarande reduceringen som medgivits av Kommunen för aktuell åtgärd. Den maximala reduktionen som kan medges enligt bilaga 5 är 50 % vilket avrundat motsvarar 98 parkeringsplatser för bil för hela projektet.

## **EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET**

### **§19 Miljöprogram**

Kommunen har antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Exploatören ska följa kommunens vid var tid gällande Miljöprogram.

TB  
LM  
Ki

## §20 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

### *Checklista för miljöanpassat byggande*

Exploatören åtar sig att använda och redovisa kommunens checklista för miljöanpassat byggande i projektet, se bilaga 6.

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

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan.

### *Certifieringsystem för miljöanpassat byggande*

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad.

### *Energieffektivitet*

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

## §21 Dagvatten

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har Kommunen tagit fram en dagvattenstrategi som Exploatören har tagit del av. Syftet är att nå en enhetlig syn på dagvattenhanteringen och förtydliga ansvaret. Exploatören ska följa intentionerna i dagvattenstrategin vilket bland annat innebär att uppkomsten av dagvattenflöden och föroreningshalter från Planområdet inte ökar efter exploatering. För detta har en dagvattenutredning (Tyréns, 2023-02-24) tagits fram och Exploatören ska vidta åtgärder i enlighet med dagvattenutredningen, bilaga 7, eller motsvarande åtgärder som godkänns av Kommunen. Åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen är fördröjningsmagasin på totalt 71 m<sup>3</sup> för fördröjning av ett 10-årsregn samt växtbäddar och skelettjordar på en total yta av 332 m<sup>2</sup> för att åstadkomma rening.

Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand. Brandsläckvatten kan samlas upp i de dagvattenlösningar som föreslås i form av växtbäddar och skelettjordar. Dagvattenbrunnar bör placeras så att de är tillgängliga och möjliga att täcka över för att förhindra spridning av föroreningar.

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten ska redovisas för Kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

*Handwritten signatures and initials:*  
 Two blue ink signatures and the initials "TB" are present at the bottom of the page.



## §22 Ekologisk kompensation

Ett PM om ekologisk kompensation har tagits fram i syfte att säkerställa att tillräcklig vegetation ges utrymme inom Planområdet då befintlig vegetation påverkas, se bilaga 8. Länsstyrelsen har gett dispens för avverkning av alléträd med villkor att nedanstående antal träd återplanteras, se bilaga 9. Se även särskilt upplysningsvillkoren i bilaga 9. PM:et i bilaga 8 ska följas av Exploatören och åtgärderna som ska vidtas är bland annat följande:

Totalt 26 träd ska planteras:

- Nya träd på kvartersmark inom Planområdet: 17 stycken, se bilaga 1a i bilaga 8
- Nya träd på kvartersmark utanför Planområdet (på Exploatörens mark, Stenbiten 17-  
Storängshallen) 3 stycken, se bilaga 1b i bilaga 8

Träd inom kvartersmarken som ska bevaras: 6 stycken

Övriga åtgärder som planeras inom kvartersmarken:

- Biotoptak på biblioteket
- Åtgärder för dagvattenrening, se bilaga 7.

Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärderna enligt handlingarna, bilaga 8 eller motsvarande åtgärder som godkänns av Kommunen. Åtgärderna ska vara genomförda senast 24 månader efter avverkning av träden se även villkor i bilaga 9 som ska vara uppfyllda. I god tid före 24 månaders perioden löpt ut ska gemensam besiktning med Kommunen genomföras. Exploatören kallar Kommunen till besiktning.

Uppfylls inte kraven enligt denna paragraf ska Exploatören erlägga vite om 4 miljoner kr.

## §23 Avfallshantering

Exploatören ska tillse att avfallshantering 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.

## §24 Social Hållbarhet

För att säkerställa att förnyelsen/anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart har Parterna upprättat en social konsekvensbeskrivning (SKA/BKA Paradisbacken 33 med flera, 2022-09-28). Konsekvensbeskrivningen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Åtgärderna som ska vidtas enligt konsekvensbeskrivningen är följande:

- Ett attraktivt och tillgängligt cykelgarage med dusch- och omklädningsmöjligheter ska anläggas för att öka attraktiviteten att cykla till området
- Ett tryggt promenadstråk och en medveten utformning ska anläggas på "baksidan" av kommunhuset för att öka tryggheten
- Under byggtid ska stor hänsyn tas till de boende i anslutning till området och dialog bör föras både med fastighetsägarna och hyresgästerna i området

Handwritten initials in blue ink: "SP", "K", and "K".

- Stråket mellan Planområdet och Huddinge centrum ska utvecklas för att öka både tillgängligheten och orienterbarheten i området. Exploatören ska verka för att stråket utvecklas i dialog med Huga Bostäder och Huddinge kommun

Samtliga åtgärder enligt konsekvensbeskrivningen eller motsvarande åtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

## §25 Samordning

Samordning med Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet. Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i två etapper. Först genomförs en groventreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en finplaneringsentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för finentreprenadens utförande. Dialog ska ske med Exploatören om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

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

Huddinge Kommun, Exploatören och de ledningsdragande bolagens arbeten ska samordnas. Samordning ska ske i tid så att arbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska särskilt ske gällande etableringsytor, byggområde, finplanering, trafik och bygglogistik.

Huddinge Kommun, Exploatören och de ledningsdragande bolagen ska genom samordningsmöten samarbeta så att erforderliga arbeten inom och intill Exploateringsområdet kan bedrivas utan inbördes hinder.

Exploatören ska delta med representant på samordningsmötena.

Exploatören ansvarar för samordningen av servisanslutningar och att dessa finns vid inflyttning. Exploatören svarar med kontakten med ledningshavarna angående påkopplingsavgifter och servisers läge med mera. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

## §26 Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram (Gestaltningsprogram för Paradisbacken 33 med flera, 2023-03-01) har tagits fram som fastlägger viktiga principer i gestaltningen, se bilaga 10. Exploatören förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom Exploateringsområdet.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet och för en god samordning ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunen avseende gestaltning av planerad byggnation i god tid innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen. I samrådet deltar representanter från berörda avdelningar inom Kommunen.

TD U K

Handlingar vilka redovisar att gestaltungsprogrammet följs ska i samband med ansökan om bygglov redovisas till Kommunen. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen.

### **§27 Etableringsplan/APD plan**

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan/arbetsplatsdispositionsplan (APD plan), som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna ska behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur samt stängsel runt byggarbetsplatsen. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på Exploatörens kvartersmark.

Eventuellt nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd om inte bygglov erfordras.

### **§28 Trafikanordningsplan**

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Exploatören ansöker om godkännande av trafikanordningsplanen via e-tjänst på kommunens hemsida. Denna ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen samt var och hur avlastning av gods kommer att ske. Planen ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet och naturmarken runt Exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom Exploateringsområdet.

### **§29 Skyltar**

Exploatören ska sätta upp minst en skylt i syfte att informera allmänheten senast när byggområdet hägnas in. Informationen ska levereras med ett personligt tilltal och på så sätt bidra till områdets identitet. Informationen ska innehålla en beskrivning om vad som byggs, namn på det som byggs, byggperiod och när arbetet beräknas avslutas, om möjligt ska även ev. inflyttning anges. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till en webbadress.

Parterna ska gemensamt bedöma behovet om planskiss och/eller faktaruta på skylten. Skylten bör vara klottersäkrad och bestå av flera tygvepor eller skyltar bredvid varandra. Exploatören ska ansöka om samt bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

ur

SB

↑



## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### §30 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

Viten enligt detta avtal ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) för (februari 2023). Vitena ska justeras så att de följer indexändringarna fram till den tidpunkt då de förfaller till betalning. Vitena ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i respektive paragraf.

### §31 Skadeståndsansvar

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

### §32 Dröjsmålsränta

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

### §33 Överlåtelse

#### *Avtal*

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

#### *Fastighet*

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören vid vite av 14,6 miljoner kr att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

### §34 Kontaktpersoner

*Samhällsbyggnadsavdelningen - mark- och exploateringssektionen*

Petra Nicander

08-535 310 26

petra.nicander@huddinge.se

*W* *T/B*  
*W*

Samhällsbyggnadsavdelningen - gatuprojektsektionen  
Jennifer Broberg  
08-535 36518  
jennifer.broberg@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:  
Pär Dahlström  
08-535 32869  
Par.Dahlstrom@husf.se

Ellen Björk  
08-535 32925  
Ellen.Bjork@husf.se

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

### §35      **Ändringar**

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

### §36      **Twist**

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

---

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

Huddinge  
2023-06-17

För Huddinge kommun



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



.....  
Petra Nicander  
Exploateringsingenjör

Huddinge  
2023-05-23

För Huddinge Samhällsfastigheter AB



.....  
~~Henrik Örneblad~~

Karin Iversen



Timo Björkholm

**Bilagor:**

- Bilaga 1 Planområdet/Exploateringsområdet markerat
- Bilaga 2 Plankarta för detaljplanen
- Bilaga 3 Överlåtelseområdet markerat
- Bilaga 4 Allmänna anläggningar inom planområdet
- Bilaga 5 Handlingsplan för flexibla parkeringstal
- Bilaga 6 Checklista för miljöanpassat byggande
- Bilaga 7 Dagvattenutredning
- Bilaga 8 PM om ekologisk kompensation
- Bilaga 9 Svar på dispensansökan för avverkning av alléträd
- Bilaga 10 Gestaltningprogram

u  
S B M.



TS *U* *U*