

Markanvisningsavtal

Östra Vårberget

Följande markanvisningsavtal om marköverlåtelse och genomförande av del av Östra Vårberget i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och (**Exploatören**), nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

M&P II Holding AB
Engelbrektsplan 2
Box 55663
102 15 Stockholm
556588-0258

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Överlåtelsesområdets preliminära utformning har markerats med orange färg och avgränsas med grön begränsningslinje och planområdet avgränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016 och reviderade den 30 september 2019, förutsättningarna i genomförd anbudstävling och av Exploatören inlämnat anbudsförslag. Exploatören har tagit del av dessa handlingar. Anbudstävlingen genomfördes under november-december 2016. Exploatören utsågs tillsammans med House of Nordic till vinnare. Ett markanvisningsavtal har tidigare tecknats med Exploatören men detta avtal har löpt ut.

Syftet med detta avtal är att förnya det tidigare avtalet och reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för

genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en framtida överlåtelse av Överlåtelseområdet till Exploatören. Detaljplanen planeras komma antas under kvartal 3 2022.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2022-05-04.

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

§ 3. Markanvisning

Exploatören väljs i och med detta avtals godkännande till Exploatör för Överlåtelseområdet. Detta innebär att Exploatören ensam får förhandla med Kommunen om en exploatering inom Överlåtelseområdet under avtalets giltighetstid. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det anbudsförslag som Exploatören har lämnat in i anbudstävlingen, se bilaga 2.

Radhusbebyggelse planeras att uppföras i form av cirka 25 stycken radhus. Enligt anbudsförslaget ska bebyggelsen anpassas efter terrängen genom att höjdskillnader tas upp med souterrängvåning och på pålar. Radhusen är placerade i flera huskroppar där varje enskilt hus anpassas efter markens lutning. Markparkering anläggs på framsidan av tomterna. Förgården är belagd med gräsarmering som tillåter infiltration av dagvatten samtidigt som det ger möjlighet till uppställning av cyklar och bil med god tillgänglighet. Fördröjningsmagasin skapas under gräsarmeringen eller på plats som anses lämplig utifrån dagvattenutredningen för att omhändertaga dagvatten.

Intentionen är att husen ska byggas av träullsisolermassivträ (CLT) som volymelement med ett varierande fasadmaterial av puts och träpanel. CLT-byggnader är helt fria från gifter, formaldehyder och allergener och fungerar även som kolsänka då trä från hållbart skogsbruk lagrar koldioxid i stomme och isolering.

§ 4. Detaljplan

Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Överlåtelseområdet kan planläggas för bostäder i huvudsaklig enlighet med förutsättningarna vid anbudstävlingen och tidigare upprättad utställning av förslag till detaljplan för planområdet.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 5. Marköverlåtelser

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartermark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Överlåtelseområdet är markerat med orange färg och avgränsad med grön begränsningslinje och

planområdets begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete. Tillträde sker när Exploatören har erhållit bygglov för bebyggelsen inom Överlåtelseområdet och när allmänna anläggningar till Överlåtelseområdet är utbyggda.

Köpeskillingen för Överlåtelseområdet ska beräknas, i enlighet med lämnat anbudspris, om 12 500 kr/kvm ljus BTA enligt bygglovshandling. Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen på vind. Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare. Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder). Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid medräknas. Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt innefattas inte. Kommunen kommer i genomförandeavtalet att tillse att bygrätten utnyttjas effektivt.

Anbudspriset ska justeras med konsumentprisindex från 2016-11-30, till och med tillträde, under förutsättning att detta index är större än 0 %.

§ 6. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande mark- och genomförandeavtal. Exploatören ska betala kostnaderna för fastighetsbildningen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm).

ANLÄGGNINGAR

§ 7. Allmänna anläggningar

Kommunen bygger ut och bekostar allmän plats i form av gator, lekplats och övriga allmänna ytor. Ingen särskild gatukostnadsersättning för utbyggnaden i enlighet med nu pågående detaljplan kommer att belasta Exploatören. Ersättning för gatukostnad ingår i köpeskillingen för marken.

AVGIFTER

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för planområdet. Kommunen står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och därtill nödvändiga utredningar. Exploatören står däremot för alla erforderliga utredningar för att säkerställa genomförandet av detaljplanen inom Överlåtelseområdet.

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

§ 9. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Överlåtelseområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 10. Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens parkeringsprogram, parkeringsplan och mobility-managementplan och ska beakta dessa vid planering och genomförande av Överlåtelseområdet. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av planrådets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande genomförandeavtal enligt § 19.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 14. Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete fram till år 2021. Ett nytt reviderat miljöprogram är ute på remiss och kommer att antas i april 2022 och kommer att gälla 2022–2025. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

§ 15. Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisningar regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Om värmekälla behövs ska det tillgodoses genom fjärrvärme eller med förnyelsebar energi. Exempel på sådana värmekällor är bergvärme, frånluftsvärmepump och solceller.

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att anläggandet av Överlåtelseområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa val, metoder och arbetsätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Överlåtelseområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande.

§ 16. Social hållbarhet

Exploatören ska inkomma med en beskrivning om hur social hållbarhet avses tas i hänsyn vid anläggande av Överlåtelseområdet. Kostnaden härför betalas av Exploatören.

§ 17. Dagvatten

Exploatören är medveten om att det kommer ställas höga krav på dagvattenhanteringen inom Överlåtelseområdet, då anslutande dagvattensystem har kapacitetsbrist och flödena till intilliggande sumpskog inte får förändras. Kommunen tar fram och bekostar en översiktlig dagvattenutredning för planområdet. Exploatören svarar för att ta fram och bekosta eventuella utredningar för att säkerställa att dagvattenhanteringen inom Överlåtelseområdet kan ske på ett ändamålsenligt sätt

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Överlåtelseområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge Kommun.

§ 18. Markföroreningar

Det finns inga kända kulturhistoriska lämningar eller föroreningar inom Överlåtelseområdet.

Exploatören ska inom Överlåtelseområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening och vid behov även utföra 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 står för kostnaderna vid förekomst av kulturhistoriska lämningar eller markföroreningar med ett belopp upp till totalt två miljoner kronor. Överskjutande kostnader bekostar exploatören.

Exploatören ska ges möjlighet att tillträda Överlåtelseområdet innan överlåtelse för att genomföra provtagningar för markföroreningar.

Frågan regleras vidare i genomförandavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 19. Tidplan

Till genomförandavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

§ 20. Byggnadsskyldighet

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen avser därför att ställa krav på att Exploatören ska följa en framtagna tidplan.

§ 21. Gestaltungsprinciper och vegetation

Stor akksamhet ska tas till befintlig terräng och vegetation inom Överlåtelseområdet i samband med genomförandet av detaljplanen. Bebyggelsen ska huvudsakligen följa principerna i inlämnat anbudsförslag, se bilaga 2. För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i anläggandet av Överlåtelseområdet avser Parterna att följa det gestaltungsprogrammet i planbeskrivningen. Gestaltungsprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom planområdet.

§ 22. Mark- och genomförandavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett mark- och genomförandavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 5 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då mark- och genomförandavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

§ 23. Vitesförelägganden

I mark- och genomförandeavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i mark och genomförandeavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för vite och allmänna platser.

Exempel på avsteg från mark- och genomförandeavtalet som kan vitesbeläggas är avsteg från byggnadsskyldigt, skada på värdefull vegetation, dagvattenhantering, avvikelser från parkeringstal och ej uppfyllda mobility-management-åtgärder.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 24. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2024-03-21, med beslut som därefter vinner laga kraft, eller
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna mark- och genomförandeavtal enligt § 19 senast 2024-03-21, med beslut som därefter vinner laga kraft.

Exploatören ska i sådana fall svara för sina samtliga nedlagda kostnader i projektet och äger ingen annan rätt till ersättning av något slag av Kommunen.

Avtalet kan förlängas genom undertecknande av tilläggsavtal under förutsättning att exploatören ej har orsakat förseningen.

§ 25. Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Huddinge kommuns kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

Exploatören avser att överlåta avtalet på ett dotterbolag som ska genomföra projektet. En förutsättning för ett godkännande enligt första stycket i denna paragraf är att Exploatören går i borgen såsom för egen skuld för ny avtalsparts rätta fullgörande av samtliga skyldigheter enligt föreliggande avtal. Detta gäller även överlåtelser i flera led.

§ 26. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Daniel Bernebrant
085-535 310 28
Daniel.bernebrant@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Marcus Peterhoff
070-563 75 45
Mp.mpam.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.

§ 27. Ändringar

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

§ 28. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

Huddinge
2022- -

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För M&P II Holding AB

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

.....

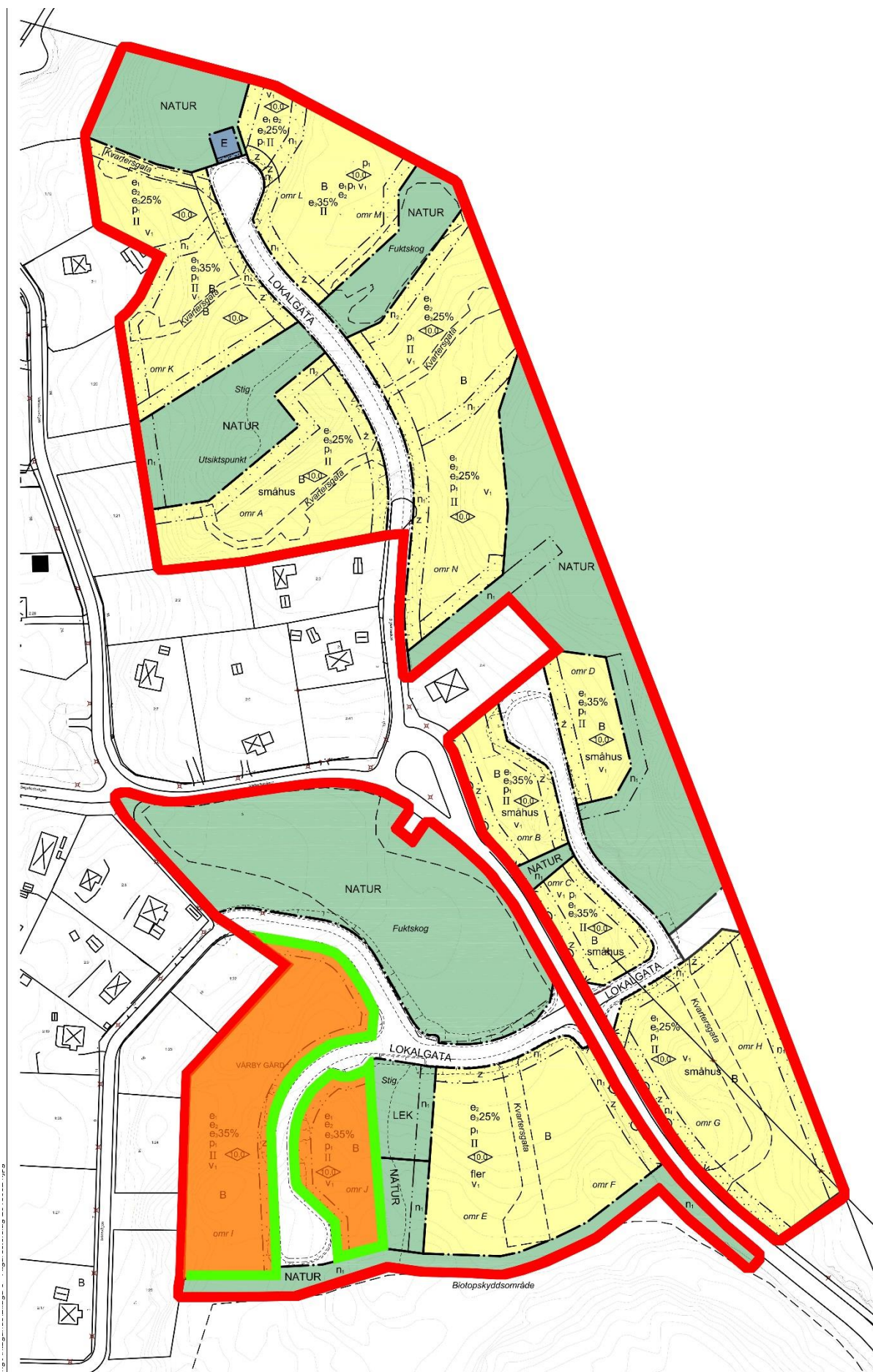
.....
Daniel Bernebrant
Exploateringsingenjör

.....

Bilagor:

Bilaga 1 – karta över planområdet och överlåtelseområdet
Bilaga 2 – anbudsförslag

Bilaga 1 – karta över planområdet och överlåtelseområdet



Bilaga 2 - anbudsförslag

Vad vi vill skapa i Östra Vårberget

Östra Vårberget ligger vackert med utsikt över Mälaren mot väster. Här planerar vi att inom område 1 uppföra 28 radhus om 148 kvm BOA samt 45 radhus om 123 kvm BOA inom område 2, samtliga i bostadsrättsform. Terrängen är kuperad med väldigt branta områden och på flera platser ger möjlighet till suterrängvåningar. Radhusen är placerade i flera huskroppar där varje enskilt hus får följa marken genom att stegvis glida ner för vägens lutning. Grundläggningen anpassas för varje enhet individuellt efter markens förhållande och består antingen av platta på mark, grundläggning på pålar alternativt suterrängvåning. Den dominerande grundläggningen kommer att utgöras av pålar då denna medför minst åverkan på marken och tillåter bäst anpassning för husen till topografin. Detta skapar tydliga förrum till husen genom de små höjdskillnaderna samtidigt som man kan undvika höga staket mellan trädgårdarna.

Framsidan av husen används främst för parkering. All parkering sker inom tomtmark. Förgården är belagd med gräsarmering som tillåter infiltration av dagvatten samtidigt som det ger möjlighet till uppställning av cyklar och bil med god tillgänglighet. Där det behövs skapas fördröjningsmagasin för dagvattnet under gräsarmeringen så fastigheterna kan omhänderta sitt dagvatten lokalt i så stor utsträckning som möjligt. En kombinerad brevlåda och mur för sopkärl planeras i förgrunden tillsammans med plantering av träd vid varannan infart.

Huskropparna omsluter vägen i täta längor, men även om enstaka huskroppar består av mer än 5 hus i rät länga bryts skalan upp genom steppningen av husen samt de låga fallen mellan tomterna. Mot sydost förskjuts husen även i sidled vilket ytterligare bryter upp skalan. Tillsammans med träden på gatan skapar detta en vindsyddad och upplyst gata för ökad säkerhet.

Med en nockhöjd på 10 m kan det ges möjlighet till inredning av vind. Denna används då i främsta fall som ett orangeri bakom en takterrass med strålande utsikt genom trädtopparna.

På västsidan av husen ansluter vi till naturmarken med en terrass på 5 meter utanför suterrängvåningen och släntar därefter ner mot befintlig mark med en lutning på 28

grader.

De östra husen ansluter till naturmarken i liv med mellanvåningen. Flera av husen på den östra sidan är underliggande parkering möjlig. Här har takterrasserna även vänts mot skogen för att skapa ett speglat uttryck mot de enheter som byggs på andra sidan vägen.

Material:

Husen kommer byggas av träulls isolerat massivträ (CLT) som volymelement med ett varierande fasadmaterial av puts och träpanel. Både träpanel och puts appliceras efter montage vilket gör att man kan undvika horisontella linjer som är vanliga på modulhusen och ofta ger ett intryck av container. Det är viktigt för oss att även om vi använder en högt industrialiserad byggprocess att husen har kvar sina rena fasadytor utan synliga fogar. CLT är enorma element av trä som installeras på plats under en kort tidsperiod. Prefabricering och robotstyrd produktion minimerar inte bara tiden för konstruktionen utan minimerar även fel i hantverket. CLT kan beskrivas som en modern industrialiserad form av timmerhusbyggande. Byggnaderna blir solida och tysta, samtidigt som den naturliga råvaran är helt fri från gifter, formaldehyder och allergener som återfinns i alla andra byggmaterial och konstruktioner. Uppbyggnaden av väggar, golv och tak "andas" då den både binder och avger fukt. Detta borgar för ett hälsosamt inomhusklimat fritt från gifter, fria partiklar och virvlande damm. CLT-byggnader fungerar i praktiken som kolsänka då trä från hållbart skogsbruk faktiskt lagrar koldioxid i stomme och isolering, medan återplantering av ny skog binder koldioxid och förhindrar utsläpp av metan. Kalkylen ger en motsvarighet av CO₂-utsläpp från 32 års bilkörande per bostad

I gestaltningsförslaget som följer är husen illustrerade som typiska radhusmoduler. Vi strävar efter ett modernare uttryck men där förgården och förskjutningen mellan husen skapar den uterumskarraktär som vi illustrerat i enkla skisser.

Bostäderna är tänkta att upplåtas i bostadsrättsform där respektive delområde utgör en förening.



