

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

Handläggare
Yücel Gizem

gizem.yucel@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Anläggningsarrendeavtal

Mellan Huddinge kommun, org. nr 212000-0068, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Husexpo Stockholm AB, org. nr 559136-5662, nedan kallad Arrendatorn, träffas följande

Anläggningsarrendeavtal

för del av kommunens fastigheter Länna 45:1, Länna 2:60 och Länna 3:144 i Huddinge kommun.

§1. Bakgrund

Arrendatorn ska etablera en husmässaverksamhet på fastigheterna Länna 2:60, Länna 45:1 och Länna 3:144. Arrendatorn har fått beviljat tidsbegränsat bygglov för Länna 2:60. Arrendatorn har sökt bygglov för Länna 45:1 och Länna 3:144, bygglov har inte erhållits ännu.

Aktuellt område ligger utanför detaljplanelagt område och områdesbestämmelser. Området ligger i närheten av Drevvikensnaturreservat, vattendraget SVAR2012 och Drevvikensjön.

§2. Arrendeområde

Arrendeområdet utgörs av tre delområden, i Huddinge kommun enligt nedan:

- Delområde 1 utgör blivande parkering och har en areal om 3635 m² och består av fastigheterna Länna 3:144 och Länna 2:60. Se kartbilaga 1.
- Delområde 2 utgör område för utställningstomter, handel (inom husutställning och småhusbranschen), kontor och café/restaurangverksamhet. Området har en areal om 1800 m² av fastigheten Länna 45:1. Se kartbilaga 1.
- Delområde 3 utgör område för utställningstomter, handel, kontor och café/restaurangverksamhet. Området har en areal om 7850 m² av fastigheten Länna 45:1. Se kartbilaga 1.

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

För områdets huvudsakliga läge och omfattning se bilaga 1.

Område med ändamål för handel, kontor och café/restaurangverksamhet får totalt max utgöra en areal om 1000 kvm utav det totala arrendeområdet.

Tilläggsavtal för tillkommande ytor

Om Arrendatorn vill utöka arrendeområdet ytterligare efter arrendeavtalets tecknande, finns möjlighet att teckna tilläggsavtal om det med Kommunen.

Kommunen medger därmed att tilläggsavtal kan tecknas mellan Kommunen och Arrendatorn för de tillkommande ytorna under samma gällande grunder och förutsättningar som för arrendeavtalet.

§3. Ändamål och användning

Kommunen upplåter till Arrendatorn rätt att på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendeområdet på följande sätt och ändamål: anlägga, drifva, underhålla och nyttja arrendeområdet för att uppföra husmässor, mindre handel (inom husutställning och småhusbranschen), kontor, parkering, café, restaurang samt utställningsyta.

Område med ändamål för mindre handel (inom husutställning och småhusbranschen), kontor, café och restaurang begränsas till att avse endast en max areal som får utgöra totalt 1000 kvm av det totala arrendeområdet.

På arrendeområdet får ej bedrivas verksamhet som strider mot de angivna ändamålen.

Arrendatorn får på arrendeområdet uppföra erforderliga byggnader och anläggningar för verksamheten som anges i §2 i detta avtal, under förutsättning att bygglov medges. Området får stänglas in på ett sätt som godkänns av Kommunen samt i enlighet med de eventuella bygglov som krävs.

På arrendeområdet får inte uppsättas anordningar för reklam och skyltning annat än för den verksamhet som bedrivs på området. Arrendatorn är skyldig att söka erforderliga tillstånd, se även §16 för tillstånd.

§4. Arrendets skick och skötsel

Arrendeområdet utarrenderas i det skick det befinner sig på tillträdesdagen.

Arrendatorn ansvarar för och bekostar bygg- och anläggningskostnader samt erforderlig drift och underhåll inom arrendeområdet.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendeområdet och var därpå finns i ett värdat skick. Arrendatorn ska vårda och underhålla arrendeområdet så att fara för personsärskada inte uppkommer.

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

§5. Arrendetid

Arrendetiden gäller fr.o.m. då båda parter har undertecknat avtalet och bygglov finns inom arrendeområdet t.o.m. 2028-06-30. Om avtalet inte sagts upp senast sex månader före arrendetidens utgång fortsätter avtalet att gälla 1 år i sänder.

§6. Avgift och betalningssätt

Den årliga arrendavgiften uppgår till 665 000 kronor för hela arrendeområdet. Vilket avser områden 1-3, enligt §2.

Avgiften för perioden fr.o.m. tillträdesdagen t.o.m. 2021-12-31 inbetalas i förskott vid tillträde mot faktura. Kommunen fakturerar därefter arrendavgiften halvårsvis i förskott.

Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag, samt ersättning för betalningspåminnelser enligt vad som stadgas i inkassokostnader.

§7. Avgiftsreglering

Arrendavgiften är baserad på konsumentprisindextalet (totalindex med 1980 som basår) för april månad år 2021 (340,37). För varje följande årsskifte skall avgiften justeras så att den följer indexändringarna fram till december månad närmast före det aktuella årsskiftets början. Avgiften skall aldrig sättas lägre än den årliga avgiften enligt § 6.

§8. Infart och utfart

Arrendatorn är ansvarig för anslutning till utfart från arrendeområdet till allmän gata. Samt för att anslutning till in-och utfart ska utföras i samråd med Kommunen. All trafik för infart och utfart ska ske via *Gästgivarvägen* in på kommande parkeringsyta inom arrendeområdet.

För att minimera trafik inom arrendeområdet ska leveranser helst ske när verksamheten inte är igång.

Arrendatorn ska omlasta på nämnd parkering. Arrendatorn ska anpassa parkering enligt gällande standard för 24 m långtradare, där maxlast är 60 ton.

§9. Bäckvägen

Bäckvägen är en kommunal väg som Arrendatorn får tillträde till, se bifogad karta, bilaga 1.

Arrendatorn ska inte använda Bäckvägen för infart och utfart till arrendeområdet. Arrendatorn ska nyttja kommande parkeringsyta via *Gästgivarvägen* för all trafik som sker för infart och utfart till arrendeområdet, se 8§. Arrendatorn får nyttja del av Bäckvägen enbart vid utbyggnation och av- och på lastning inom arrendeområdet.

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

Arrendatorn får dock inte lasta av modellhus och ställa dessa på Bäckvägen över befintliga ledningar. Bäckvägen ska inte belastas av tung last, såsom modellhus eller kranar.

All övrig trafik ska Arrendatorn hänvisa till kommande parkeringsyta via *Gästgivarvägen*.

Arrendatorn förhåller sig till tillåten last på Bäckvägen enligt kommunal standard och teknisk handbok. Vid behov sker samråd med kommunen.

Arrendatorn svarar för uppkomna skador på Bäckvägen orsakade av Arrendatorn och dess verksamhet efter att avtalet är tecknat av båda parter.

Arrendatorn svarar även för uppkomna skador på ledningar förlagda på Bäckvägen orsakade av Arrendatorn och dess verksamhet efter att avtalet är tecknat av båda parter.

Arrendatorn får inte hindra allmänheten på något sätt från att nyttja Bäckvägen.

Arrendatorn får inte heller utföra några åtgärder som hindrar Kommunens användning, drift och underhåll av Bäckvägen.

§10. Vatten- och avlopp, el, tele och fjärrvärme

Arrendatorn svarar för anslutningar och tillkommande kostnader för erforderlig vatten- och avlopp, el, tele och fjärrvärme inom arrendeområdet.

Kommunen utför nödvändiga ledningsdragningar för vatten- och avlopp fram till arrendeområdet. Vid anslutning utgår taxa för förbrukning enligt Kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

§11. Dagvattenhantering

Arrendatorn svarar för dagvattenhantering inom arrendeområdet. Dagvattenhantering ska ske enligt Kommunens riktlinjer och dagvattenstrategi för Huddinge kommun (2013-03-04). Arrendatorn svarar för att kraven enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi uppfylls för arrendeområdet.

Arrendatorn förbinder sig att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt och ska särskilt beakta kraven för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det innebär att det dagvatten som uppstår inom arrendeområdet ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med Kommunens dagvattenstrategi innan avledning sker från arrendeområdet.

Arrendatorn tar fram och redovisar förslag på teknisk lösning för Kommunens granskning huruvida lösningen uppfyller kraven i dagvattenstrategin.

Arrendatorn är skyldig att hålla godtagbart skick på befintliga anläggningar inom arrendeområdet, såsom dagvattenanläggningar. Arrendatorn svarar för om skador och

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

försämringar uppkommer på befintliga anläggningar (till exempel befintliga diken) inom arrendeområdet.

§12. Avfallshantering

Arrendatorn svarar för hantering och tillkommande kostnader vid hantering av avfall som förekommer inom arrendeområdet.

§13. Ledningar, intrång m.m.

Arrendatorn medger att Kommunen eller annan som därtill har dennes tillstånd får framdraga och vidmakthålla ledningar inom arrendeområdet. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggande och nyttjande. Arrendatorn ska vidta åtgärder för att undvika stopp eller skador på tillkommande ledningar.

Befintliga ledningar

Inom arrendeområdet finns befintliga ledningar, enligt bilagor 2–6.

Berörda ledningshavare är Skanova, Stokab, Stockholm vatten och avfall och Vattenfall.

Arrendatorn ska vidta åtgärder för att undvika stopp eller skador på befintliga ledningar.

Samtliga anläggningsarbeten och ledningsåtgärder som Arrendatorn genomför inom arrendeområdet ska ske i samråd med ledningshavare. Om så erfordras ska Arrendatorn träffa avtal med respektive ledningshavare. Arrendatorn ska anmäla i god tid de ledningsåtgärder och andra åtgärder till respektive ledningshavare som kan medföra fara för ledningar till ledningshavaren.

Arrendatorn ska bekosta erforderliga ledningsåtgärder på grund av Arrendatorns byggnation och etablering inom arrendeområdet, såsom omläggningar, utsättningar eller utstakningar av befintliga ledningar som kan behövas innan utbyggnation av arrendeområdet.

Arrendatorn åtar sig att säkerhetsställa nödvändiga skyddsavstånd från befintliga ledningar med respektive ledningshavare.

Arrendatorn svarar för om skador och/eller försämringar uppkommer på befintliga ledningar inom arrendeområdet på grund av Arrendatorns verksamhet och etablering.

§14. Markförhållanden

Kommunen har inte utfört någon geoteknisk undersökning inom arrendeområdet och garanterar således inte markens hållfasthet. Arrendatorn svarar därmed för risken avseende arrendeområdets geotekniska beskaffenheter. Arrendatorn svarar för erforderliga geotekniska undersökningar.

Arrendatorn svarar för att genomföra erforderliga markundersökningar i arrendeområdet för att säkerställa att det inte finns föroreningshalter som är olämpliga.

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

Om markföroreningar påträffas på arrendeområdet och behöver avlägsnas, svarar Arrendatorn för en anmälan om avhjälpande åtgärder görs hos kommunens miljötillsynsavdelning, enligt 10 kap. miljöbalken. Till anmälan ska Arrendatorn bifoga en markundersökning.

Då platsen ligger i närheten av ett naturreservat, ett vattendrag och en sjö ska Arrendatorn kontrollera omgivningspåverkan under anläggningstiden. Arrendatorn ska hantera länshållningsvatten på ett sätt som inte medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Arrendatorn svarar för att ta fram ett kontrollprogram för omgivningspåverkan (påverkan på hälsa och miljö) enligt 26 kap. 19 § Miljöbalken under anläggningstiden.

Arrendatorn svarar för hanteringen av uppkomna markföroreningar orsakade av Arrendatorn efter att avtalet är tecknat av båda parter. Vilket innebär även att Arrendatorn svarar för eventuella markföroreningar som uppstår till följd av Arrendatorns verksamhet.

Kommunen svarar för hanteringen av markföroreningar som uppkommit före Arrendatorns övertagande av marken. Miljötillsynsavdelningen bedömer att ingen åtgärd om efterbehandlingsåtgärder behöver vidtas för tillfället på arrendeområdet.

§15. Miljöfarlig eller miljöstörande verksamhet

Arrendatorn ansvarar för att miljöfarlig eller miljöstörande verksamhet ej bedrivs på arrendeområdet. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt gällande miljö- och hälsoskyddslagstiftning samt för skada som Arrendatorn genom sin verksamhet kan förorsaka, eller har förorsakat, grannar, omgivande mark och vatten jämväl, sedan avtalet upphört att gälla eller avträde skett.

§16. Tillstånd

Arrendatorn ansöker och bekostar erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande.

I de fall Arrendatorn ej ansökt om erforderliga myndighetstillstånd enligt vad som särskilt föreskrives i lag ansvarar Arrendatorn för viten och avgifter som härvid kan uppkomma.

§17. Etablering/upplag

Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska ske på arrendeområdet. Arrendatorn äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark eller allmän platsmark utanför arrendeområdet för upplag eller annat ändamål.

§18. Uppsägning

Om Arrendatorn skulle bryta mot något villkor i detta avtal har Kommunen rätt att säga upp arrendet i förtid utan rätt till ersättning. Arrendatorn ska avetablera och återställa

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

arrendeområdet senast sex månader efter uppsägningdagen om kommunen inte har lämnat andra åtaganden.

Om Arrendatorn inte har fullföljt sina åtaganden enligt avtalet äger Kommunen rätt att säga upp arrendet i förtid utan rätt till ersättning. Arrendatorn ska avetablera och återställa arrendeområdet senast sex månader efter uppsägningdagen om kommunen inte har lämnat andra åtaganden.

§19. Avträdesersättning

Bestämmelserna i 11 kap §5-6a Jordabalken om rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande skall inte gälla för det fall Kommunen säger upp avtalet för att arrendeområdet skall användas till annat ändamål i enlighet med detaljplan. Någon intresseavvägning enligt 11 kap. 5 § första stycket punkten 2 Jordabalken skall inte göras. Ej heller kommer något annat område anvisas för nytt arrendeområde vid arrendets upphörande.

§20. Besiktning

Tillträdesbesiktning

Vid tillträde ska tillträdesbesiktning genomföras. Arrendatorn och Kommunen ska göra gemensam besiktning, för vilken Kommunen (Mark- och exploateringsavdelningen) ska kalla Arrendatorn. Besiktningen ska protokollföras av kommunen.

Avträdesbesiktning

Vid avträde ska avträdesbesiktning genomföras. Vid frånträde ska Arrendatorn och Kommunen göra gemensam besiktning, för vilken Kommunen (Mark- och exploateringsavdelningen) ska kalla Arrendatorn. Besiktningen ska protokollföras av kommunen.

§21. Återställande och syn

Återställning ska genomföras av Arrendatorn till det skick det var vid tillträdet, i enlighet med protokoll från tillträdesbesiktning. Återställning ska vara genomfört innan arrendetidens utgång.

Arrendatorn är vid frånträdet av arrendeområdet skyldig att på egen bekostnad ha tagit bort på området gjorda anläggningar och iordningställa arrendeområdet i det skick som kan godtas av Kommunen.

Vid avtalstidens utgång ska Arrendatorn därmed avveckla eller flytta anläggningar inom arrendeområdet och marken ska återställas. Vid avträdet ska arrendeområdet överlämnas väl avröjt och avstädat. Om Arrendatorn brister i detta avseende äger Kommunen rätt att utföra arbetet på Arrendatorns bekostnad. Kostnaden för avveckling och återställning av arrendeområdet debiteras därefter till Arrendatorn.

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

Arrendatorn äger inte rätt till ersättning för nedlagt arbete eller material på arrendeområdet.

§22. Säkerhet

Vid tecknande av avtalet ska Arrendatorn ställa säkerhet för återställning vid arrendets upphörande. I det fall återställande inte har skett enligt Kommunens riktlinjer och då Arrendatorn inte har ställt sig till efterrättelse efter genomförd besiktning utför Kommunen arbetet. Kommunen debiterar därefter Arrendatorn för utfört arbete för återställningen, enligt §21. Vilket sedan avräknas mot ställd säkerhet.

Vid tecknande av avtalet ska Arrendatorn även ställa säkerhet för betalning av arrendeavgiften i tid. I det fall betalning av arrendeavgiften inte har skett i tid, samt då betalning har uteblivit efter att betalningspåminnelser har utfärdats har Kommunen möjlighet att säga upp arrendet. Utebliven arrendeavgift avräknas mot ställd säkerhet.

Arrendatorn ska ställa säkerhet som Kommunen godkänner i form av bankgaranti, för det rätta fullgörandet av Avtalet.

Säkerheten ska uppgå till 1 330 000 kronor som motsvarar två år av arrendeavgiften.

Säkerheten ska överlämnas till Kommunen innan avtalet undertecknas av båda parter.

§23. Upplåtelse i andra hand

I enlighet med vad som följer av 8 kap 19 § jordabalken, får Arrendatorn inte utan Kommunens skriftliga medgivande upplåta annan nyttjanderätt till arrendeområdet eller del av detta än de ändamål som anges i §2 i detta avtal.

§24. Överlåtelse

Arrendator äger inte, utan Kommunens skriftliga medgivande, rätt att överlåta nyttjanderätten eller del av denna till ny arrendator.

§25. Inskrivning

Detta arrendeavtal ska inte inskrivas.

§26. Övriga åtaganden

Det åligger Arrendatorn att vid byte av adress meddela Kommunen (Mark- och exploateringssektionen) sådan adressändring.

§27. Avtalets giltighet

Avtalet är giltigt under förutsättning att beviljat bygglov finns för verksamheten, enligt 2§ på fastigheterna Länna 45:1, Länna 2:60 och Länna 3:144.

Datum
2021-05-28
Rev. 2021-06-14

Diarienummer
KS-2021/1243

§28. Villkor för avtalets fullbordan

Detta avtal gäller endast under förutsättning att Huddinge kommun, genom dess kommunstyrelse godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft.

§29. Tvist

Om tvist uppkommer handläggs och avgörs det hos arrendenämnden, allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge 2021-
För Huddinge kommun

Huddinge 2021-
För Husexpo Stockholm AB

.....
Charlotta Thureson Giberg

.....
Mikael Nilsson

Dnr: **KS-2021/1243**

Bilagor

1. Karta över arrendeområde
2. Ledningar-Skanova
3. Ledningar- Stokab
4. Ledningar- Vattenfall
5. Ledningar- Stockholm vatten och avfall (Avlopp)
6. Ledningar- Stockholm vatten och avfall (Vatten)