

Mark- och genomförandeavtal **(Tingshuset 1 & 2 m.fl.)**

Följande avtal om exploatering av fastigheterna Tingshuset 1 & 2 m.fl. i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Tuss Fastighets AB, Klöver AB, Centria 85 AB och Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 39, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Tuss Fastighets AB
Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm

Org. Nr 559194-8962

Nedan kallad Exploatören.

Klövern AB
Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm

Org. Nr 556733-4379

Nedan kallad Exploatörens moderbolag.

Fastighetsägarna

För Tingshuset 1
Centria 85 AB
Platensgatan 9 C
582 20 Linköping
Org. nr 556975-2347

För Tingshuset 2
Bostadsrättsföreningen H ALM Taket 39
c/o: Vasaparken Fastighets AB
Box 437
581 04 Linköping
Org. nr 769631-9438

Nedan gemensamt kallade Fastighetsägarna och var för sig Fastighetsägaren.

Planområdets avgränsning har markerats med svart begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Exploateringsområdet har markerats med svart begränsningslinje och avser all kvartersmark inom Tingshuset 2.

Överlåtelseområdenas avgränsning har markerats med olika kantfärg (se §5 för exakta benämningar) på bifogad karta, bilaga 1.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 § 23 (Reviderad 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 Exploatörerna tagit del av, förslag till detaljplan för Tingshuset 1 och 2 (KS-2019/556) samt intentionsavtal mellan Parterna avseende exploatering av fastigheterna Tingshuset 1 och 2 undertecknat 2019-05-28. Projektet finns även med i Huddinge kommuns plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kvarter som ska innehålla cirka 450 lägenheter och service inom Exploateringsområdet, i nära anslutning till Huddinge centrum och station. Detaljplanen syftar även till att ändra detaljplanen för det befintliga gamla Tingshuset, beläget inom fastigheten Tingshuset 1, för att stämma överens med den nuvarande användningen. Inom Tingshuset 1 medges centrum- samt kontorsändamål, vilket även kompletteras med en varsamhetsbestämmelse för att bevara byggnadens karaktär. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen gestaltas med stor hänsyn till det entrémotiv planområdet utgör för centrala Huddinge.

Exploatören har genom fullmakt bedrivit planarbetet för Fastighetsägarnas räkning. Efter lagakraftvunnen detaljplan blir Exploatören, genom aktieöverlåtelseavtal för Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39 ensam ägare av Tingshuset 2 medan Centria 85 AB blir fortsatt ensam ägare av befintlig kontorsbyggnad inom Tingshuset 1.

Lägenheterna kommer huvudsakligen vara mindre, framför allt ett och två rum och kök men minst 20 % av det totala antalet lägenheter ska vara minst 60 kvm. I kvarteret föreslås flera olika typer av upplåtelseformer. Bland annat ett co-living koncept, men bostadsrätter föreslås på sikt vara den dominerande upplåtelseformen.

Syftet med detta avtal är att reglera genomförandet av ny detaljplan för Planområdet samt att reglera förutsättningarna för byggnation av Exploateringsområdet.

§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 (2022-11-30) och att beslutet senare vinner laga kraft.
- att styrelsen för Exploatören godkänner detsamma senast (2022-09-26).
- att förslag till detaljplan för Tingshuset 1 och 2, KS-2019/556, blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, bilaga 2 senast (2022-11-30) 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

Förslaget till detaljplan medger bostadsbebyggelse i en kvartersstruktur i varierad skala mellan 5 och 9 våningar, med tonvikt mellan 7 och 9 våningar. Byggrätt för ett gårdshus om ca 5 våningar medges också vilket ska placeras för att skapa en torgyta mellan det nya kvarteret och befintliga Tingshuset. Exakt våningstal regleras ej i detaljplanen utan byggnadshöjden regleras i stället genom maxhöjd över nollplanet. Totalt omfattar det tillkommande kvarteret ca 28 000 kvm BTA, varav cirka 21 700 kvm ljus BTA. Huvudsaklig användning är bostäder men i utvalda lägen möjliggörs även för centrumändamål i bottenvåning som ska kunna inhysa lokaler eller verksamheter.

Tillkommande kvarter ska enligt detaljplanen utformas med sockelvåning mot allmän plats. Vidare ska volymförskjutningar av byggnader utföras för att framhäva djupverkan i fasaderna. På gårdshuset ska det finnas en gemensam takterrass för samtliga bostäder.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelse

För genomförandet av detaljplanen är Parterna överens om att följande fastighetsregleringar ska ske.

Kommunen överlåter med äganderätt Överlåtelseområde 1, ett område om ca 1 720 m² av fastigheten Fullersta Gård 1:170, genom fastighetsreglering till fastigheten Tingshuset 2. Överlåtelseområde 1 är utlagt som kvartersmark i detaljplanen och är markerat med orange färg på bifogad karta, bilaga 1.

Mark som ska överlåtas till Kommunen

Överlåtelseområde 2

Fastighetsägare till Tingshuset 1 överlåter till Kommunen ett område om ca 180 m² av fastigheten Tingshuset 1, nedan kallat Överlåtelseområde 2. Överlåtelseområde 2 ska överföras till fastigheten Fullersta Gård 1:170. Överlåtelseområde 2 är utlagt som allmän plats i detaljplanen och markerat med blå färg på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelseområde 3 och 4

Fastighetsägare till Tingshuset 2 överlåter till Kommunen delar av fastigheten Tingshuset 2, nedan kallat Överlåtelseområde 3 och Överlåtelseområde 4. Överlåtelseområde 3 och Överlåtelseområde 4 ska överföras till fastigheten Fullersta Gård 1:170. Överlåtelseområde 3 och Överlåtelseområde 4 är utlagt som allmän plats i detaljplanen och markerat med grön färg på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelseområde 1, 2, 3 och 4 benämns nedan gemensamt Överlåtelseområdena.

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

Ersättning för Överlåtelseområde 1

Som ersättning för Överlåtelseområde 1 ska Exploatören erlægga (**TJUGOSEX MILJONER ETTHUNDRATRETTIOFYRATUSEN**) (26 134 000:-) KRONOR till Kommunen.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i §5 ska ersättningen justeras med (FEMTONTUSENETTUHUNDRANITTIO) 15 190 kr/m² TA.

Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från **september 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 senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens bankgiro 5464-6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

Ersättning för mark som överlåtes till Kommunen

Överlåtelseområde 2, 3 och 4

Ingen ersättning utgår för Överlåtelseområde 2, 3 och 4.

§7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt detta avtal. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Kommunen ska bekosta den del av förrättningen som avser överföring av Överlåtelseområde 2, 3 och 4 till Kommunens fastighet. Exploatören ska bekosta den del av förrättningen som avser överföring av Överlåtelseområde 1 till Tingshuset 2.

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

§8 Tillträde

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

§9 Inteckningar och övriga belastningar

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

Rättigheter

- Gemensamma rättigheter för Tingshuset 1 och 2 avseende Huddinge GA:1 och Huddinge GA:2 (akt: 0126K-16320). Rättigheterna avser bl.a. reglering av gemensam parkeringsyta samt servisledningar för tillbyggnad till befintligt Tingshus. Parkering ska efter genomförd exploatering anordnas i garage och tillbyggnaden ska rivras i och med genomförandet av förslag till detaljplan för Tingshuset 1 och 2 och bedöms därmed ha uppfyllt sitt syfte. Rättigheterna ska därför upphävas när förslag till detaljplan för Tingshuset 1 och 2 har vunnit laga kraft. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning.

Pantbrev

- Datapantbrev för Tingshuset 1, aktnummer: D-2014-00465422:2
- Datapantbrev för Tingshuset 1, aktnummer: D-2015-00155214:1

§10 Överlåtelseområdenas skick

Överlåtelseområde 1, 2, 3 och 4

Exploatören är medveten om att det finns markföroreningar inom Överlåtelseområde 1, 2, 3 och 4 och förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder som krävs för efterbehandling av Överlåtelseområden 1, 2, 3 och 4.

§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.

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 ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom Exploateringsområdet för slänt och arbetsområde i samband med gatuutbyggnad.

ANLÄGGNINGAR

§12 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

A. Allmänna anläggningar

A.1. Kommunen projekterar och utför enligt inom projektet framtagen systemhandling:

- Flytt och breddning av gång- och cykelvägen Gömmarenstråket, inklusive belysning.
- Flytt och breddning av gång- och cykelvägen Salemstråket, inklusive belysning.
- Justering av stigar och byggnation av nya bryggor i parken mot Kyrkdammen.
- Åtgärder i parker, såsom ny plantering av träd och buskage, upprustning av parkmöbler och markutrustning samt bättre belysning i anslutning till tillkommande bryggor.
- Åtgärder i samband med anläggning av infart till kvartersmark.
- Kompensationsåtgärder för groddjur och fladdermöss enligt §24.

Den faktiska kostnaden för ovanstående anläggningar ska erläggas av Exploatören. Den totala beräknade kostnaden är **TJUGOSEX MILJONER FYRAHUNDRATUSEN (26 400 000:-) KRONOR**. 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.

B. Anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Åtgärder för 9 elbilladdplatser på kommunägda kvartersmarken planlagd som parkering.
- B.2. Alla anläggningar inom kvartersmark för bostadsändamål.
- B.3. Eventuella åtgärder på grund av fornlämningar.
- B.4. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- B.5. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd, se §22.
- B.6. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten, se §21.

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

Kommunen åtar sig att tillse att arbetet utförs med beaktande av Exploatörens skäligen intressen. Kommunen ska senast inom nio månader från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft tillhandahålla en budget omfattande samtliga uppskattade kostnader till Exploatören. Om Exploatören så begär ska Kommunen löpande hålla Exploatören informerad om budgeten, upparbetad kostnad och löpande tillhandahålla senast delårsrapporterad kostnadsprognos och uppdaterad budget för bedömd återstående kostnad vid varje gällande tidpunkt.

AVGIFTER

§13 Skatter mm

Överlåtelseområde 1

Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde 1 som avser tiden fram till tillträdesdagen.

Överlåtelseområde 2, 3 och 4

Exploatören ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde 2, 3 och 4 som avser tiden fram till tillträdesdagen.

§14 Plan- och bygglovsavgifter

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

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

§15 Gatukostnadsersättning

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 2 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.

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.

§16 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. Utöver kostnaden ovan kommer även Kommunens kostnad för motpartsgranskning för framtagande av detta avtal att debiteras. Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt detta stycke månadsvis i efterskott. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

BEBYGGELSE**§17 Lägenhetsstorlekar**

Mot bakgrund av vad som anges i kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning, antagen av kommunfullmäktige 2020-08-24, bedömer Kommunen – av sociala skäl - att en variation av lägenhetsstorlekar bör skapas för människor i olika skeden i livet. Parterna är därför överens om att andelen lägenheter som är större än 60 kvadratmeter inom Exploateringsområdet bör uppgå till minst 20 % av det totala antalet lägenheter inom samma område.

Handlingar vilka redovisar planerat genomförande av ovanstående åtgärd ska redovisas till Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med ansökan om bygglov.

§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. Antalet cykelparkeringar och bilparkeringar som Exploatören ska uppfylla finns redovisat i tabellen nedan.

	Cykelparkering inkl. besök	Bilparkering inkl. besök
Bostäder		
Liten <45 kvm	2 / lgh	0,3 / lgh
Mellan 45-70 kvm	2,5 / lgh	0,5 / lgh
Stor > 70 kvm	3,5 / lgh	0,8 / lgh
Lokaler		
Kontor	13 / 1000 kvm BTA	10 / 1000 kvm BTA

Exploatören ska följa Kommunens grundläggande parkeringsprinciper. Dessa är:

1. Cykelparkering inomhus: placera cykelparkeringarna så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta cykeln och med möjlighet att ställa upp dörren.
2. Cykelparkering utomhus: cykelparkeringarna placeras nära entréerna. Parkeringarna ska vara väderskyddade, trygga, upplysta samt med möjlighet att låsa fast cykelramen.
3. Både inom- och utomhusparkeringar har plats för lådcyklar och cykelkärror.
4. Eluttag för cykel och bil ska finnas.
5. Cykelparkering särskiljs från barnvagnsparkering.
6. Ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer.

Flexibla parkeringstal

Genom mobility management-åtgärder (MM-åtgärder), se bilaga 3, kan reduktion av parkeringstalet för bil medges. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas innan reduktion görs. Ingen reduktion görs på antal platser för funktionsnedsatta. Handlingar vilka redovisar planerade åtgärder ska redovisas till Kommunen (mark-och exploateringssektionen) i samband med ansökan om bygglov. Reduktion av parkeringstalet för bil medges först efter dialog med Kommunen.

Exploatören ska i samband med inflyttning lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning av bilagan för MM-åtgärder. Om MM-åtgärder som Exploatören åtog sig vid ansökan om bygglov ej genomförts vid inflyttning ska Exploatören erlägga 1 000 000 kr per bilparkering motsvarande reduktionen som medgivits till Kommunen. Vitet ska relateras till vilken åtgärd som inte utförts. Den maximala reduktionen som kan medges enligt bilaga 3 är 30% vilket avrundat motsvarar 38 parkeringsplatser, varav 9 för bilpool, för hela projektet enligt föreslagen lägenhetsfördelning.

Exploatören ska informera kommande ägare om kraven på uppföljning och rapportering. Under förutsättning att ansvaret överlåtits på ny part har Exploatören fullbordat sitt ansvar för uppföljning av bilinnehavet enligt bilaga 3. Ansvaret för genomförande av MM-åtgärder kan aldrig överföras på bostadsrättsförening eller annan part.

MILJÖ- OCH ENERGI

§19 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram ”Miljöprogram 2022-2025” som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Kommunen av enskilda,

företag och föreningar. Miljöprogrammet utgör kommunens strategiska dokument för den ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarheten. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut inriktningen för Kommunens miljöarbete fram till år 2025 samt redovisa för hur Kommunen bidrar till att uppnå de av FN beslutade globala målen såväl som nationella och regionala miljömål.

§20 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

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

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan har Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. 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 Exploateringsområdet.

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 bygglovansökan. Checklistan biläggs avtalet, se bilaga 4.

§21 Social Hållbarhet

För att säkerställa att förnyelsen/anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart har Parterna upprättat en social konsekvensanalys (Social konsekvensanalys för Tingshuset, Huddinge, 2020-12-21). Konsekvensanalysen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Åtgärder som ska vidtas enligt den sociala konsekvensanalysen är följande:

- Implementera hastighetssäkrade korsningspunkter för att skapa säkra skolvägar för gående och cyklande barn. Korsningen ska också ha god överblick och vara anpassade för personer med funktionsvariationer.
- Höj upp torgytan för att tydliggöra gåendes prioritet.
- Hastighetssäkra vändplan/entrétorg så att leveranser med tunga fordon kan ske på ett trafiksäkert sätt.
- Aktivera entrétorget i ett tidigt skede så att det blir en tydlig målpunkt redan innan inflyttning.

Samtliga åtgärder på kvartersmark ska utföras och bekostas av Exploatören. Samtliga åtgärder på allmän platsmark ska utföras av Kommunen, men bekostas av Exploatören. Åtgärder ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk och redovisas till Kommunen (mark- och exploateringssektionen) innan första inflyttning.

§22 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi (antagen av Huddinge kommunfullmäktige 2013-03-04) förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Utgångspunkten är att dagvattenflöden och föroreningshalter från Planområdet inte ska påverka Trehörningens eller Fullerstaans status negativt.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin. Parterna är överens om att åtgärderna i enlighet med framtagna dagvattenutredning ska genomföras, se bilaga 5.

Placering av byggnader och höjdsättning ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Parterna är överens om att åtgärderna i enlighet med framtagna skyfallsutredning ska genomföras, se bilaga 6.

Dagvattenbrunnar inom kvartersmark ska vara placerade och utformade så att de vid eventuella olyckor är tillgängliga för brandförsvaret och vid behov möjliga att täcka eller stänga, för att förhindra spridning av föroreningar.

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

§23 Buller, stömljud och vibrationer

Bullerutredning har tagits fram och ska följas av Exploatören. Åtgärderna som ska vidtas framgår av utredningen vilken biläggs avtalet, se bilaga 7.

Handlingar vilka redovisar bulleråtgärder ska redovisas för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för buller ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

§24 Ekologisk kompensation

Studie och utredning om ekologisk kompensation har tagits fram och ska följas av Exploatören. Åtgärderna som ska vidtas enligt utredningen är följande:

Kompensation för skyddade träd:

- Plantera snårvegetation och buskträd. I fuktigare miljöer planteras salix och andra fuktgynnade svenska arter.
- Skapa ängar som planteras med enkelblommade växter, vilka är gynnsamma för pollinatörer.
- Sätta upp tio fågelholkar, för olika arter.
- Placera ut en mulmholk.

- Göra två faunadepåer. Skyddsvärda eller äldre träd, eller delar av träd, som behöver tas ned, läggs ut i närliggande naturmark som värdefull död ved.
- Sätta upp informationsskyltar, som förklarar och informerar om de olika åtgärderna.

Kompensation groddjur:

- Anlägga två groddjursdammar.
- Bygga två grodhotell.
- Anordna åtgärder, som minimerar antalet djur som riskerar att skadas eller dö under byggtiden.

Kompensation fladdermöss:

- Plantera buskar, växter och anlägga ängar som bidrar med nektar för insekter, vilka i sin tur blir mat för fladdermössen. Denna åtgärd sammanfaller med kompensationsåtgärd för särskilt skyddsvärda träd.
- Anpassa belysningen i Exploateringsområdet.
- Sätta upp sju holkar för fladdermöss.

Åtgärderna enligt ovan ska i sin helhet bekostas av Exploatören.

Uppfylls inte kraven enligt denna paragraf ska Exploatören erlägga vite om 2 500 000 kr.

§25 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. Anläggningar för fastighetsnära insamling med minst 8 olika fraktioner ska uppföras inom 100 meters avstånd från respektive entré till bostadshusen på kvartersmarken för bostäder.

§26 Markföroreningar

Exploatören är medveten om markföroreningar inom den blivande kvartersmarken och Exploatören ska utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markföroreningar och vid behov även utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Exploatören är vidare ansvarig för att hindra spridning av förekomsten av markföroreningar.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet och sanering av föroreningarna. De merkostnader som hanteringen av föroreningarna kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats i enlighet med §12.

GENOMFÖRANDE

§27 Tidplan

Parternas avsikt är att nedanstående överenskommen tidplan ska följas. Tidplanen är vägledande för kommande arbeten. Om någon av Parterna bryter mot tidplanen uppstår dock

inga ersättnings- eller kostnadsskyldigheter för endera parten. Information om eventuella avvikelser från tidplanen ska snarast delges den andra parten.

Uppskattad tidplan

- Nedtagning av träd och buskar bör ske under perioden september-februari för att inte riskera att störa pågående häckning.
- Bygglov för planerad byggnation beräknas ha erhållits senast: 2024-03-31
- Startbesked för planerad byggnation beräknas ha erhållits senast: 2024-03-31
- Flytt av gång- och cykelväg längs Huddinge stationsväg enligt §12 beräknas ha genomförts senast: 2024-10-01
- Slutbevis för planerad byggnation beräknas ha erhållits senast: 2027-06-30
- Slutbesiktning för övriga allmänna anläggningar enligt §12 beräknas vara godkänd senast: 2027-12-31

§28 Samordning

Samordning mellan Parterna ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som till exempel 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 förarbeteentreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en huvudentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för huvudentreprenadens 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.

Kommunen (gatuprojektsektionen) 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 med mera. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidplan för ledningsnätens utbyggnad.

§29 Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram (Gestaltningsprogram Tingshuset, 2022-01-26) har tagits fram som fastlägger viktiga principer i gestaltningen. 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 (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 gestaltungsprogrammet följs ska i samband med ansökan om bygglov redovisas till Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Gestaltungsprogrammet biläggs avtalet, se bilaga 8.

§30 Vegetation

Vid projektering av bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation. I samband med att Exploatören upprättar situationsplan för Exploateringsområdet ska förslag till bevarande av vegetation och kompletterande planteringar redovisas (vegetationsplan) där detaljplanens intentioner om bevarande av värdefulla träd och vegetationspartier ska beaktas. Vegetationsplanen ska skriftligen godkännas av Kommunen (mark- och exploateringssektionen) före bygglovsansökan.

Borttagande av träd på allmän plats ska ske först efter samråd med Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Sker ändå sådant borttagande ska Exploatören erlagga ett vite om 30 000 kronor per borttaget träd till Kommunen samt utföra erforderliga återställningsarbeten enligt Kommunens anvisningar.

§31 Etableringsplan/APD plan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan/arbetsplatsdispositionsplan (APD plan). APD plan ska skriftligen godkännas av Kommunen (mark- och exploateringssektionen) innan byggstart. 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. Etableringsplan/APD plan biläggs avtalet, se bilaga 9.

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

§32 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (stadsmiljöavdelningen). 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.

§33 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. Skylten ska granskas och godkännas av Kommunen innan den sätts upp.

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 ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd för skyltar.

§34 Byggande i närhet till järnväg och allmän väg

Ett Samverkansavtal för bevakningsuppdrag avseende detaljplan för Tingshuset har tecknats mellan Kommunen och Trafikverket, enligt bilaga 10. Avtalet reglerar vilka handlingar Kommunen och Exploatören ska redovisa inför byggande, hur samordningen mellan Parterna ska ske, när och hur Kommunen och Exploatören ska kalla till byggmöten och besiktning. Avtalet reglerar även finansieringen av Trafikverkets kostnader i och med projektet. Exploatören ska efter lagakraftvunnen detaljplan teckna ett genomförandeavtal med Trafikverket för projektet Tingshuset enligt Samverkansavtalet.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§35 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga 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.

§36 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören, innan Kommunens undertecknande av avtalet, ställa säkerhet till ett värde av **67 miljoner** kr i form av moderbolagsborgen. Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören erlagt betalning för allmänna anläggningar enligt punkt A i §12 om Anläggningars utförande eller uppfyllt villkoren som är belagda med viten. Dock ska säkerhet om **40 miljoner** kr kvarstå till dess att Parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

§37 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 anlidade entreprenörer och leverantörer.

§38 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.

§39 Överlåtelse

Exploatören ska inte få sätta annan i sitt ställe som Kommunens motpart i detta Exploateringsavtal utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkännt partsbytet. Utan sådant godkännande får dock Exploatören låta annat bolag inom den egna koncernen inträda som Kommunens motpart i avtalet. Detta förutsätter dock att partsbytet antecknas på samtliga exemplar av Exploateringsavtalet liksom att behörig företrädare för den nya parten undertecknar avtalet. Slutligen förutsätter detta att den moderbolagsborgen (*eller likvärdig handling*) som utfärdats i Exploateringsavtalet är utformad på ett sådant sätt att den även gäller till förmån för den nya motparten.

Om fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal överläts, och samtliga förpliktelser enligt avtalet för berörd fastighet ännu inte genomförts, kvarstår ansvaret för samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet på Exploatören. Detta gäller samtliga överlåtelser som leder till att fastighet eller någon del därav inom Exploateringsområdet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering etc.

Vid Fastighetsägarens (innefattande Exploatören efter dess förvärv av Tingshuset 2 i enlighet med § 1 i detta avtal) eventuella överlåtelse av mark inom Exploateringsområdet förbinder sig Fastighetsägaren vid vite om 26 134 000 kronor att förbinda den nya markägaren att iakttaga vad som åvilar Fastighetsägaren enligt detta avtal på så vis att avtalet i dessa delar blir gällande mot varje kommande markägare inom Exploateringsområdet fram till dess att Fastighetsbildningen enligt § 7 i detta avtal vunnit laga kraft. Detta avtal ska bifogas köpeavtalet i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Fastighetsägaren skriftligen underrätta Kommunen om den tilltänka överlåtelser. Vad som stadgas i denna paragrafs första stycke om hur Exploatören kan sätta annan i sitt ställe ska äga motsvarande tillämpning avseende Fastighetsägaren.

I det fall annan part inträder som Kommunens motpart i detta avtal svarar Exploatörens moderbolag såsom för egen skuld solidariskt med den nya motparten gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal. Om Kommunen godtar att den nya motparten ensam svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Kommunen, om Exploatören så begär, genom skriftligt besked härom befria Exploatörens moderbolag från sitt åtagande att svara solidariskt med den nya motparten. Så kan även ske om den nya motparten ställer säkerhet som Kommunen skäligen kan godta som borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Exploatören eller den nya motparten uppfyllt sina skyldigheter enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av detsamma.

§40 Kontaktpersoner

Kontaktpersoner för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen

Alfred Pethrosson

08-535 313 91

Alfred.pethrosson@huddinge.se

Gatuprojektsektionen

Sofie Stjernström

08-535 365 76

Sofie.stjernstrom@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Tuss Fastighets AB

Abdallah Azam

+46 76-875 23 64

Abdallah.azam@klovern.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.

§41 Ändringar

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

§42 Tvist

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

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

Huddinge

2022-

För Huddinge kommun

Ort:

2022-

För Tuss Fastighets AB

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

.....
 Patrik Mellgren

.....
 Alfred Pethrosson
 Exploateringsingenjör

.....
 Louise Eklund

Ort:
 2022-

För Klöver AB

Ort:
 2022-

För Centria 85 AB

.....

.....

.....

Ort:
2022-

För BRF H ALM taket 39

.....

.....

- Bilaga 1 Översiktsbild med Planområdet, Exploateringsområdet och Överlåtelseområdena markerade.
- Bilaga 2 Förslag till Detaljplan för Tingshuset 1 & 2 m.fl.
- Bilaga 3 PM Mobility management
- Bilaga 4 Checklista för miljöanpassat byggande för projekt Tingshuset
- Bilaga 5 Dagvattenutredning
- Bilaga 6 Skyfallsutredning
- Bilaga 7 Bullerutredning
- Bilaga 8 Gestaltningsprogram för Tingshuset
- Bilaga 9 Etableringsplan/APD plan
- Bilaga 10 Samverkansavtal för bevakningsuppdrag avseende detaljplan för Tingshuset

Dnr: KS-2021/2329 AP