

Markanvisningsavtal

avseende del av fastigheten Huddinge Visättra 1:1

(Centralmarken)

1. Parter

Huddinge kommun
Org. nr 212000-0068
141 85 Huddinge
(**"Kommunen"**)

Fabege AB (publ)
Org. nr 556049-1523
Box 730
169 27 Solna
(**"Exploatören"**)

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt **"Parterna"** och detta avtal **"Avtalet"**.

2. Markområde

2.1 Detta markanvisningsavtal berör ett markområde som utgör en del av Kommunens fastighet Huddinge Visättra 1:1 (**"Markanvisningsområdet"**). Markanvisningsområdets preliminära avgränsning har markerats med blått på bifogad karta, **Bilaga 1**. Parternas avsikt är att Markanvisningsområdet ska omfattas av en ny detaljplan (**"Detaljplanen"**).

2.2 Planområdets preliminära avgränsning har markerats med rött på **Bilaga 2** (**"Planområdet"**). Planområdet avses motsvara en framtida gräns för Detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

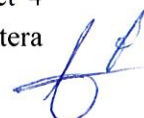


- 2.3 Markanvisningen avses omfatta enbart de delar av Markanvisningsområdet som i Detaljplanen utläggs som kvartersmark och som inte ska undantas för Kommunens behov ("Överlåtelsemarken"). Överlåtelsemarkens slutliga avgränsning ska definieras under arbetet med Detaljplanen.

A. INLEDANDE BESTÄMMELSER

3. Bakgrund

- 3.1 Kommunen har tillsammans med Botkyrka kommun och Region Stockholm tagit fram utvecklingsprogrammet "Flemingsberg 2050 – där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm", vilket antagits av Kommunens kommunfullmäktige ("Kommunfullmäktige") den 19 februari 2018 ("Utvecklingsprogrammet"). Utvecklingsprogrammet ger en bild av hur den regionala stadskärnan Flemingsberg, omfattande bl.a. Flemingsbergsdalen, ska utvecklas fram till år 2050.
- 3.2 Kommunfullmäktige har den 20 april 2020 antagit ett planprogram ("Planprogrammet"), vilket omfattar Flemingsbergsdalen och de centrala delarna av Flemingsberg enligt markeringen med vit streckad linje på **Bilaga 3** ("Programområdet"). Planprogrammet omfattar bl.a. en ny stadsdel i Flemingsberg. Utvecklingen av Programområdet är en del i att förverkliga den regionala stadskärnan Flemingsberg samt mot visionen om ett självklart etableringsval för kreativa näringar och ett kunskapsintensivt näringsliv i Stockholmsregionen. Utbyggnaden av Flemingsbergsdalen är indelad i sex övergripande etapper där planläggningen av varje etapp kommer att delas in i lämpliga detaljplaner.
- 3.3 Kommunens fastighet Huddinge Visättra 1:1 omfattar även ett markområde som har markerats med gult på **Bilaga 1** ("Stadscentrummarken"). Kommunen och Exploatören har samtidigt med Avtalet ingått ett separat markanvisningsavtal avseende Stadscentrummarken ("Stadscentrummarkenavtalet"). Stadscentrummarken ska omfattas av en separat detaljplan.
- 3.4 Kommunens fastighet Huddinge Visättra 1:1 omfattar vidare ett markområde i Visättra som har markerats med rosa på **Bilaga 1** ("Visättramarken"). Enligt Stadscentrummarkenavtalet är det Parternas avsikt att Exploatören ska erhålla en första rätt till markanvisning även avseende hela eller delar av Visättramarken.
- 3.5 Exploatören äger fastigheterna Huddinge Regulatorn 1 och Huddinge Regulatorn 2 ("Regulatorfastigheterna"). Exploatören har träffat avtal med Skanska om förvärv av delar av fastigheten Huddinge Generatorn 2 ("Generatorn 2"). Exploatören äger fastigheterna Huddinge Batteriet 3 och Huddinge Batteriet 4 ("Batterietfastigheterna"). Exploatören avser att exploatera



Regulatorfastigheterna, Generatoren 2, Batterietfastigheterna och, i förekommande fall, Visättramarken, för att utgöra en del av Programområdet enligt Utvecklingsprogrammet och Planprogrammet ("Exploateringen").

- 3.6 Kommunen, Exploatören och Exploatörens dotterbolaget Stockholm Syd SBD Utvecklings AB enades hösten 2018 om en avsiktsförklaring avseende samarbete med att planera exploateringen av Programområdet enligt Utvecklingsprogrammet och en eventuell markanvisning från Kommunen till Exploatören ("Avsiktsförklaringen").
- 3.7 Som ett led i Exploateringen har Exploatören träffat avtal med Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska teatern om uthyrning av lokaler för bl.a. ateljéer och repetitioner i en nybyggnation inom Programområdet. Exploatören har vidare fört långt framskridna förhandlingar med en annan tilltänkt hyresgäst om uppförande och uthyrning av en byggnation med lokaler omfattande i vart fall cirka 22 000 kvm BTA inom Programområdet ("Hyresgästen" respektive "Hyresgästlokalen"). Det har dock framkommit att Hyresgästens behov eventuellt inte går att uppfylla i det tänkta läget för Hyresgästlokalen. Exploatören önskar därför få möjlighet att förvärva Överlåtelsemarken för att på denna kunna uppföra byggnationen med Hyresgästlokalen, som en del av Exploateringen och Planprogrammet, om det annars tänkta alternativet inte går att genomföra.
- 3.8 Syftet med Avtalet är att reglera förutsättningarna för (i) framtagandet av Detaljplanen, (ii) genomförandet av Detaljplanen och Exploateringen avseende Överlåtelsemarken, (iii) Parternas samarbete kring genomförandet av Planprogrammet avseende Överlåtelsemarken, samt (iv) en eventuell framtida överlåtelse av Överlåtelsemarken. Detta avses ske samordnat med motsvarande arbete enligt Stadscentrummarkenavtalet.
- 3.9 Till grund för Avtalet ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av Kommunfullmäktige (2016-06-13, reviderade 2017-11-06 och 2019-09-30) vilka Exploatören har tagit del av.
- 3.10 Med Exploatören avses i punkterna 3.5 och 3.7 ovan av Exploatören direkt eller indirekt helägda dotterbolag inom den koncern i vilken Exploatören utgör moderbolag. Denna betydelse av Exploatören kan gälla även i andra delar av Avtalet när Exploatören enligt särskild bestämmelse i Avtalet har rätt att sätta annat koncernbolag i sitt ställe.



4. Giltighet

4.1 Avtalet blir för Parterna bindande endast under förutsättning av:

- (i) att Kommunfullmäktige senast 2021-08-31 godkänner Avtalet i beslut som senare vinner laga kraft, dock senast två (2) år från Kommunfullmäktiges beslut eller den senare dag som Kommunens kommunstyrelse ("Kommunstyrelsen") godkänner; samt
- (ii) att styrelsen för Exploatören godkänner Avtalet senast 2021-04-30.

4.2 Skulle i punkten 4.1 ovan angivna förutsättningar inte uppfyllas är Avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

5. Markanvisning

5.1 Markanvisningen enligt Avtalet innebär att Exploatören får ensamrätt att förhandla med Kommunen om en överenskommelse om Exploateringen avseende Markanvisningsområdet och om ett avtal avseende förvärv av Överlåtelsemarken.

5.2 Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från att Exploatören ska exploatera Markanvisningsområdet som en del av Exploateringen, i enlighet med Utvecklingsprogrammet, Planprogrammet och Avsiktsförklaringen samt med de preciseringar som framgår av Avtalet. En framtida marköverlåtelse förutsätter att Parterna under planarbetet blir överens om bl.a. utformningen och exploateringsgraden inom Överlåtelsemarken samt de ekonomiska förutsättningar och ansvarsfördelningen avseende Exploateringen inom Planområdet.

5.3 Exploatörens ensamrätt gäller i två (2) år från den dag Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet har vunnit laga kraft, eller den längre tid som Kommunstyrelsen godkänner.

5.4 Exploatörens rätt att förvärva Överlåtelsemarken gäller enbart under förutsättning att Exploatören innan Detaljplanen antas har tecknat ett hyresavtal med Hyresgästen avseende Hyresgästlokalerna inom Överlåtelseområdet.

5.5 Exploatörens förvärv av Överlåtelsemarken ska kunna ske av Exploatören eller av ett bolag som utgör ett helägt dotterbolag till Exploatören eller till ett annat helägt dotterbolag inom den koncern i vilken Exploatören utgör moderbolag. Om förvärvet av Överlåtelsemarken sker av annat bolag än Exploatören ska Exploatören garantera att förvärvaren uppfyller alla förpliktelser mot Kommunen som är förenade med förvärvet av Överlåtelsemarken och Exploateringen avseende Markanvisningsområdet.



6. Detaljplan

- 6.1 För Planområdet gäller detaljplanen för Flemingsbergs arbetsområde, 0126k-11735, antagen 1990-08-27 och för vilken genomförandetiden har löpt ut.
- 6.2 Parterna är överens om att Detaljplanen ska upprättas och att därmed pröva om Planområdet kan planläggas för Hyresgästens verksamhet och, i den utsträckning Hyresgästlokalen inte kommer att omfatta alla byggrätter inom Markanvisningsområdet, för bostäder, kontor och/eller andra verksamheter. Parterna ska verka för att minst 33 000 kvm ljus BTA byggrätter jämte garage ska godkännas i Detaljplanen, varav i första hand minst cirka 22 000 kvm ljus BTA avseende Hyresgästlokalen och cirka 11 000 kvm ljus BTA avseende i första hand bostäder.
- 6.3 Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen upprättas för Planområdet. Exploatören är medveten om att Kommunen i sin egenskap av part i Avtalet inte kan binda Kommunen i egenskap av planmyndighet. Kommunen ombesörjer framtagandet av Detaljplanen i samverkan med Exploatören. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagandet av Detaljplanen som belöper på Planområdet och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med Exploatören.
- 6.4 Parternas målsättning är att Detaljplanen ska vara antagen av Kommunfullmäktige inom två år från det (i) att Kommunfullmäktige har godkänt Avtalet genom beslut som har vunnit laga kraft, (ii) att Exploatören - utan dröjsmål - har undertecknat ett plankostnadsavtal, och (iii) att Kommunstyrelsen har fattat beslut om planuppdrag.

B. MARKÖVERLÅTELSE

7. Exploatörens rätt till förvärv av Överlåtelsemarken

- 7.1 Exploatören ska, i samband med att Detaljplanen antas, erbjudas att förvärva Överlåtelsemarken, d.v.s. den mark inom Markanvisningsområdet som, med beaktande av Kommunens markbehov samt planmyndighetens och lantmäterimyndighetens synpunkter, i Detaljplanen utläggs som kvartersmark. Överlåtelsen av Överlåtelsemarken ska regleras i ett genomförandeavtal ("Mark- och genomförandeavtalet").
- 7.2 Mark- och genomförandeavtalet ska ingås i samband med att Detaljplanen antas och godkännas av Kommunfullmäktige. Mark- och genomförandeavtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan det behandlas av Kommunens samhällsbyggnadsutskott.



- 7.3 Köpeskillingen för Överlåtelsemarken ska motsvara marknadsvärdet på Överlåtelsemarken. Köpeskillingen ska beräknas baserat på dels mängden byggrätter, mätt i kvadratmeter BTA, som Detaljplanen medger inom Överlåtelsemarken, dels marknadspriset per kvadratmeter byggrätt BTA, jämte indexuppräknning. För bostäder och kontor ska beräkningen baseras på kvm ljus BTA, enligt de definitioner som anges i punkten 7.4 nedan. För eventuella övriga lokaler ska beräkningen baseras på kvm BTA.
- 7.4 För kontor gäller följande definition av "ljus BTA": 100 procent av den BTA som ligger inom 10 meter från fasad med ljusinsläpp och 75 procent av den BTA som ligger i spannet 10-30 meter från fasad med ljusinsläpp. För bostäder gäller den definitionen av "ljus BTA" som framgår av Bilaga 4.
- 7.5 Parterna har genomfört två oberoende marknadsvärderingar av byggrätter inom Programområdet. Baserat härpå och med beaktande av Kommunens planerade användning av Markanvisningsområdet har Parterna enats om att köpeskillingen för Överlåtelsemarken ska fastställas enligt följande principer.
- (i) För den del av Överlåtelsemarken som kommer att omfattas av byggnationen för Hyresgästlokalen, preliminärt omfattande i vart fall cirka 22 000 kvm ljus BTA byggrätter, exkl. garage, ("Kontorsdelen"), ska priset för byggrätterna uppgå till 3 400 kronor per kvm ljus BTA, jämte indexuppräknning. Detta pris gäller även de delar av Kontorsdelen som eventuellt inte används för kontor och då beräknat baserat på kvm BTA.
 - (ii) För resterande delar av Överlåtelsemarken, preliminärt omfattande i vart fall cirka 11 000 kvm ljus BTA byggrätter avseende i första hand bostäder ("Bostadsdelen"), ska priset för byggrätterna uppgå till 5 700 kronor per kvm ljus BTA, jämte indexuppräknning. Priset om 5 700 kronor per kvm ska tillämpas oavsett vilken användning Exploatören kommer att välja för Bostadsdelen och Detaljplanen kommer att medge, t.ex. kontor (per kvm ljus BTA) eller andra lokaler (per kvm BTA).
- 7.6 Om Hyresgästlokalen, till följd av ändrade önskemål och krav från Hyresgästen, överstiger 22 000 kvm ljus BTA ska mängden byggrätter på Kontorsdelen öka i motsvarande omfattning. Priset för dessa tillkommande byggrätter ska vara detsamma som för övriga kontorsbyggrätter (dvs. 3 400 kronor per kvm ljus BTA). För det fall detta medför att antalet byggrätter inom Bostadsdelen minskar i motsvarande utsträckning (kvm ljus BTA) ska dock priset för de till Lokaldelen överförda byggrätterna uppgå till 5 700 kronor per kvm ljus BTA. I det fall ökningen av mängden byggrätter på Lokaldelen medför större minskning på mängden byggrätter inom Bostadsdelen ska vad som anges i punkten 7.7 nedan tillämpas.



- 7.7 Om det under planprocessen bedöms olämpligt med bebyggelse på Bostadsdelen, dvs. att det framkommer skäl som gör att Bostadsdelen inte (eller endast delvis) kan exploateras med minst 11 000 kvm ljus BTA, ska följande gälla. Om skälen är hänförliga till hur Exploatören önskar genomföra Exploateringen avseende Överlåtelsemarken eller krav från Hyresgästen ska Exploatören utge ersättning till Kommunen med ett belopp motsvarande (i) mellanskillnaden mellan det antal kvm ljus BTA som exploateras på Bostadsdelen och 11 000 kvm ljus BTA (ii) multiplicerat med 6 450 kronor (5 700 kr + 600 kr + 150 kr) per kvm ljus BTA jämte indexuppräkning (enligt punkt 7.9 nedan) och (iii) med avdrag för eventuell ökning av köpeskillingen för Lokaldelen enligt punkten 7.6 ovan. Om skälen inte är hänförliga till hur Exploatören genomför Exploatering av Överlåtelsemarken eller beaktade krav av från Hyresgästen ska detta inte medföra ersättningskyldighet för Exploatören.
- 7.8 Det noteras att köpeskillingen inte ska utgå för byggrätt som avser parkering för de bostäder, kontor och övriga lokaler som exploateras inom Överlåtelsemarken (även om de ligger över mark) förutsatt att det totala antalet byggrätter inom Lokaldelen och Bostadsdelen uppgår till minst 22 000 kvm ljus BTA respektive 11 000 kvm ljus BTA.
- 7.9 I punkten 7.5 ovan angivna priser per kvm är baserade på marknadsvärderingar med värdetidpunkten i december 2020. Priserna ska indexuppräknas med Konsumentprisindex (KPI) med referenstid december 2020 fram till dagen för Exploatörens tillträde till Överlåtelsemarken. I det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Mark- och genomförandeavtalet eller Detaljplanen inte skulle vinna laga kraft inom lagstadgad tid (tre veckor från den dag då det tillkännagavs på Kommunens anslagstavla att protokollet justerats) ska, om Kommunen så önskar, från den dagen indexuppräknings av priset avseende Kontorsdelen istället ske med Index MSCI – Kontor övriga Storstockholm. Motsvarande ska gälla i det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet inte skulle vinna laga kraft inom lagstadgad tid och då med start tidigast två år från beslutet. Köpeskillingen per kvm BTA ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i punkten 7.5 ovan per kvadratmeter BTA.
- 7.10 Köpeskillingen ska erläggas vid Exploatörens tillträde av Överlåtelseområdet (tillträdesdagen).
- 7.11 Mark- och genomförandeavtalet ska ingås mellan Parterna eller mellan Kommunen och helägt dotterbolag till Exploatören eller till ett annat helägt dotterbolag inom den koncern i vilken Exploatören utgör moderbolag. I det fall Mark- och genomförandeavtalet inte ingås mellan Parterna ska Exploatören gentemot Kommunen solidariskt med förvärvaren garantera alla förvärvarens åtaganden mot Kommunen enligt Mark- och genomförandeavtalet.



- 7.12 Exploatören äger rätt att utnyttja sin rätt att förvärva Överlåtelsemarken enbart avseende Kontorsdelen. I sådant fall kan Detaljplanen komma att omfatta enbart en del av Markanvisningsområdet, varvid även Planområdet kan inskränkas. Exploatören ska lämna Kommunen besked om detaljplanearbetet ska avse en eller två detaljplaner inför Kommunstyrelsen beslut om när planuppdrag avseende Detaljplanen.
- 7.13 Beroende på hur stor del av Markanvisningsområdet som Kontorsdelen kommer att omfatta kan Exploatören komma att ha ett intresse av att markanvisningen avseende Markanvisningsområdet sker uppdelat i två separata delar, en avseende Kontorsdelen och en avseende Bostadsdelen. I sådant fall kan Markanvisningsområdet komma att omfattas av två detaljplaner, två planområden och två mark- och genomförandavtal. Besked om Exploatören enbart önskar förvärva Kontorsdelen ska lämnas till Kommunen innan Mark- och genomförandavtalet tas fram.
- 7.14 I det fall Exploatören avstår från att förvärva Bostadsdelen och Exploatörens Exploatering eller krav från Hyresgästen av Kontorsdelen förorsakar att Bostadsdelen inte kan markanvisas för bostadsändamål om cirka 11 000 kvm ljus BTA ska Exploatören ersätta Kommunen med ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan marknadsvärdet på Bostadsdelen och ett belopp motsvarande 11 000 kvm x 5 700 kronor per kvm ljus BTA med indexuppräkning enligt punkten 7.8 ovan. Åtagandet i denna punkt ska minska om byggrätterna inom Bostadsdelen minskar (pro rata) och helt utgå om det inte tillkommer byggrätter inom Bostadsdelen och detta inte beror på hur bebyggelsen i Lokaldelen utformas eller beaktade krav från Hyresgästen.
- 7.15 Exploatörens skyldigheter enligt denna punkt 7 ska regleras i Mark- och genomförandavtalet avseende Kontorsdelen.

8. Kommunens rätt att återköpa Överlåtelsemarken

- 8.1 Som förutsättning för överlåtelsen av Överlåtelsemarken gäller att Exploatören ska åta sig att genomföra Exploateringen avseende Markanvisningsområdet i enlighet med vad som anges i punkten 3.7 ovan och i övrigt enligt de huvudsakliga principer som framgår av Utvecklingsprogrammet, Planprogrammet, Avsiktsförklaringen och Avtalet.
- 8.2 Om Exploatören inte har påbörjat Exploateringen inom Överlåtelsemarken enligt vad som anges i punkten 25.2 nedan ska Kommunen ha rätt att återköpa Överlåtelsemarken.



- 8.3 I det fall Exploatören inte har slutfört Exploateringen enligt vad som anges i punkterna 25.3 eller 25.4 nedan ska Kommunen ha rätt att återköpa de inte exploaterade delarna av Överlåtelsemarken.
- 8.4 Köpeskillingen vid Kommunens återköp av hela eller del av Överlåtelsemarken ska motsvara den köpeskillning per kvm BTA byggrätt som Exploatören har erlagt till Kommunen enligt punkten 7.5 ovan. I det fall Exploatören vid återköpet redan har vidtagit åtgärder avseende Exploateringen av Överlåtelsemarken och dessa åtgärder omöjliggör för Kommunen att tillse att Markanvisningsområdet exploateras med totalt minst 22 000 kvm ljus BTA kontor och 11 000 kvm ljus BTA bostadsrätter, ska den eventuella negativa värdepåverkan detta har för Kommunen beaktas vid fastställandet av köpeskillingen avseende den återköpta marken. Förutsättningarna och villkoren för Kommunens återköpsrätt ska närmare regleras och säkerställas i Mark- och genomförandavtalet.
- 8.5 Kommunens rätt till återköp av hela eller delar av Överlåtelsemarken enligt denna punkt 8 ska säkerställas genom att Kommunen ska ha optionsrätt avseende aktierna i det bolag som äger Överlåtelsemarken eller den berörda delen därav.
- 8.6 Exploatören ska tillse att Kommunens rätt enligt denna punkt 8 består vid en eventuell överlåtelse av hela eller delar av någon av de berörda fastigheterna eller av det bolag som äger respektive fastighet.

9. Fastighetsbildning

- 9.1 När Mark- och genomförandavtalet har ingåtts ska Kommunen ansöka om nödvändig fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen av Överlåtelsemarken enligt punkten 7 ovan. Exploatören ska svara för alla förrättningskostnader.
- 9.2 Exploatören ska ansöka om och bekosta de eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar m.m.) som kan erfordras för genomförandet av Detaljplanen och Exploateringen inom Överlåtelsemarken.

10. Bytesmark

- 10.1 I det fall Exploatören utnyttjar sin rätt att förvärva hela eller delar av Överlåtelsemarken enligt Avtalet ska Exploatörens rätt att erhålla markanvisning avseende Visättramarken minska med hälften enligt vad som regleras i Stadscentrummarkenavtalet.
- 10.2 Jernhusen Resefastigheter AB äger fastigheten Huddinge Generatorm 3, vilken ligger närmast söder om Generatorm 2 och bl.a. omfattar entrén till Flemingsbergs

järnvägsstation. I det fall Exploatören utnyttjar sin rätt att förvärva hela eller delar av Överlåtelsemarken enligt Avtalet åtar sig Exploatören att föra förhandlingar med Jernhusen i syfte att, på marknadsmässiga villkor, åstadkomma en för Exploatören och Jernhusen optimal exploatering av Generatorn 2 och Generatorn 3. Förhandlingarna ska bl.a. syfta till anläggande av en ny entré till järnvägsstationen. I förhandlingarna ska Fabege även försöka åstadkomma att Kommunen utan kostnad erhåller erforderlig mark från Jernhusen som möjliggör genomförandet av den planerade breddningen av Björnkullavägen. Om en sådan uppgörelse inte har träffats när Mark- och genomförandeavtal ingås ska Kommunen ha rätt att, som del av ersättningen för Överlåtelsemarken, från Exploatören utan ersättning överta ett markområde om ca 1 000 kvm med preliminärt läge enligt markering med rött på bilagda karta, **Bilaga 5**.

- 10.3 I det fall Exploatören utnyttjar sin rätt att förvärva hela eller delar av Överlåtelsemarken enligt Avtalet ska Exploatören bistå Kommunen med tillgång till markområde om cirka 4 000 kvm att användas för etableringsmark. Denna fråga ska regleras närmare i Mark- och genomförandeavtalet.

C. ANLÄGGNINGAR

11. Övergripande allmänna anläggningar

- 11.1 Genomförandet av Planprogrammet resulterar i övergripande infrastrukturuombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta projekt medför att övergripande allmänna anläggningar behöver byggas ut och/eller anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande allmänna anläggningar. Exempel på övergripande allmänna anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är ny bro i Flemingsbergsledens förlängning, Regulatorbron, utbyggnad av det övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen m.m.

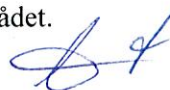
- 11.2 Ersättningen ska utgå med 600 kr/kvm BTA.

- 11.3 Den i punkten 11.2 ovan angivna ersättningen per kvm BTA ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI med referenstid december 2020) till dess betalning sker.

- 11.4 Ersättningen ska erläggas den dag Exploatören tillträder Överlåtelsemarken, enligt Mark- och genomförandeavtalet.

12. Områdesspecifika allmänna anläggningar

- 12.1 Exploateringen av Planområdet kan komma att medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifik allmän anläggning räknas t.ex. kvartersgata inom Planområdet. Kommunen genomför och bekostar de områdesspecifika allmänna anläggningarna inom Planområdet.



D. MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

13. Spårväg syd

- 13.1 Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg ("Spårväg syd"). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.
- 13.2 Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare i samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.
- 13.3 Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för markanvisningar vilka hänvisas till under punkten 3.9. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare om att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har genom fullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10, kompletterats med "Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd". Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.
- 13.4 Exploatören ska erlægga medfinansieringsersättning avseende Exploateringen inom Planområdet enligt följande:
- Flerbostadshus med bostadsrätter inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 150 kr/kvm BTA;
 - Flerbostadshus med hyresrätter inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 50 kr/kvm BTA; samt
 - Övriga ytor inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 100 kr/kvm BTA.
- 13.5 Medfinansieringsersättningen i punkten 13.4 ovan ska beräknas baserat på det antal kvm BTA som medges i Detaljplanen och den byggrättskategori som ger högst värde oavsett vad Exploatören väljer att bygga.
- 13.6 De i punkten 13.4 ovan angivna ersättningsbeloppen per kvm är angivna i prisnivå januari 2019 och ska justeras i förhållande till förändringen i konsumentprisindex (KPI) med referenstid januari 2019 till dess betalning sker.
- 13.7 Ersättningen ska erläggas den dag Exploatören tillträder Överlåtelsemarken, enligt Mark- och genomförandeaftalet.



- 13.8 Om Spårväg syd av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till Exploatören i motsvarande mån.

E. AVGIFTER

14. Plan- och bygglovsavgifter

- 14.1 Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa i samband med bygglovsprövning.
- 14.2 Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa.

15. Ledningar

- 15.1 Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.
- 15.2 De ledningar som finns inom och i omedelbar närhet till Planområdet och som är kända för Parterna (enligt den genomgång som har skett föranlett av planarbetet) framgår av **Bilaga 6**. Exploatören ska i samråd med Kommunen ombesörja att respektive ledningsägare eller Exploatören självt genomför eventuell nödvändig flytt av de ledningar inom och utom Planområdet som framgår av Bilaga 6 och som är nödvändig för utbygganden inom Planområdet.
- 15.3 Exploatören ska svara för kostnader för sådan nödvändig ledningsflytt.
- 15.4 Frågan om åtgärder för nödvändig ledningsflytt ska regleras vidare i Mark- och genomförandeavtalet.

F. BEBYGGELSE

16. Upplåtelseform

- 16.1 Befintliga bostäder i Flemingsberg är till övervägande del upplåtna med hyresrätt. Kommunen har som mål att fler ska ha möjlighet att äga sitt boende, i synnerhet i Vårby, Flemingsberg och Västra Skogås. Det innebär att en hög andel bostadsrätter ska eftersträvas vid genomförandet av Exploateringen.



16.2 Som en förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken ska gälla att Exploatören ska åta sig att samtliga planlagda bostäder inom Överlåtelsemarken ska byggas för upplåtelse med bostadsrätt eller, om Kommunen godkänner det, annan äganderättsform eller studentbostäder. Om bostäderna inom överlåtelsemarken inte blir bostadsrätter eller äganderätter ska denna skyldighet överföras till Exploateringen av Regulatorfastigheterna. Detta ska då i så fall inte innebära att köpeskillingen för Överlåtelsemarken eller den totala andelen planerade bostadsrätter inom Exploateringen av Markanvisningsområdet, Regulatorfastigheterna och Exploatörens andel av Visättramarken minskar. Den totala andelen bostadsrätter inom dessa områden ska så långt det då är möjligt preciseras i Mark- och genomförandavtalet.

17. **Mobilitet och parkering**

17.1 Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram samt PM för Trafik och mobilitet i Flemingsbergsdalen.

17.2 I Utvecklingsprogrammet är ett av de uppställda målen med utvecklingen av Flemingsberg att andelen resor med gång-, cykel- och kollektivtrafik ska uppgå till minst 70 procent år 2030. Kommunen arbetar med att ta fram en mobilitets- och parkeringsplan som ska konkretisera målsättningen i Utvecklingsprogrammet och som kommer att föreslå att på lång sikt, till år 2050, ska så gott som alla resor i Flemingsberg göras med hållbara transportslag. Detta ställer krav på planering och utformning av parkering, mobilitet och trafiksystemet.

17.3 I den pågående mobilitets- och parkeringsplanen för Flemingsberg kommer principer och riktlinjer för flexibla parkeringstal samt krav och riktlinjer gällande kvalitet, utformning, reglering och lokalisering av bil- och cykelparkering att anges. Mobilitets- och parkeringsplanen utgör, tillsammans med övriga styrande dokument, underlag för kommande detaljplanering av Exploateringen.

17.4 Kommunen kommer att erbjuda möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation.

17.5 Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planområdets geografiska läge samt de mobilitetsåtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Frågan ska regleras i Mark- och genomförandavtalet.

17.6 Som en förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken gäller att Exploatören ska åta sig att utveckla olika mobilitetslösningar för Exploateringen samt för Detaljplanens behov. Inom ramen för planarbetet ska olika mobilitetslösningar studeras närmare samt hur utbyggnaden av dessa kan genomföras.



G. MILJÖ- OCH ENERGI

18. Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram ”Miljöprogram 2017-2021” 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 2021 samt redovisa för hur Kommunen bidrar till att uppnå de av FN beslutade globala målen såväl som nationella och regionala miljömål. Under 2021 kommer Kommunen att anta ett nytt miljöprogram som ska ersätta Miljöprogram 2017-2021. Exploatören ska beakta Kommunens vid var tid gällande miljöprogram.

19. Miljöanpassat byggande

19.1 Kommunen har tagit fram en checklista för redovisning av miljöanpassat byggande. Checklistan utgör en förlängning av Kommunens miljöprogram som ger vägledning i Kommunens arbete med miljöfrågor. Checklistan utgör ett underlag för att beskriva hur den planerade bebyggelsen följer uppställda miljömål samt att utvecklingen av Planområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan.

19.2 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 Planområdet. Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklistan och arbetskostnaden för detta regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

20. Hållbarhetsprogram

20.1 I samband med upprättande av Planprogrammet har Parterna gemensamt tagit fram ett hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen (”**Hållbarhetsprogrammet**”), **Bilaga 7**. Hållbarhetsprogrammet omfattar hållbarhetsmål, målbeskrivning och åtgärdsförslag vilka är viktiga för att utvecklingen i Flemingsbergsdalen sker i en hållbar inriktning.



20.2 I Hållbarhetsprogrammet har fem hållbarhetsmål pekats ut, vilka utgår från platsens värden och utmaningar idag, samt visionerna och ambitionerna för arbetet framåt. De fem hållbarhetsmålen är formulerade som:

- En inbjudande och lockande stadsmiljö som knyter samman och skapar gemenskap;
- Här skapar grönskande rum plats för spontanitet och lugn, samt nytta för naturen;
- Flemingsbergsdalen är en modig stadsdel, där vi vågar gå före för klimatets skull
- Här rör du dig enkelt, fritt och prioriterat när du går, cyklar eller åker kollektivt; samt
- En självklar etableringsort för ett internationellt hållbart näringsliv som lyfter det lokala.

20.3 Parterna är överens om att Hållbarhetsprogrammet ska införlivas och följas i kommande planarbete samt efterföljande genomförandeskede, vilket ska regleras vidare i Mark- och genomförandeavtalet.

20.4 Hållbarhetsprogrammet ska kompletteras med en övergripande handlingsplan som Parterna arbetar med att ta fram. Handlingsplanen kommer att redovisa aktiviteter och åtgärder som ska genomföras under olika skeden av utvecklingen i Flemingsbergsdalen. Handlingsplanen kommer att utgöra ett levande dokument som ska utvecklas successivt med nya aktiviteter baserat på utmaningar och ambitioner som involverade aktörer identifierar.

20.5 I samband med arbetet med Detaljplanen ska en fördjupad handlingsplan för hållbarhet upprättas för Detaljplanen för att lösa hållbarhetsfrågor såväl som andra frågor. Handlingsplanen ska beskriva projektmål och åtgärder som ska genomföras i olika skeden av Exploateringen och ska utgöra ett för Parterna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Åtgärder som parterna överenskommer om i den fördjupade handlingsplanen ska regleras vidare i Mark- och genomförandeavtalet.

21. **Ekologisk kompensation**

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom ekologisk kompensation. Studie och utredning för ekologisk kompensation tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I Mark- och genomförandeavtalet ska de åtgärder specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna. Ekologiska kompensationsåtgärder kan komma att ingå som åtgärder i den fördjupade handlingsplanen för Hållbarhetsprogrammet.



22. Dagvatten och skyfall

- 22.1 Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid Exploateringen av Planområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Kommunen. I samband med upprättandet av Planprogrammet tog Parterna fram en promemoria avseende dagvatten vilken ska vara utgångspunkten i det fortsatta detaljplanarbetet. Det finns behov av fortsatt utredning av hanteringen av dagvatten på övergripande systemnivå vilket kommer att hanteras inom det samordningsprojekt som är beskrivet i punkten 23. Om Kommunen anser att en dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta en sådan i enlighet med plankostnadsavtalet.
- 22.2 Parterna är medvetna om att anvisad plats är extra utsatt vad gäller skyfall och att detta kan innebära att skyfallsåtgärder (såsom omledning och fördröjningsåtgärder) kan krävas inom och/eller utanför planområdet för att klara skyfallshanteringen i planarbetet.

23. Samordningsprojekt

- 23.1 Kommunen har tillsammans med bl.a. Exploatören tagit fram Planprogrammet. Planprogrammet är vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt och detaljplaner inom Flemingsbergsdalen. Utvecklingen av Flemingsbergsdalen är indelad i flera övergripande etapper där varje etapp kommer att delas in i en eller flera detaljplaner. Utvecklingen kommer att pågå under många år.
- 23.2 I arbetet med Planprogrammet har utredningar genomförts på övergripande nivå för hela Programområdet. Utredningarna är av skiftande karaktär och detaljningsnivå och redovisar översiktligt Planprogrammets genomförande inom olika sakområden. För att säkerställa att alla etapper kan byggas ut och följa den tänkta planeringen kommer den övergripande planeringen inom flertalet områden att behöva fortgå samtidigt som utredning sker på detaljningsnivå inom ramen för enskilda detaljplaner.
- 23.3 Kommunen har startat ett samordningsprojekt i syfte att samordna stadsbyggnadsprojekt och andra projekt inom Flemingsbergsdalen vad gäller både planläggning och genomförande. I ett övergripande samordningsprojekt kan övergripande frågor, utredningar och strukturer hanteras som rör helheten och säkerställer genomförandet. Samtidigt kan input ges till enskilda detaljplaner för att dessa inte ska omöjliggöra eller försvåra kommande utbyggnadsetapper och exploatering enligt Planprogrammet.
- 23.4 Samordningsprojektet kommer att pågå under hela planerings- och utbyggnadstiden.



23.5 Kostnaderna för samordningsprojektet består av interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att fördelas ut på pågående berörda stadsbyggnadsprojekt. Exploatören är införstådd med behovet av samordning och att ett särskilt avtal angående detta ska tecknas i samband med ingåendet av Avtalet.

24. Markföreningar

24.1 Exploatören ska inom Planområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomsten av markförening.

24.2 Exploatören ska inom Planområdet vid behov utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av markföreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår på människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

H. GENOMFÖRANDE

25. Tidplan

25.1 Parterna ska gemensamt ta fram en tidplan för Detaljplanen enligt vad som anges i punkten 6.4 ovan och som ska regleras i plankostnadsavtalet.

25.2 Exploatören ska ha påbörjat Exploateringen av Kontorsdelen senast två (2) år från tillträdet till den del av Överlåtelsemarken som avser Kontorsdelen eller den senare dag som inträffar sex månader efter det att Exploatören har erhållit ett lagakraftvunnet bygglov avseende Kontorsdelen. Detta förutsätter att Exploatören har sökt bygglov senast sex månader efter tillträdet. Exploateringen anses ha påbörjats när Exploatören har erhållit bygglov och gjutit bottenplattan avseende huvudbyggnaden för Hyresgästlokalen (Kontorsdelen).

25.3 Exploatören ska i huvudsak ha slutfört Exploateringen avseende Hyresgästlokalen (Kontorsdelen) senast fem (5) år från tillträdet till den del av Överlåtelsemarken som avser Kontorsdelen.

25.4 Exploatören ska i huvudsak ha slutfört hela Exploateringen avseende Överlåtelsemarken senast tio (10) år från sitt första tillträde till någon del av Överlåtelsemarken.

25.5 Med ”i huvudsak” avses i punkterna 25.3 och 25.4 ovan dels att Exploateringen ska ha slutförts avseende minst 90 procent av de kvm BTA byggrätter som medges



inom Kontorsdelen respektive Bostadsdelen enligt Detaljplanen(erna), dels att de för Överlåtelsemarken väsentliga funktionerna har tillförts området.

- 25.6 Till Mark- och genomförandeavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en slutlig tidplan för genomförandet av Detaljplanen. Tidplanen ska redovisa viktiga tidpunkter och händelser efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft för genomförandet av Detaljplanen.

26. Byggnadsskyldighet

- 26.1 Det är av stor vikt för Kommunen att Exploateringen genomförs enligt den tidplan som fastställs enligt punkten 25 ovan.
- 26.2 Exploatören avser att genomföra Exploateringen direkt, d.v.s. i egen regi genom helägda dotterbolag, eller indirekt genom att anlita samarbetspartners. I den utsträckning sådan samarbetspartner till någon del ska överta ansvaret för del av Exploateringen och eller för någon del av Exploatörens övriga åtaganden gentemot Kommunen enligt Avtalet ska samarbetspartnern, överlåtelsen och/eller samarbetet godkännas av Kommunen i förväg. Vidare ska Exploatören tillse att samarbetspartnern och/eller förvärvaren ikläder sig alla förpliktelser som åvilar Exploatören gentemot Kommunen avseende den aktuella delen av Exploateringen enligt Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet. Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet - ska därvid bifogas samarbets- eller överlåtelseavtalet i avskrift. Förvärvarens åtagande ska även innefatta de skyldigheter som gäller enligt denna punkt 26.
- 26.3 Särskilda regler om förbud för Exploatören att innan Exploateringen är genomförd överlåta mark, fastigheter eller aktier genom vilka Exploatören utövar sitt ägande i fastigheter finns i punkten 29 nedan.
- 26.4 Kommunens godkännande av samarbetspartner och samarbeten (inte delägande) enligt punkten 26.2 ovan är inte nödvändigt förutsatt (i) att Exploatören skriftligen informerar Kommunen om samarbetet (samarbetspartner och om samarbetets omfattning) och (ii) att Exploatören garanterar och de facto förmår att uppfylla sådan garanti så att Kommunens rättigheter enligt Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet - inte försämras. Detta gäller bl.a. Kommunens rätt att förvärva fastigheter och/eller mark enligt punkten 8 ovan.

27. Gestaltningsprogram

- 27.1 I Planprogrammet för Flemingsbergsdalen är utgångspunkten att hålla en hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för tillkommande bebyggelse. För att följa gestaltningsprinciperna i Planprogrammet innebär detta att utformning av ny bebyggelse inom Planområdet ska ske med hög arkitektonisk och



gestaltningmässig omsorg för att bidra till områdets identitetsskapande, i synnerhet de delar som vetter mot Huddingevägen/järnvägen. Det är av vikt att utformning av bottenvåningar bidrar till stadsrummet. Byggnaderna ska även utformas med hänsyn till topografi och omgivande stadsdelar. Parterna är överens om att Planprogrammets gestaltningsprinciper ska följas.

- 27.2 Om Kommunen anser att ett gestaltningsprogram behövs ska Exploatören bekosta ett sådant. Kostnaden ska regleras i plankostnadsavtalet.

28. Vitesförelägganden

I Mark- och genomförandeavtalet ska avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i Mark- och genomförandeavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet i form av bankgaranti eller annan av Kommunen godtagbar säkerhet för vitesskyldigheten.

I. ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

29. Överlåtelseförbud

- 29.1 Avtalet får av Exploatören inte överlåtas på annan utan Kommunstyrelsens skriftliga godkännande.
- 29.2 Om inte annat följer av Avtalet eller Kommunstyrelsen medger annat undantag åligger det Exploatören att tillse att de icke exploaterade delarna av Överlåtelsemarken förblir helägda av Exploatören eller av bolag som är helägda inom den koncern i vilken Exploatören är moderbolag under tiden fram till genomförandet av Exploateringen avseende Överlåtelsemarken är helt genomförd.
- 29.3 Vid överlåtelse av hela eller del av Överlåtelsemarken eller del därav med Kommunens medgivande enligt punkten 29.2 ovan ska Exploatören tillse att förvärvaren ikläder sig alla förpliktelser som åvilar Exploatören gentemot Kommunen avseende den överlåtna fastigheten, eller en del därav, enligt Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet. Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet - ska därvid bifogas överlåtelseavtalet i avskrift. Förvärvarens åtagande ska även innefatta de skyldigheter som gäller enligt denna punkt.

30. Avtalets upphörande

- 30.1 Avtalet upphör att gälla i sin helhet om
- (i) Exploatören bryter mot något av överlåtelseförbuden enligt punkterna 29.1 - 29.3 ovan;



- (ii) Exploatören, självt eller genom helägt koncernbolag, tecknar hyresavtal med Hyresgästen avseende Hyresgästlokalen med annan lokalisering än inom Överlåtelsemarken eller det på annat sätt står klart att Hyresgästen inte avser att teckna hyresavtal avseende Hyresgästlokalen inom Överlåtelsemarken.
- (iii) Kommunfullmäktige inte fattar beslut om antagande av Detaljplanen avseende Markanvisningsområdet senast två (2) år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet eller till den senare dag som infaller två (2) år efter det att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet har vunnit laga kraft;
- (iv) Kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen avseende Markanvisningsområdet inte vinner laga kraft;
- (v) Kommunfullmäktige inte fattar beslut att godkänna Mark- och genomförandeavtalet avseende Överlåtelsemarken senast två (2) år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet eller till den senare dag som infaller två (2) år efter det att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet har vunnit laga kraft; eller
- (vi) Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av Mark- och genomförandeavtalet inte vinner laga kraft.

30.2 I det fall Kommunfullmäktige inom aktuell tidsfrist skulle besluta att bordlägga frågorna om godkännande av Detaljplanen avseende Markanvisningsområdet och/eller Mark- och genomförandeavtalet enligt punkterna 30.1 (iii) och (v) ovan ska tidsfristen förlängas till dess Kommunfullmäktige har fattat slutligt beslut i den bordlagda frågan.

30.3 I det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet inte vinner laga kraft inom lagstadgad tid ska Parterna samråda om hur avtalsförhållandet och planarbetet ska hanteras under överklagandetiden. Motsvarande ska gälla i det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Mark- och genomförandeavtalet och/eller Detaljplanen inte vinner laga kraft inom lagstadgad tid. Om tidpunkten för när det är klarlagt om Kommunfullmäktiges beslut kommer att vinna laga kraft på goda grunder kan antas passera tidpunkten då Avtalet blir ogiltigt enligt punkterna 30.1(iii) eller (v) ovan, ska Parterna i god anda utreda förutsättningarna för en förlängning av Avtalet.

31. Säkerhet

31.1 I det fall Exploatören väljer att, med Kommunens godkännande, helt eller delvis överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet och de rättsförhållanden



som kommer att emanera härifrån, garanterar Exploatören gentemot Kommunen att den som träder i Exploatörens ställe fullgör sina förpliktelser mot Kommunen eller den Kommunen har satt i sitt ställe. Om Kommunen så begär ska det på erforderligt sätt säkerställas att Kommunens rättighet de facto kan utövas mot Exploatören och/eller den som Exploatören har satt i sitt ställe avseende uppfyllandet av Kommunens rättighet. Hur säkerheterna ska utformas får avgöras från fall till fall och ska så långt möjligt regleras mer utförligt i Mark- och genomförandavtalet.

- 31.2 Kommunens rättigheter att återköpa Överlåtelsemarken ovan ska säkerställas genom att Kommunen ska ha optionsrätt avseende aktierna i de bolag som äger respektive berörd fastighet.
- 31.3 I det fall Kommunen begär det ska Exploatören ställa skälig säkerhet för Exploatörens rätta fullgörande av Exploatörens åtaganden enligt Avtalet. Sådan säkerhet ska ställas i samband med att Mark- och genomförandavtalet ingås. I det fall Exploatören innan Mark- och genomförandavtalet ingås önskar överföra delar av sina åtaganden enligt Avtalet till annat avtal har Kommunen rätt att begära att säkerhet ställs även vid den tidpunkten.

32. Kontaktpersoner

- 32.1 Kontaktperson för Kommunen är:

Linda Lövkvist
08- 535 313 68
linda.lovkvist@huddinge.se

Victor Halonen
08- 535 313 99
victor.halonen@huddinge.se

- 32.2 Kontaktperson för Exploatören är:

Charlotte Liliegren
070-420 22 30
Charlotte.Liliegren@fabege.se

Therese Friedman
070-311 73 78
therese.friedman@fabege.se

- 32.3 Om endera av Parterna byter kontaktperson eller kontaktppgifter ska den andra parten informeras om detta skriftligen samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.



33. Ändringar

Ändringar eller tillägg till Avtalet ska vara skriftliga för att vara gällande. Ändringarna måste godkännas av Kommunfullmäktige eller den kommunala nämnd till vilken Kommunfullmäktige har delegerat beslutsrätten i denna fråga.

34. Tvist

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

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

Huddinge den / 2021

Stockholm den 13 2021

HUDDINGE KOMMUN


FABEGE AB (publ)

.....
Namnteckning


.....
Jan Litborn

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande


.....
Stefan Dahlbo

.....
Namnförtydligande

Bilagor:

1. Karta med Markanvisningsområdet
2. Karta med markeringar av Planområdet
3. Karta med markeringar av Programområdet
4. Definition av "*ljus BTA*" avseende bostäder
5. Karta med markområde inom Generatorn 2
6. Beskrivning avseende kända ledningar
7. Hållbarhetsprogrammet

