

Mark- och genomförandeavtal

(Norra Länna industriområde – Del av fastighet Länna 45:1)

Följande avtal om marköverlåtelse och genomförande av Norra Länna industriområde, etapp 1, i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och JP Järn o Plåt Aktiebolag, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

JP Järn o Plåt Aktiebolag
Box 133
141 28 Huddinge
Org. nr 556040-9079

Nedan kallad Exploatören.

Exploateringsområdets avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelsesområdets avgränsning sammanfaller med Exploateringsområdets avgränsning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, vilka Exploatören tagit del av. Avtalet innebär en direktanvisning till JP Järn o Plåt Aktiebolag med syfte att möjliggöra bostadsbyggande i Storängens industriområde. JP Järn o Plåt bedriver idag verksamhet på en strategiskt viktig fastighet som utgör ett hinder för kommande bebyggelse inom projekten i Storängens industriområde. Därför är det av vikt för kommunens långsiktiga mål avseende bostadsbyggandet att fastigheten tillgängliggörs för byggaktörer med syfte att genomföra detaljplanerna i området. Vidare är verksamheten i linje med intentionerna i detaljplanen för *Länna industriområde (0126K-11962)*, och kommunen vill med denna direktanvisning tillgodose JP Järn o Plåts önskemål om att även fortsättningsvis bedriva verksamhet i Huddinge kommun. Den aktuella fastigheten kommer markförberedas av kommunen och kommer motsvara en vanlig industritomt. Fastigheten kommer säljas som en plan tomt med infart och möjlighet att ansluta till ledningsnät.

§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 Mark- och genomförandeavtalet 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 desamma senast **(2020-07-31)**.
- att JP Järn o Plåt Aktiebolag ingår avtal med bolag inom Vincero AB:s koncern avseende överlåtelse av hela fastigheterna Hantverket 12 och Verkstaden 21 i Huddinge kommun (direkt eller genom bolagsförsäljning) senast **(2020-05-15)**.

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
- detta avtal

Den totala byggrätten inom det i detaljplan markerade kvarteret är 21 000 m² BTA och kvarterets totala markyta är ca 31 000 m². Fördelningen av byggrätt ska därför ske i enlighet med fastighetens andel av den totala markytan inom kvarteret. Då överlåtelseområdet är ca 10 000 m² stort är den tilldelade byggrätten i BTA enligt detta avtal ca 6 800 m². Den exakta fördelningen kommer fastställas efter slutförd fastighetsbildning enligt §7.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelser

Kommunen överlåter till Exploatören med äganderätt ett område om ca 10 000 m² av fastigheten Länna 45:1 i Huddinge kommun, nedan kallat Överlåtelseområdet.

Överlåtelseområdet är utlagt som kvartersmark i detaljplanen och är markerat med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränsen för Överlåtelseområdet som kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning.

§6 Köpeskilling

Köpeskillingen för Överlåtelseområdet är, exklusive gatukostnader, **FEMTONMILJONER (15 000 000:-) KRONOR**.

Handpenning om 10 % av preliminär köpeskillning ska erläggas senast vid detta avtals undertecknande genom insättning på Kommunens postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad summan avser.

Vid avvikelser från den markareal som angivits i §5 ska ersättningen justeras med **TVÅTUSENTVÅHUNDRAFEMTIO (2 250) kr/m²**.

Köpeskillningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från november 2019 (336,36). Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den förfaller till betalning. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Återstående del av köpeskillningen ska erläggas senast på tillträdesdagen genom insättning på Kommunens postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad summan avser.

Erläggs inte köpeskillningen senast på tillträdesdagen har Kommunen rätt att häva köpet och hela eller delar av detta avtal. Om köpet hävs har Kommunen även rätt till skadestånd motsvarande hela handpenningen.

§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 syftar till att genomföra markanvisningen och de åtgärder som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

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

§8 Tillträde

Tillträde till Överlåtelseområdet sker 2022-05-01.

§9 Köpebrev

Mot det att Kommunen erhåller föreskriven köpeskillning och då alla eventuella pantbrev har överlämnats upprättas köpebrev.

§10 Inteckningar och övriga belastningar

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

§11 Överlåtelseområdets skick

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

Kommunen ska intill Tillträdesdagen utföra och bekosta schaktning och andra markförberedande arbeten så att Överlåtelseområdet vid Exploatörens tillträde motsvarar en normal plan industritomt med infart och möjlighet att ansluta till ledningsnät.

§12 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

§13 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

A. Allmänna anläggningar

A.1. Kommunen projekterar och utför utbyggnad av lokalgata samt vändplan enligt detaljplanen inom området. Exploatören ska för samtliga sina bygggrätter inom Exploateringsområdet erlagga 25 % av den faktiska kostnaden för gatuutbyggnaden. Kommunens preliminära bedömning är att dessa faktiska kostnader kommer uppgå till totalt 30 miljoner, vilket innebär att Exploatören ska erlagga **7,5 miljoner (sju miljoner femhundra tusen kronor)** i kostnader för utbyggnaden. Denna kostnad kan komma att justeras.

Gatukostnadsersättningen ska erläggas i samband med byggstart av de allmänna anläggningarna. Om de faktiska kostnaderna överstiger kommunens preliminära bedömning ska detta erläggas efter godkänd slutbesiktning genom insättning på Kommunens postgiro 6595-3 eller bankgiro 748-2102 med angivelse om vad ersättningen avser. Om de faktiska kostnaderna understiger den preliminära uppskattningen kommer återbetalning ske till av Exploatören angivet konto.

B. Anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom kvartersmark.
- B.2. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- B.3. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd.
- B.4. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.

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

AVGIFTER

§14 Skatter mm

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

Kommunen ska även betala fastighetskatt för helt kalenderår. På tillträdesdagen ska Exploatören betala Kommunen för den del av skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av kalenderåret, samt att övrig nämnd betalningsskyldighet då övergår på Exploatören med samtidig rätt till avkastning från Överlåtelseområdet.

Exploatören ska betala kostnader för lagfart, nya pantbrev och värdeintyg.

§15 Plan- och bygglovsavgifter

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

§16 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.

MILJÖ- OCH ENERGI

§17 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete fram till år 2021. Exploatören ska beakta kommunens Miljöprogram.

§18 Miljöanpassat byggande

I enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning i Huddinge regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Värmekällan ska 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 ett gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

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

Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad silver eller motsvarande certifiering.

§19 Dagvatten

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har Kommunen tagit fram en dagvattenstrategi som Exploatören har tagit del av. Syftet är att nå en enhetlig syn på dagvattenhanteringen och förtydliga ansvaret. Dagvatten ska tas omhand lokalt och avrinning får inte ske mot Lännaskogens naturreservat. Dagvattenavrinning får heller inte påverka Lissmaån. Åtgärder får inte vidtas som påverkar kringliggande fastigheter.

Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand genom avstängning av dagvattensystemet för området vid anslutningspunkten, 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 ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

§20 Avfallshantering

Exploatören ska tillse att avfallshanteringen 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.

GENOMFÖRANDE

§21 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.

- Bygglov för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2022-03-01.

- Startbesked för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2022-05-01.
- Slutbevis för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2023-07-01.

§22 Samordning

Samordning med Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i två etapper. Först genomförs en groventreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en finplaneringsentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för finentreprenadens utförande. Dialog ska ske med Exploatören om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

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

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 med kontakten med ledningshavarna angående påkopplingsavgifter och servisers läge med mera. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

§23 Etableringsplan/APD plan

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

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

§24 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (trafik- och landskapssektionen). 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.

§25 Skyltar

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

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§26 Skadeståndsansvar

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

§27 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.

§28 Överlåtelse

Avtal

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

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§29 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Simon Reppling
08-535 313 28
Simon.reppling@huddinge.se

Gatuprojektsektionen
Sofie Stjernström
08-535 365 76
Sofie.stjernstrom@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:
Gunnar Gustafsson
+46 707 17 15 56
Gunnar@jovab.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.

§30 Ändringar

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

§31 Tvist

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

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

Ort: Huddinge

Datum: 2020-

Ort:

Datum: 2020-

För Huddinge kommun

För JP Järn o Plåt Aktiebolag

.....
Charlotta Thureson Giberg

Mark- och exploateringschef

.....
Gunnar Gustafsson

Styrelseledamot, ordförande

.....
Simon Repling

Exploateringsingenjör

Bilaga 1 Befintlig detaljplan med Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet markerade.

Dnr KS-2020/95 /SR

Bilaga 1

