

# Markanvisningsavtal

## Drakskeppet i kommundelen Vårby

Följande markanvisningsavtal om marköverlåtelse och genomförande av Drakskeppet i kommundelen Vårby i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Titania Projektutveckling AB, nedan Parterna:

### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

### **Exploatören**

Titania Projektutveckling AB  
Jakobsbergsgatan 22  
111 44 Stockholm  
Org. nr 559257-5285

Nedan kallad Exploatören.

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

Exploateringsområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 2. Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet samt allmänplatsmark som behöver byggas ut i samband med projektet och som regleras i avtalet. Eftersom två exploatörer är inblandade i projektet ska Exploateringsområdet definieras och anpassas under kommande planarbete utifrån respektive exploatörs del.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med lila begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3. Överlåtelsesområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

## **INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1. Bakgrund**

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, senast reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut den 13 december 2021, vilka Exploatören tagit del av. Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Dnr KS-2022/1275.214

Huge Bostäder AB har tillsammans med Titania Projektutveckling AB fått positivt planbesked för Drakskeppet 1 och del av kommunens fastighet Haga 1:108, se bilaga 4. I exploatörernas förslag framgår det även att mark ska överlåtas från fastigheterna Ormen Långe 1, 4, 5, 6, 7 och 8 för att utöka allmän platsmark. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner att förstärka sambandet mellan Masmot station och Vårby Udde genom en levande stadsgata, blandade bostadsmiljöer samt en attraktiv mötesplats och bytespunkt vid Masmotorget.

Projektet syftar till att möjliggöra för ca 500 nya bostäder samt lokaler längs Solhagavägen och Masmot t-banetorg, inom Spårväg syds influensområde. Projektet bygger på idén om att aktivera stråket bakom bostadshuset ”Ormen-Långe” mellan Vårby udde och Masmot tunnelbana och skapa en ökad stadsmässighet och en mötespunkt i anslutning till tunnelbanan vilket också möjliggör för viss arbetsplatsutveckling kopplat till närservice. Huskropparna föreslås variera mellan 5-8 våningar. Solhagavägen omvandlas till en stadsgata med aktiva bottenvåningar som förstärker kopplingen mellan Vårby Haga och Vårby Udde och Masmotorget aktiveras till en attraktiv målpunkt med lokaler som upplåts till service i bottenvåningar. Total ljus bruttoarea är uppskattad till ca 22 000 kvm, varav ca 12 000 kvm ljus BTA på Drakskeppet 1 och ca 10 000 kvm ljus BTA på Haga 1:108. Bostadsbebyggelsen som föreslås är flerfamiljshus av blandad upplåtelseform med inriktningen att huvuddelen av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Befintliga parkeringsplatser tas bort för att ge plats åt ny bebyggelse. De ska ersättas samtidigt som det nya parkeringsbehovet ska tillgodoses.

Exploatörerna Huge Bostäder AB och Titania Projektutveckling AB har träffat ett intentionsavtal som syftar till reglera villkor för Exploatörens eventuella förvärv av del av Drakskeppet 1 från Huge Bostäder AB samt samverkan mellan exploatörerna i detaljplanarbetet. Slutliga villkoren för förvärvet kommer att regleras i senare avtal mellan exploatörerna

Samtidigt med detta markanvisningsavtal tecknas intentionsavtal mellan Kommunen och övrig exploatör inom Planområdet.

## **§ 2. Giltighet**

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2022-07-31
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner intentionsavtalet mellan Kommunen och övrig exploatör inom Planområdet, Huge Bostäder AB senast 2022-07-31

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

## **§ 3. Samverkan**

Exploatörerna inom Planområdet och Kommunens samverkan enligt detta avtal ska ske med en gemensam ambition att framtagande av detaljplan och genomförande av denna ska ske tids- och kostnadseffektivt samt att en öppen och produktiv dialog i det fortsatta arbetet ska eftersträvas.

## **§ 4. Markanvisning**

I och med detta avtals godkännande får Exploatören ensam förhandla med Kommunen om en exploatering inom Överlåtelseområdet. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag som exploatörerna gemensamt har lämnat in till Kommunen, se §1 samt bilaga 4.

Exploatören är medveten om att Överlåtelseområdet ligger i anslutning till tunnelbanans befintliga anläggning, vilket kan påverka genomförbarheten i det förslag som nämns i ovanstående stycke. Möjligheterna att bygga på eller i anslutning till tunnelbanan ska utredas i kommande planarbete.

## **§ 5. Detaljplan**

För Planområdet gäller stadsplan 0126K-5153 HAGA II, fastställd 1962, som medger allmän plats och parkeringsändamål i Planområdet. Idag används fastigheten Drakskeppet 1 bland annat till garagebyggnader för befintlig bostadsbebyggelse. En mindre del av det berörda området intill tunnelbanestationen vid Masmotorget omfattas av stadsplan 0126K-10587 HAGA VII, fastställd 1982, som medger gata, torg, gatuplantering, handel och bostäder. Området angränsar till detaljplan för del av Haga 1:108 Ormen Långe m.fl. Solhagaparken, laga kraft 2017, som medger park, skola/förskola och bostäder/centrum tillsammans med tekniska anläggningar, parkering, med mera. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostäder och verksamhetslokaler. Resterande delar av Planområdet kommer primärt utgöra allmän plats.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Planområdet. Exploatören ersätter tillsammans med den andra exploatören för Planområdet, Huga Bostäder AB, Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med exploatörerna.

## **MARKÖVERLÅTELSE**

### **§ 6. Marköverlåtelse**

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark och som inte är lämpligare att föra till den andra exploatören (Huga Bostäder AB), i detta avtal kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen för Överlåtelseområdet ska baseras på marknadsmässigt pris och fastställas utifrån en oberoende värdering som Kommunen beställer i samband med godkännande av detta avtal. Frågan regleras vidare i kommande tilläggsavtal. Vid en eventuell förlängning av detta avtal eller tecknande av mark- och genomförandeavtal efter avtalets giltighetstid ska en avstämning av ersättningen genomföras gentemot aktuellt marknadsvärde.

### **§ 7. Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande mark- och genomförandeavtal. Kommunen ska då åta sig samtliga förrättningskostnader som syftar till att genomföra markanvisningen och de åtgärder som avser överföring av framtida allmän plats till Kommunens fastighet.

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

## ANLÄGGNINGAR

### § 8. Allmänna anläggningar

#### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Utvecklingsplanen för Vårby kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är Botkyrkaleden som ska omläggas samt Strandpromenaden. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt och användning, relativt angränsande områden. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i tilläggsavtalet.

#### *Områdesspecifika infrastrukturkostnader*

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av ut- och ombyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex väg, gator, torg, cykel- och gångvägar. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i mark- och genomförandeavtalet.

## MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

### § 9. Spårväg syd

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.

Ett exploateringsavtal och mark- och genomförandeavtal får enligt plan- och bygglagen omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som Kommunen bidrar till medför att en fastighet eller fastigheter som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare i samband med genomförande 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 ett landsting ansvarar för.

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för markanvisningsavtal vilka hänvisas till under § 1. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har kompletterats med ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd” (nedan benämnda principer). Planområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Kommunen och Exploatören är överens om att i kommande mark-och genomförandeavtal enligt § 26 särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd. Kommunens utgångspunkt för förhandlingen i denna del är att ovan angivna principer ska tillämpas.

## **AVGIFTER**

### **§ 10. Plan- och bygglovsavgifter**

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal, enligt § 5, ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

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

### **§ 11. Ledningar**

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

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

## **BEBYGGELSE**

### **§ 12. Upplåtelseform**

Exploatören förbinder sig att upplåta all bostadsbebyggelse inom Överlåtelseområdet med bostadsrätt eller äganderätt.

### **§ 13. Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade m.m.**

Kommunen erhåller option att hyra bostäder och lokaler för boenden enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Parterna tillsammans med övrig exploatör inom Planområdet ska gemensamt överenskomma om inom vilken del av Exploateringsområdet som lägenheterna och samlingslokal ska lokaliseras. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av. Frågan kommer att regleras närmare i mark-och genomförandeavtalet. Kommunens behov bedöms maximalt uppgå till:

- 6 lägenheter med sociala kontrakt.

- LSS-gruppboende med 6 lägenheter och samlingslokal, eller
- LSS serviceboende med 14 lägenheter med samlingslokal.

#### **§ 14. Verksamhetslokaler i bottenvåningar**

Inom Planområdet ska det finnas verksamhetslokaler i bostadsbebyggelsens bottenvåningar mot Masmotorget och längs Solhagavägen. Vidare reglering kommer ske i plankartan och i kommande mark- och genomförandeavtal.

#### **§ 15. Parkeringstal**

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av sin del av Exploateringsområdet. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planrådets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal enligt § 26.

### **MILJÖ- OCH ENERGI**

#### **§ 16. 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. Ett arbete pågår med att revidera miljöprogrammet. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta det miljöprogram som är gällande vid tidpunkten för genomförandeavtalets godkännande.

#### **§ 17. Miljöanpassat byggande**

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisningar 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 ska Exploatören arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa 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 och arbetskostnaden för detta regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

### **§ 18. Social hållbarhet**

Exploatören har tagit del av Kommunens underlag för social hållbarhet i fysisk planering. För att säkerställa att anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att tillsammans med övrig exploatör inom Planområdet utreda frågor som rör social hållbarhet. Om Kommunen anser att det behövs ska en särskild utredning tas fram. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

Utredningen ska utgöra ett för Kommunen och exploatörerna gemensamt underlag som inkluderar en nulägesbeskrivning, konsekvensbedömning och åtgärdsförslag inom och i anslutning till Planområdet. I kommande mark-och genomförandeavtal ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna tillsammans med övrig exploatör inom Planområdet ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

### **§ 19. Dagvatten**

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av sin del av Exploateringsområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

### **§ 20. 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 åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

### **§ 21. Markföroreningar**

Exploatören ska inom sin del av Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening 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. Inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i mark-och genomförandeavtalet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **§ 22. Tidplan**

Till mark- och genomförandeavtalet ska Parterna gemensamt tillsammans med övrig exploatör inom Planområdet ta fram en tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

### **§ 23. Byggnadsskyldighet**

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen avser därför att ställa krav på att avsedd byggnation startat inom 18 månader från mark- och genomförandeavtalets undertecknade annars ska marköverlåtelsen hävas.

### **§ 24. Gestaltningssystem**

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i anläggandet av Exploateringsområdet avser Parterna tillsammans med övrig exploatör inom Planområdet att upprätta ett gemensamt gestaltningssystem. Gestaltningssystemet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningssystemet utarbetas av Exploatören tillsammans med övrig exploatör inom Planområdet i samråd med Kommunen (plansektionen). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

### **§ 25. Vegetation**

Vid planering och projektering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation. Inget intrång får ske inom naturreservatet Gömmaren som angränsar till Planområdet.

### **§ 26. Mark- och genomförandeavtal**

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 6 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då mark- och genomförandeavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

### **§ 27. Vitesförelägganden**

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

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 28. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2024-07-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft



- Kommunen inte fattar beslut att godkänna mark- och genomförandeavtal enligt § 26 senast 2024-07-31
- Beslut om godkännande av mark- och genomförandeavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 5 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

### § 29. Överlåtelse

*Avtal*

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

### § 30. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen  
Amra Imamovic  
08-535 313 82  
Amra.imamovic@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Massoud Zolfaghari  
076 634 28 23  
massoud@titania.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.

### § 31. Ändringar

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

### § 32. Tvist

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

---

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

Huddinge  
Datum:

Ort:  
Datum:

För Huddinge kommun

För Titania Projektutveckling AB

Dnr KS-2022/1275.214

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

.....  
*Einar Janson*  
Vd

.....  
*Amra Imamovic*  
Exploateringsingenjör

**Bilagor:**

- Bilaga 1: Kartbilaga över preliminärt Planområde
- Bilaga 2: Kartbilaga över preliminärt Exploateringsområde
- Bilaga 3: Kartbilaga över preliminärt Överlåtelseområde
- Bilaga 4: Illustration över förslag på bebyggelse

**Bilaga 1**

Bilaga 1, Planområdets preliminära avgränsning

**Bilaga 2**

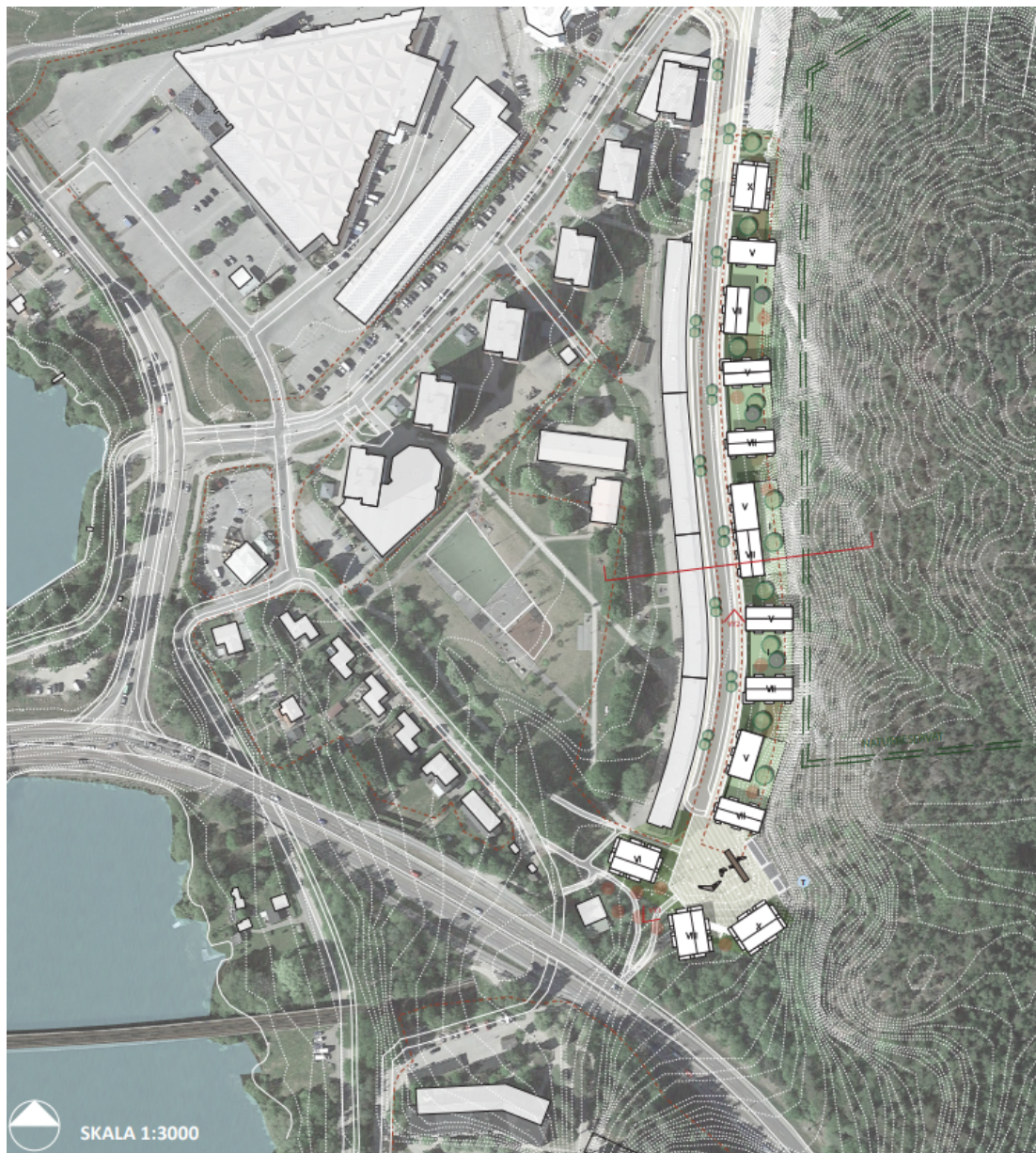
Bilaga 2, Exploateringsområdets preliminära avgränsning

## Bilaga 3



Bilaga 3, Överlåtelseområdets preliminära avgränsning

## Bilaga 4



Bilaga 4, Illustration över förslag på bebyggelse