

Exploateringsavtal **(Grantorp 2:32 m fl/Flemingsberg)**

Följande avtal om exploatering av Grantorp 2:32 m fl i Huddinge kommun, nedan Exploateringsavtalet, har ingåtts mellan Huddinge kommun, ByggVesta AB, Stiftelsen Clara och Akademiska Hus AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad "Kommunen".

Exploatören

ByggVesta AB
Box 30010
104 25 Stockholm
Org. nr 556807-4149

Nedan kallad "Exploatören".

Fastighetsägare Grantorp 2:32

Stiftelsen Clara
Alfred Nobels Allé 7
141 89 Huddinge
Org. nr 802406-7053

Nedan kallad "Stiftelsen Clara".

Fastighetsägare Embryot 1

Akademiska Hus AB
Box 483, 401 27 Göteborg
Org. nr 556459-9156

Nedan kallad "Akademiska Hus".

På bifogad karta, bilaga 1, redovisas:

- **Planområdets** (nedan kallat "Planområdet") avgränsning markerad med röd begränsningslinje.
- **Exploateringsområdets** (nedan kallat "Exploateringsområdet") avgränsning markerad med grön begränsningslinje. Exploateringsområdet omfattar all kvartersmark för bostäder inom Planområdet.
- **Överlåtelseområde A's** (nedan "Överlåtelseområde A") avgränsning markerad med blå begränsningslinje.



- **Överlåtelseområde B's** (nedan "Överlåtelseområde B") avgränsning markerad med lila begränsningslinje.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige 2016-06-13 (reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-06, 2019-09-30 samt 2021-12-13) vilka Exploatören tagit del av, förslag till detaljplan för Grantorp 2:32 m fl, (KS-2017/2667), intentionsavtal (KS-2017/3008) avseende Grantorp 2:32, undertecknat 2018-08-18 samt den överenskommelse om markbyte (KS-2017/1497) som undertecknades mellan Kommunen och Stiftelsen Clara 2017-10-16.

Syftet med detta avtal är att reglera samtliga frågor och mellanhavanden mellan Huddinge kommun och ByggVesta AB som genomförandet av detaljplanen kräver. Som underlag för föreslagen detaljplan ligger ett planprogram för Universitetsområdet i Flemingsberg, godkänt av kommunstyrelsen 2001-08-20. Planprogrammet utarbetades av Kommunen i samråd med berörda markägare.

Ett ramavtal, undertecknat 2001-09-07, nedan kallat Ramavtalet, har träffats mellan Kommunen och markägarna inom Universitetsområdet - Akademiska Hus, Stockholms Läns Landsting och Stiftelsen Clara med syfte att reglera de planerings- och genomförandefrågor som är kopplade till utbyggnaden av Universitetsområdet. Inom den del av Embryot 1 som inte omfattas av Exploateringsområdet finns en gällande detaljplan (dp 10-D-23) med kvarstående byggrätt, Detaljplan för Universitetsområdet II, som vann laga kraft 2004-10-08. Befintlig byggrätt inom Embryot 1 omfattas inte av detta avtal.

En utvecklingsplan för Flemingsberg godkändes i kommunfullmäktige 2022-04-25. Som en följd av det arbetet avser Kommunen finansiera större infrastrukturprojekt genom exploateringsersättning.

§2 Förutsättningar

Stiftelsen Clara äger fastigheten Grantorp 2:32 (inkluderande Överlåtelseområde A som enligt överenskommelse mellan Stiftelsen Clara och Kommunen ska tillföras Grantorp 2:32, se §6 Marköverlåtelser) och Akademiska Hus äger fastigheten Embryot 1. Ägarna till fastigheterna Grantorp 2:32 och Embryot 1 önskar inte själva att genomföra den exploatering som följer av detta avtal. Avsikten är att detta ska ske genom Exploatörens försorg. Kommunen kräver, att Kommunens motpart i Exploateringsavtalet är ägare av den mark som Exploateringsavtalet avser och att detta krav är uppfyllt vid tidpunkten då kommunstyrelsen ska fatta beslut om Exploateringsavtalet och detaljplanen. Mot ovanstående bakgrund träffas detta Exploateringsavtal som ett flerpartsavtal.

Exploatören genom följande fem koncernbolag (nedan kallade Fastighetsbolagen) kommer att förvärva all mark inom Exploateringsområdet: CF Housing B AB, org.nr 559434-8699, CF Housing C1 AB, org.nr 559434-8715 och CF Housing C2 AB, org.nr 559434-8707, CF Housing A1 & A2 AB, org.nr 559433-9698 och CF Housing A3 AB, org.nr 559423-0624. Markförvärven kommer att genomföras enligt följande steg.



- (1) CF Housing B AB, CF Housing C1 AB och CF Housing C2 AB ingår ett köpeavtal med Akademiska Hus om köp av del av Embryot 1 som omfattas av kvarter B och C. Den sålunda förvärvade delen avstyckas och bildar därefter en egen registerfastighet.
- (2) CF Housing B AB, CF Housing C1 AB och CF Housing C2 AB ingår ett köpeavtal med Stiftelsen Clara om köp av del av Grantorp 2:32 som omfattas av kvarter B och C (inklusive del av Överlåtelseområde A som Stiftelsen Clara förvärvat från Kommunen). Den sålunda förvärvade marken överförs genom fastighetsreglering till den del av Embryot 1 som förvärvats av bolagen enligt (1) ovan.
- (3) Kvarter B och C klyvs i tre delar varefter CF Housing B AB, CF Housing C1 AB och CF Housing C2 AB tilldelas var sin del (som kommer att utgöra var sin registerfastighet).
- (4) Stiftelsen Clara och Akademiska Hus ingår ett köpeavtal om köp av del av Embryot 1 som omfattas av kvarter A. Den sålunda förvärvade delen av Embryot 1 överförs genom fastighetsreglering till Grantorp 2:32.
- (5) CF Housing A1 & A2 AB och CF Housing A3 AB ingår ett köpeavtal med Stiftelsen Clara om köp av den del av Grantorp 2:32 (inklusive del av Överlåtelseområde A som Stiftelsen Clara förvärvat från Kommunen) som utgör kvarter A. Den sålunda förvärvade delen av Grantorp 2:32 styckas av och bildar därefter en egen registerfastighet.

ByggVesta AB är solidariskt ansvarig tillsammans med Stiftelsen Clara och Akademiska Hus för samtliga åtaganden enligt detta avtal. Parterna är överens om att eventuella krav från Kommunen i första hand ska riktas mot ByggVesta AB och först därefter, i andra hand, mot Stiftelsen Clara och Akademiska Hus.

När överlåtelsen av del av Embryot 1, enligt beskrivning ovan, från Akademiska Hus till CF Housing B AB, CF Housing C1 AB och CF Housing C2 AB och Stiftelsen Clara har fullbordats genom ett fastighetsbildningsbeslut som vunnit laga kraft ska CF Housing B AB, CF Housing C1 AB och CF Housing C2 AB ersätta Akademiska Hus som part i detta avtal, dvs Akademiska Hus ska då inte längre vara part i detta avtal och ansvarar därefter inte för några förpliktelser enligt detta avtal.

När överlåtelsen av del av Grantorp 2:32, enligt beskrivning ovan, från Stiftelsen Clara till CF Housing A1 & A2 AB och CF Housing A3 AB har fullbordats genom (i) ett fastighetsbildningsbeslut som vunnit laga kraft och (ii) bolagen har erhållit lagfart på den nybildade registerfastigheten ska CF Housing A1 & A2 AB och CF Housing A3 AB ersätta Stiftelsen Clara som part i detta avtal, dvs Stiftelsen Clara ska då inte längre vara part i detta avtal och ansvarar därefter inte för några förpliktelser enligt detta avtal.

Stiftelsen Clara och Akademiska Hus ger sitt samtycke till exploateringen och utbyggnaden som följer av detta avtal.

§3 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 ingås 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, och
 3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal.

§4 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning:

- att kommunstyrelsen i Huddinge godkänner detsamma senast 2023-12-31,
- att styrelsen i Akademiska Hus godkänner detsamma senast 2023-09-13,
- att styrelsen i Stiftelsen Clara godkänner detsamma senast 2023-09-14,
- att förslag till detaljplan för Grantorp 2:32 m fl, (KS-2017/2667), blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag, bilaga 2, senast 2023-12-31 och att beslutet därefter vinner laga kraft.

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

§5 Projektets utformning

Bebyggelse inom Exploateringsområdet ska ske i enlighet med:

- detaljplanen,
- till detaljplanen hörande gestaltungsprogram, daterat 2023-06-19, framtaget av Tovatt med flera,
- detta avtal och
- i huvudsaklig överensstämmelse med till detaljplanen bilagd illustration.

Projektet möjliggör en fortsatt utbyggnad av student- och forskarbostadsbebyggelse som bidrar till att utveckla Campus Flemingsberg. Planområdet är idag till största delen obebyggt, kuperat och bevuxet med blandskog.

Projektet omfattar cirka 800 student- och forskarbostäder upplåtna med hyresrätt, motsvarande cirka 42 800 BTA. De nya bostäderna ligger mellan de nuvarande student- och forskarbostäderna i södra delen av Universitetsområdet samt kommande Trafikplats Högskolan. Fokus i projektet har lagts på en god studentmiljö och en bra utformning mot Huddingevägen. Det innebär bland annat att bostadsbebyggelsen innehåller flera mobilitetsåtgärder för att underlätta för cykling, trygg förvaring av cyklarna, reparationsrum och tillgång till bilpool. Det planeras för ett centralt torg och en verksamhetslokal som möjliggör etablering av restaurangverksamhet. Byggnaderna planeras utföras med varierande höjder och ge en tilltalande front mot Huddingevägen, järnvägen och för att knyta an till bebyggelsen i Flemingsbergsdalens tänkta utveckling.

All mark inklusive gatumark inom Planområdet kommer enligt tidigare överenskommelse utgöras av kvartermark. En angöringsgata planeras med utfart till Alfred Nobels Allé och en anslutning till Universitetsområdets gång- och cykelstråk skapas mitt emellan Alfred Nobels

Allé och Huddingevägen. Planområdet har också flera kopplingar till Trafikplats Högskolans anslutningsväg Högskolevägen, söder och öster om Planområdet.

MARKÖVERLÅTELSE

§6 Marköverlåtelse

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

Kommunen överlåter med äganderätt Överlåtelseområde A, ett område om ca 2 860 m² av fastigheten Grantorp 5:4, genom fastighetsreglering till fastigheten Grantorp 2:32. Överlåtelseområde A är utlagt som **kvartersmark** för bostadsändamål i detaljplanen och är markerat med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Akademiska Hus överlåter till Kommunen ett område om ca 70 m² av fastigheten Embryot 1, nedan kallat Överlåtelseområde B. Överlåtelseområde B ska överföras till fastigheten Grantorp 5:4. Överlåtelseområde B är utlagt som **allmän plats** i gällande detaljplan (Detaljplan för Trafikplats Högskolan, 0126K-16788) och är markerat med lila begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Marköverlåtelseerna gäller med de smärre justeringar av gränsen för Överlåtelseområde A och B som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering.

§7 Ersättning

Enligt tidigare undertecknat intentionsavtal ska Överlåtelseområde A överlåtas till Fastighetsägaren för Grantorp 2:32 utan ersättning. Detta följer av en överenskommelse om markbyte som undertecknades mellan Kommunen och Stiftelsen Clara 2017-10-16. Kommunen erhöll i gengäld den mark av Grantorp 2:32 som berörs av Trafikplats Högskolan utan ersättning.

Ingen ersättning utgår för Överlåtelseområde B.

§8 Fastighetsbildning

Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder (fastighetsregleringar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som erfordras för genomförande av detaljplanen.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse av Överlåtelseområde B enligt detta avtal. Akademiska Hus biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Kommunen ska bekosta den del av förrättningen som syftar till att genomföra överföring av Överlåtelseområde B till Kommunens fastighet Grantorp 5:4.

§9 Tillträde och tillfällig nyttjanderätt

Tillträde till Överlåtelseområde A respektive Överlåtelseområde B sker två veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning för respektive område vunnit laga kraft.



Tillfällig nyttjanderätt till del av Överlåtelseområde A för exempelvis markprovtagning kan upplåtas genom undertecknande av särskilt nyttjandesrättsavtal innan tillträde sker enligt denna paragraf.

§10 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde A inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområde A förutom nedanstående:

- Ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten och Avfall, 0126K-12089,
- Befintlig ledning tillhörande Skanova som avses flyttas till u-område inom detaljplanen under detaljplanens genomförande,
- Befintlig ledning tillhörande Stokab som avses flyttas till u-område inom detaljplanen under detaljplanens genomförande.

Akademiska Hus garanterar att Överlåtelseområde B inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområde B.

§11 Överlåtelseområdenas skick

Överlåtelseområde A överlåtes i befintligt skick. Överlåtelseområde A 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.

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

Markföreningar inom Överlåtelseområde A

Exploatören är medveten om att det finns markföreningar inom Överlåtelseområde A och förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder som krävs för efterbehandling av Överlåtelseområde A.

§12 Ledningar och rättigheter

Släntintrång

Exploatören ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom Exploateringsområdet för slänt och arbetsområde i samband med utbyggnad av gång- och cykelbana längs Högskolevägen i anslutning till Exploateringsområdet, se bilaga 6. Frågan ska regleras vidare i särskilt avtal.

Ledningar

Huvudledningar för vatten-, dag- och spillvatten samt ledningar för el och fiber/tele genomkorsar idag Exploateringsområdet. Exploatören ska utan ersättning upplåta erforderliga

utrymmen för befintliga och tillkommande ledningar inom Exploateringsområdet till förmån för respektive ledningshavare.

En flytt av befintliga huvudledningar för vatten-, dag- och spillvatten inom Exploateringsområdet är nödvändig för genomförandet av detaljplanen. Huvudledningarna kommer att läggas om till Högskolevägen i samband med en förberedande entreprenad för del av Högskolevägen som utförs av Kommunen som ensam beställare, se bilaga 5. Kommunen kommer teckna ett genomförandeavtal med Stockholm Vatten AB som reglerar ledningsflytten. Faktisk kostnadsandel som åligger Kommunen i genomförandeavtalet mellan Stockholm Vatten AB och Kommunen för ledningsomläggningen, sträcka S1-S8 enligt bilaga 5, ska belasta Exploatören och faktureras av Kommunen efter utfört arbete. Inga kostnader kopplat till ledningsomläggningar ska belasta Kommunen. Borttagandet av idag befintliga huvudledningar för vatten-, dag- och spillvatten som genomkorsar Exploateringsområdet ska ombesörjas av Exploatören efter att ledningsomläggningen, sträcka S1-S8 enligt bilaga 5, är utförd.

Sopkausun inom Embryot 3

Om sopkausun till nytta för Exploateringsområdet placeras inom fastigheten Embryot 3 ska Exploatören tillse att rättighet tillskapas för detta ändamål till förmån för Exploateringsområdet.

ANLÄGGNINGAR

§13 Utförande av övergripande allmänna anläggningar

Detaljplanens exploatering samt planerad kommande exploatering inom utvecklingsplanen för Flemingsberg medför ett behov av att övergripande allmänna primära och sekundära anläggningar som betjänar området Flemingsberg i sin helhet behöver byggas ut eller byggas om. Kommunen projekterar, projektleder och utför anläggningarna i en etappvis utbyggnad.

Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande allmänna primära och sekundära anläggningar. Anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är Trafikplats Högskolan, ombyggnation av Alfred Nobels Allé samt en framtida huvudgata från Alfred Nobels Allé till Katrinebergsvägen. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt och användning, relativt aktuellt fördelningsområde för respektive anläggning. Exploateringsersättningen till Kommunen ska utgå med 517 kr/kvm BTA. Exploatören ska bidra med en ersättning om åttamiljonerartotusensexhundrasjuttio (8 018 670) kronor för Exploateringsområdet baserat på 15 510 kvm BTA.

Hänsyn har tagits till intentionsavtal (KS-2017/3008) avseende Grantorp 2:32 m.fl., undertecknat 2018-08-18 samt den överenskommelse om markbyte (KS-2017/1497) som undertecknades mellan Kommunen och Stiftelsen Clara 2017-10-16. Delar av Exploateringsområdet ska undantas från bidrag till övergripande allmänna anläggningar.

Ersättningen för övergripande allmänna anläggningar ska erläggas till Kommunen senast **30** dagar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. I det fall detaljplanen överklagas ska kostnaden uppräknas med konsumentprisindex (1980=100) fastställda tal från det datum då detaljplanen antagits till dess detaljplanen har vunnit laga kraft. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§14 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

A. Anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- A.1. Alla anläggningar inom kvartersmark.
- A.2. Eventuella åtgärder på grund av fornlämningar.
- A.3. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- A.4. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd.
- A.5. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.
- A.6. Gång- och cykelvägskoppling för att ansluta Exploateringsområdet till befintlig gång- och cykelväg inom Embryot 1, se bilaga 8.
- A.7. Geoteknisk förstärkningsåtgärd mot stabilitetsbrott, markerat med m₃ i plankartan, ska utföras i samband med intilliggande byggnation inom Exploateringsområdet.

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

§15 Medfinansieringsersättning Spårväg syd

Bakgrund

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 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 exploateringsavtal 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 genom fullmäktiges beslut den 30 september 2019, §10, kompletterats med ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd” (nedan benämnda principer). Planområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg syd. En utbyggnad av Spårväg syd kan förväntas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Ersättning

Exploatören ska erlagga följande ersättning till Kommunen:

Ersättningsbelopp: **775 500 kr**

Ersättningsbeloppet baseras på antal kvm BTA nytillkommen bebyggelse bostäder som Exploatören planerar tillföra fastigheten.

Hänsyn har tagits till intentionsavtal (KS-2017/3008) avseende Grantorp 2:32 m.fl., undertecknat 2018-08-18 samt den överenskommelse om markbyte (KS-2017/1497) som undertecknades mellan Kommunen och Stiftelsen Clara 2017-10-16. Delar av Exploateringsområdet ska undantas från medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Uträkning

A	Kvm BTA flerbostadshus	15 510 kvm
B	Kr/kvm BTA flerbostadshus hyresrätt	50 kr/kvm BTA
A*B	Summa	775 500 kr

Indexuppräknin

Beloppen är angivna i 2019 års prinsnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2019 och fram till dess att betalning sker.

Erläggande av ersättning

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter att detaljplanen vinner laga kraft.

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 de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av Spårväg syd.

AVGIFTER

§16 Skatter mm

Exploatören ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområde A som avser tiden fram till tillträdesdagen.

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

§17 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.

§18 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 beslutade taxan, se riktlinjer för exploateringsavtal. Arbetstid som Exploatören finansierar innefattar avtalsuppföljning, ekonomisk uppföljning av projektet, möten och granskning vid bygglov och fastighetsbildning, upplåtelse för etableringsytor et cetera. Utöver Kommunens

arbetstid 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

§19 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. För större studentlägenheter har parkeringstalet justerats utifrån antal boende. För forskarlägenheter gäller vanliga lägenheter parkeringstal i enlighet med parkeringsprogrammet. Parkeringstal för cykel och bil som Exploatören ska uppfylla finns redovisat i tabellen nedan.

Ändamål	Cykelparkering inkl. besök	Bilparkering inkl. besök
Studentlägenheter		
1:or och 2:or	1,1 / lgh	0,07 / lgh
3:or eller 2 bostadsrum	2,2 / lgh	0,14 / lgh
4:or eller 3 bostadsrum	3,3 / lgh	0,21 / lgh
Forskarlägenheter		
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
Handel	15 / 1000 kvm BTA	15 / 1000 kvm BTA
Restaurang	24 / 1000 kvm BTA	17 / 1000 kvm BTA
Matvarubutik	13 / 1000 kvm BTA	13 / 1000 kvm BTA

För att parkeringstalen ska gälla ska Exploatören följa Kommunens baskrav för parkering vilka är:

- Inomhus placeras cykelparkeringarna så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta cykeln och med möjlighet att ställa upp dörren. Tvåvåningscykelställ är godkända.
- Utomhus placeras cykelparkeringarna i närheten av entréerna. Parkeringarna ska vara upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen.
- Både inom- och utomhusparkering har plats för lådcyklar och cykelkärror.
- Eluttag ska finnas för cykel och bil.
- Inomhuscykelparkering särskiljs från barnvagnsparkering.
- Ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer.

Genom mobility management-åtgärder, se bilaga 3, kan reducering av parkeringstalet för bil och cykel medges. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas och undantas innan reducering görs. Handlingar vilka redovisar planerade åtgärder ska redovisas till Kommunens mark-och exploateringssektion i samband med ansökan om bygglov. Reducering av parkeringstalet för bil och cykel medges först efter dialog med Kommunen.

Exploatören ska i samband med inflytt lämna in de intyg och övriga handlingar som behövs för att möjliggöra uppföljning av bilaga 3 för MM-åtgärder. Om MM-åtgärder som Exploatören åtog sig vid ansökan om bygglov ej genomförts som utlovat ska Exploatören erlagga 500 000 kronor per parkeringsplats för bil motsvarande den MM-reduceringen som medgivits av Kommunen för aktuell åtgärd. Exploatören ska regelbundet stämma av med Kommunen rörande genomförandet av MM-åtgärder. Om Kommunen ser risk för att någon planerad MM-åtgärd inte kommer att genomföras eller inte har genomförts ska detta meddelas skriftligen till Exploatören. Om vite utdöms ska detta relateras till skadan av åtgärd som inte utförts.

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

Parkeringsstalen redovisade i tabellen ovan förutsätter lägenhetsstorlekar rapporterade vid antagande av detaljplanen och redovisas exklusive en reduktion med 22% för bil och 30% för cykel som är möjlig genom att mobilitet managementåtgärder utförs. Förändringar i parkeringsbehovet ska ske i samråd med Kommunen inför ansökan om bygglov.

EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§20 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. Exploatören ska beakta Kommunens Miljöprogram 2022-2025 antaget i kommunfullmäktige 2022-04-25.

§21 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för Exploateringsavtal regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

Checklista för miljöanpassat byggande

Exploatören åtar sig att använda och redovisa Kommunens checklista för miljöanpassat byggande i projektet.

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 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, se bilaga 4.

Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Energieffektivitet

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

§22 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.

En dagvattenutredning (Dagvattenutredning Campus Flemingsberg, 2022-02-07, Norconsult) har tagits fram och ska följas av Exploatören. Särskilt viktiga åtgärder som ska vidtas enligt utredningen är följande:

- Trädrader i skelettjordar av kolmakadam ska anläggas längs lokalgatan.
- Regnbäddar för dagvatten från tak- och gårdsytor ska anläggas.
- Ett makadammagasin ska anläggas i vändplanen i södra delen av området.
- Torgytan ska utformas med stennjöl för att bidra till att minska hårdgjord yta inom detaljplanen.

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 Kommunens mark- och exploateringssektion i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunens mark- och exploateringssektion. Exploatören kan efter diskussion med Kommunen vidta alternativa åtgärder med motsvarande kapacitet och funktion. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då den sista bostadsbyggnaden inom Exploateringsområdet tas i bruk.

Uppfylls inte kraven enligt ovan ska Exploatören erlægga vite om 1 500 000 kr.

§23 Buller

En bullerutredning (Bullerutredning Campus Flemingsberg, 2022-02-16, Efterklang) har tagits fram och ska följas av Exploatören. Särskilt viktiga åtgärder som ska vidtas enligt utredningen är följande:

- Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen 2015:216 klaras vid bostäder.
- Ljudnivå inomhus innehåller BBR:s krav enligt avsnitt 7 BFS 2011:6 tabell 7:21c, 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid. Maximal ljudnivå får överskridas 5 ggr per natt, dock ej mer än 10 dB.
- Stomljudsnivå i bostadsrum ska inte överstiga 30 dBA (slow) maximal ljudnivå.

Komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ska ej överstiga 0,4 mm/s. Handlingar vilka redovisar bulleråtgärder ska redovisas för Kommunens mark- och exploateringssektion och plansektion i

samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunens mark- och exploateringssektion. 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 ekosystemtjänster (Ekosystemtjänstanalys, Västra campusområdet Flemingsberg, 23 augusti 2019) har tagits fram och ska följas av Exploatören.

Särskilt viktiga åtgärder som ska vidtas enligt utredningen är följande:

- 25 fågelholkar, 25 bihotell, 10 uggleholkar och 10 fladdermusholkar ska sättas upp inom Exploateringsområdet eller i anslutning till området. Exploatören ansvarar för att se till att holkarna och hotellen sätts ut samt att de bland annat placeras på tak och innergårdar.
- Längs med kvartersgator och på innergårdar ska Exploatören plantera träd och buskar. Träd och växtval ska vara i enlighet med framtaget gestaltungsprogram, se §29. Bärbuskar ska planteras på någon av gårdarna.
- Stödmurar inom Planområdet ska ha inslag av gröna växter, motsvarande 30 %. Växtval ska vara i enlighet med framtaget gestaltungsprogram, se §29.
- Vid växtval inom området ska utgångspunkten vara att utgå från att välja växter som gynnar pollinerande insekter.
- Minst tre (3) faunadepåer av död ved, från träd som avverkas ska tillskapas i hållmarksskog på berget samt i planteringsdungar mot Huddingevägen.
- Minst tio (10) träd med en stamdiameter större än 10 cm läggs ut i skogszonen inom eller intill Flemingsbergsskogens naturreservat som död ved. I samband med utläggning av den döda veden stäms exakt plats och antal av med Huddinge kommuns reservatsförvaltare för Flemingsbergsskogen.
- 400 m² ängsmark ska anläggas i slänt ner mot väg 226.

Exploatören ska genomföra och bekosta åtgärderna enligt handlingarna. Exploatören kan efter diskussion med Kommunen vidta alternativa åtgärder med motsvarande funktion. Åtgärderna ska vara genomförda senast då den sista bostadsbyggnaden inom Exploateringsområdet tas i bruk varpå gemensam besiktning med Kommunen ska genomföras. Exploatören kallar Kommunens mark- och exploateringssektion och plansektion till besiktning senast 4 veckor efter att åtgärderna ovan är genomförda. Åtgärderna enligt handlingarna ska i sin helhet bekostas av Exploatören. Uppfylls inte kraven enligt denna paragraf ska Exploatören erlægga vite om 1 000 000 kr.

§25 Storfryle

Exploatören ska genomföra och bekosta flytt av de befintliga exemplar av storfryle (*Luzula sylvatica*) som idag växer på fastigheten Grantorp 2:32 inom planområdet. Arten är skyddad av Artskyddsförordningen (2007:845). Exploatören åtar sig att ansvara för och följa upp att Länsstyrelsens beslut (522-63851-2022) daterat till den 2023-03-10 följs samt att framtagna skötselplaner efterlevs, se bilaga 9.

Exemplaren ska flyttas till ett område cirka 30 meter nordväst om platsen där de växer idag. Platsen dit exemplaren ska flyttas ska vara väl-dränerad och halvskuggig och ska iordningställas med ett jorddjup om minst 30 centimeter. Exemplaren ska flyttas under vår, sommar eller tidig höst. Uppgrävning av plantor ska göras med handkraft och spade där rotklumparna tas med i så stor utsträckning som möjligt beroende på hur stenbunden marken är vid plantorna. I direkt samband med flytten ska exemplaren planteras i det iordningställda området. Plantorna ska myllas ned ordentligt och vattnas. Under etableringsfasen på den nya lokalen ska tillsyn/vattning ske regelbundet beroende på väder och årstid för flytten. Etableringsfasen för plantorna på den nya platsen bedöms vara cirka en till två månader. Därpå ska årlig kontroll och skötsel följa, exempelvis rensning av konkurrerande växter, vid behov. Storfryleförekomsten ska inte klippas med gräsklippare, röjsnöre eller liknande.

§26 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.

För kvarter A kan Exploatören komma att placera sopkärl under mark inom intilliggande kvarter Embryot 3 om lämpligt. För kvarter B och C föreslås två nya enheter med sopkasuner om vardera två-tre stycken per läge.

Ett miljörum för fastighetsnära insamling med minst 8 olika fraktioner ska uppföras inom 100 meters avstånd från respektive entré till bostadshuset. Därutöver ska Exploatören verka för att tillskapa grovsoprum och återbruksrum inom Exploateringsområdet.

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.

Tidplan:

- Bygglov för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2024-06-30
- Startbesked för planerad byggnation ska ha erhållits senast 2024-07-30
- Slutbesked för planerad byggnation ska ha erhållits 2028

§28 Samordning

Samordning med Exploatören 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.

Om Exploatören väljer att utföra sina arbeten i planområdesgränsen inom kvartersmark parallellt med Kommunens eller ledningsägarnas arbeten på Högscolevägen är alltid Kommunens arbeten prioriterade före Exploatörens arbeten.

Exploatören 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 tidplaner för ledningsnätens utbyggnad.

Trafikplats Högsolan med anslutningsgatan Högsolvägen kommer anläggas parallellt med Exploatörens arbeten inom Exploateringsområdet. Kommunen kommer att teckna ett genomförandeavtal med Trafikverket för genomförandet av Trafikplats Högsolan och Högsolvägen. Enligt nu gällande planering kommer Kommunen genomföra en förberedande entreprenad för Högsolvägen inklusive flytt av befintliga VA-ledningar under våren 2024. I samband med den kommer Kommunen behöva arbetsområde inom Exploateringsområdet, vilket regleras i separat släntavtal med Stiftelsen Clara.

För att underlätta samordningen mellan byggnationen av Trafikplats Högsolan och Exploateringsområdet kommer gång- och cykelbanan längs Högsolvägen närmast Exploateringsområdet genomföras i egen entreprenad av Kommunen efter slutbesiktning av Trafikplats Högsolan, se bilaga 6. Om åtgärder behövs vidtas på allmän plats för att underlätta arbetena inom Exploateringsområdet kommer merkostnaden belasta Exploatören. Exempel på merkostnader som kan uppstå är förstärkt bärlighet av området närmast kvartersmarken för att möjliggöra användning av Högsolvägens gång- och cykelbana som arbetsväg och arbetsområde et cetera.

Parterna åtar sig att samverka kring höjdsättning och finplanering på kvartersmark och gång- och cykelbana under projektering och genomförande. Parterna är medvetna om att höjdsättningen av gång- och cykelbanan, bilaga 6, kan komma att ändras och anpassas efter höjdsättningen av Högsolvägen. Utbyggnad av gång- och cykelbanan närmast kvartersmarken, se bilaga 6, kan i framtiden kräva släntintrång och arbetsområde inom Exploateringsområdet beroende på framtida höjdsättning av kvartersmarken. Exploatören förbinder sig att medverka till ett framtida släntavtal, där ersättning inte ska utgå, för att reglera släntintrång och arbetsområde när gång- och cykelbanan närmast Exploateringsområdet ska anläggas.

Exploatören har ett behov av att använda Kommunens mark för att lägga motfyllningsmassor vid utförande av stödmurar inom kvartersmark. Nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal.

§29 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet har ett gestaltningsprogram (Campus Flemingsberg, 2023-06-19), bilaga 7, tagits fram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.



Exploatören har möjlighet att på eget initiativ samråda med mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet (Huddinge kommuns proaktiva bygglovsprocess). Samråd bör initieras av Exploatören från det att Exploatören påbörjar arbetet med bygglovshandlingarna och därefter enligt överenskommelse. Syftet är att samråda om åtgärdernas förenlighet med gestaltningsprogrammet. I avsaknad av gestaltungsprinciper, ska Exploatören följa den kvalitet i arkitektonisk utformning och material som rimligen kan förväntas utifrån gestaltningsprogrammet..

§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. Särskild hänsyn ska tas till de träd som i utredningen om ekosystemtjänster (Ekosystemtjänstanalys, Västra campusområdet Flemingsberg, 23 augusti 2019) har identifierats som särskilt viktiga. Vegetationsplanen ska skriftligen godkännas av Kommunens mark- och exploateringssektion före bygglovsansökan.

En godkänd vegetationsplan undantar inte Exploatören från ansvaret att ha erhållit tillstånd att ta ner träd enligt planbestämmelserna genom marklov.

Inom ett område, markerat med n i detaljplanen ska träd bevaras och det åligger Exploatören att avgränsa dessa på lämpligt sätt så att de skyddas under och efter byggtiden. För det fall att Exploatören faller något träd eller skadar något träd inom ovan nämnda område så allvarligt att det leder till att trädet dör ska Exploatören till Kommunen erlægga ett vite om 30 000 kronor per träd. Exploatören har därutöver återplanteringsplikt av ett uppvuxet träd i händelse av att träd dör. Bestämmelsen avser endast träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på 15 cm eller mer.

§31 Etableringsplan/APD-plan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan/arbetsplatsdispositionsplan (APD-plan), som skriftligen ska godkännas av Kommunens mark- och exploateringssektion. 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.

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

§32 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunens stadsmiljöavdelning. 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, byggetrafikvägar 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.

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.

§34 Marknadsföring

I Flemingsberg finns flera marknadsgrupper för att samordna marknadsföring av området där Kommunen, exploatörer och fastighetsägare deltar. Det finns ingen marknadsgrupp som omfattar detta exploateringsområde. Om det tillskapas en lämplig marknadsgrupp under genomförandefasen av byggnationen ska Exploatören avsätta personella och ekonomiska medel för att delta. Kommunikationsarbetet leds och samordnas av Kommunens marknadskommunikationschef. Om det blir aktuellt med en marknadsgrupp ska Kommunen och Exploatören gemensamt ta fram en aktivitetsplan för övergripande marknadsföring som ska godkännas av samtliga parter innan åtgärder vidtas.

Parterna ska verka för att den mest ekonomiska lösningen för marknadsföring väljs och hålla kontinuerlig dialog kring utförande och ekonomisk uppföljning.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§35 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga 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 före Kommunens undertecknande av detta avtal ställa säkerhet till ett värde av **52 500 000** kr i form

av borgensförbindelse (proprieborgen) från ByggVesta AB. Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören uppfyllt villkoren som är belagda med viten. Dock ska säkerhet om **10 000 000** 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 underlåts av Exploatören, anställda hos Exploatören samt av Exploatören anlitate 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

Avtal

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

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören vid vite av **52 500 000** kr 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. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunens mark- och exploateringssektion. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl. Detta gäller inte överlåtelse till bolag helägda inom samma koncern som Exploatören. ByggVesta AB, org. nr 556807-4149, är vid sådan överlåtelse fortsatt solidariskt ansvarig för vad som avtalats i detta avtal.

§40 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Lucas Sandberg

08 535 313 87

lucas.sandberg@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Marcus Nyström

070-216 80 24

marcus.nystrom@byggvesta.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 fyra likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

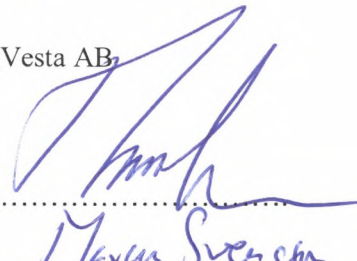
Huddinge
2023- -

Ort:
2023-09-08

För Huddinge kommun

För ByggVesta AB

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

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Lucas Sandberg
Exploateringsingenjör

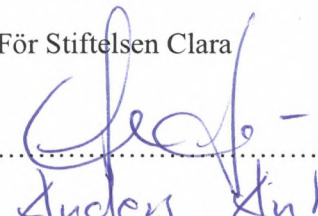
.....
.....
Namnförtydligande

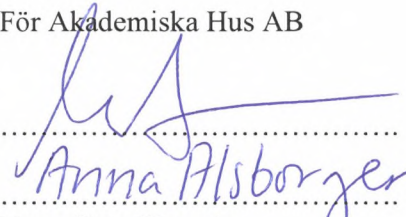
Ort:
2023-09-08

Ort:
2023-09-08

För Stiftelsen Clara

För Akademiska Hus AB

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande



Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga.
- Bilaga 2 Plankarta
- Bilaga 3 Mobility management-åtgärder
- Bilaga 4 Checklista för miljöanpassat byggande
- Bilaga 5 Ledningsflytt Högskolevägen
- Bilaga 6 Illustration Högskolevägen
- Bilaga 7 Gestaltningsprogram
- Bilaga 8 Gång- och cykelväg till Embryot 1
- Bilaga 9 Storfryle

Dnr KS-2022/1361.214 (LS)



BILAGA 1

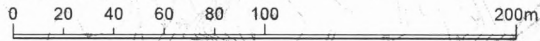
-  Planområdesgräns
-  Exploateringsområde
-  Överlåtelseområde A
-  Överlåtelseområde B



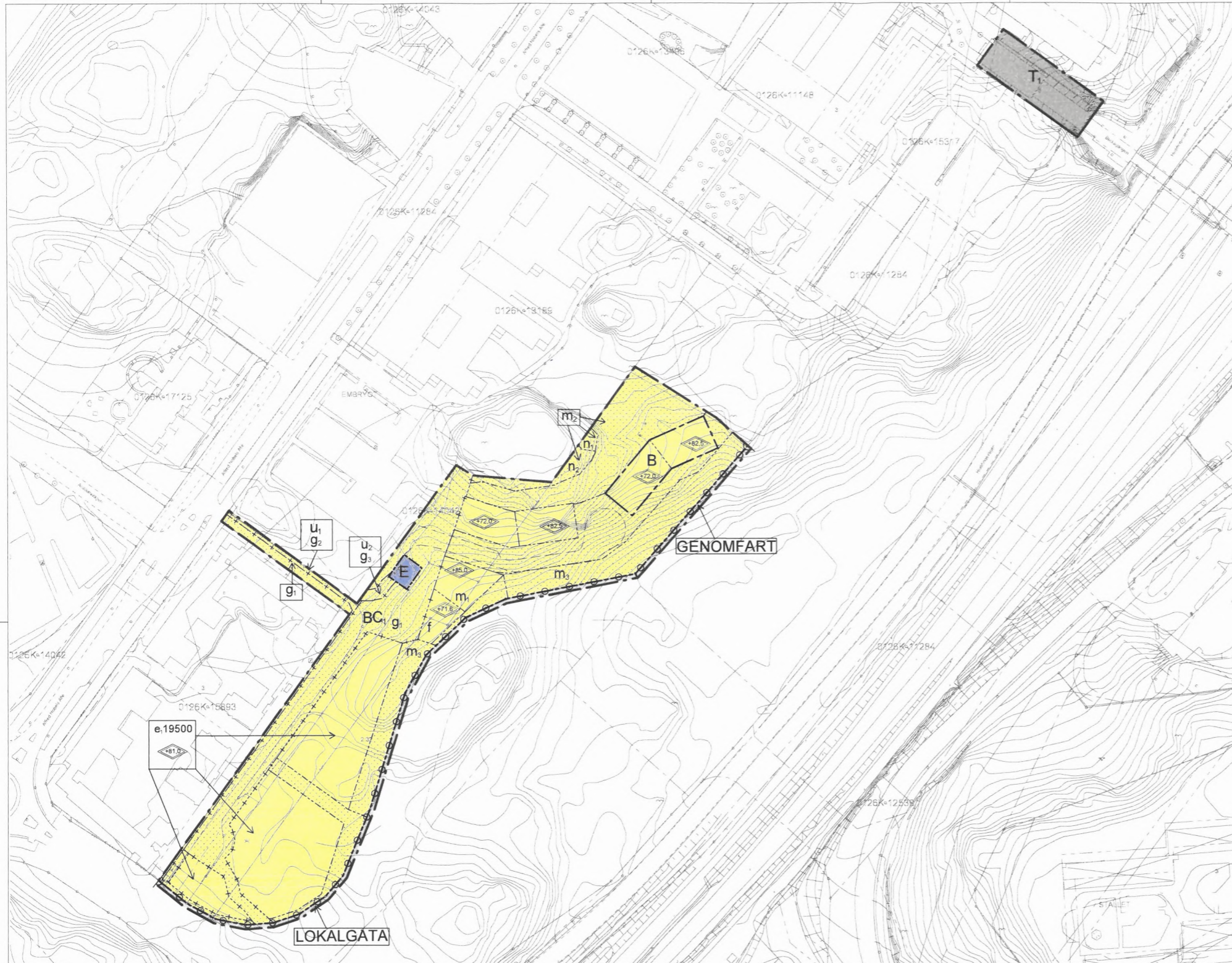
Skala 1:500 (originalformat A3)



Skala 1:2000 (originalformat A3)



Handwritten initials or signature in blue ink.



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GENOMFART: Genomfartstrafik
- LOKALGATA: Lokaltrafik

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B: Bostäder
- C: Centrumändamål får anordnas i två våningar från markplan
- E: Tekniska anläggningar
- T: Trapphus med rulltrappor och hiss

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e.19500: Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter. Parkeringsgarage och tekniska anläggningar ej inräknade. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0.0: Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Stödmurar skall utföras enhetligt och med inslag av växter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Utformningen av nivåskillnader mot Högskolevägen genom stödmurar och släntningar, skall gestaltas enhetligt som en sammanhängande inramning till området och knyta an till platsens inslag av berg. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Mot gator, publika platser och stråk ska bottenvåningars fasader utformas tydligt avlasbara från resten av byggnaden genom en variation av avvikande material, färg och fönstersättning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Om byggnaderna uppförs med byggnadselement med synliga elementskarvar ska de bearbetas med en genomarbetad relief eller mönster. Elementskarvar ska hanteras på ett medvetet sätt för att bidra till en god helhetsverkan i gestaltningen av byggnaden. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f: Takterass om minst 120 kvadratmeter skall anordnas. Utförs med hänsyn till bullerkrav för uteplats. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n₁: Marklov krävs för trädällning (avser träd med en stamdiаметer av minst 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken). Endast träd som är sjuka, skadade eller utgör en risk får fällas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₂: Befintliga marknivåer får inte ändras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- m₁: Vid uppförande av lägenheter som är större än 35 kvm i byggnadens nordöstra hörn ska balkong förses med 75% inglasning, för att innehålla gällande riktvärden för trafikbuller. se planbeskrivning. (PBL 4 kap 12 § punkt 2)
- m₂: Berg ska förstärkas för att förhindra blocknedfall och ras. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- m₃: Geoteknisk förstärkningsåtgärd mot stabilitetsbrott skall utföras. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Planlösningar och lägenhetsorienteringar ska väljas så att gällande riktvärden om trafikbuller i förordning (2015:216) uppfylls. Enkelsidiga lägenheter vid fasader som är riktade mot Huddingevägen ska som störst vara 35 m². Lägenheter större än 35 m² vid fasader som är riktade mot Huddingevägen ska göras genomgående, där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljudrämpad sida. För definition av vilka fasader som avses i denna planbestämmelse, se illustration i planbeskrivning. (PBL 4 kap 12 § första stycket punkt 1)

Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Marken får inte förses med byggnad. Portomfattningar får kruga ut högst 30 cm från fasad. Balkong får uppföras på en fri höjd om lägst 3 meter ovan mark och får som mest kruga ut 1,8 meter från fasad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

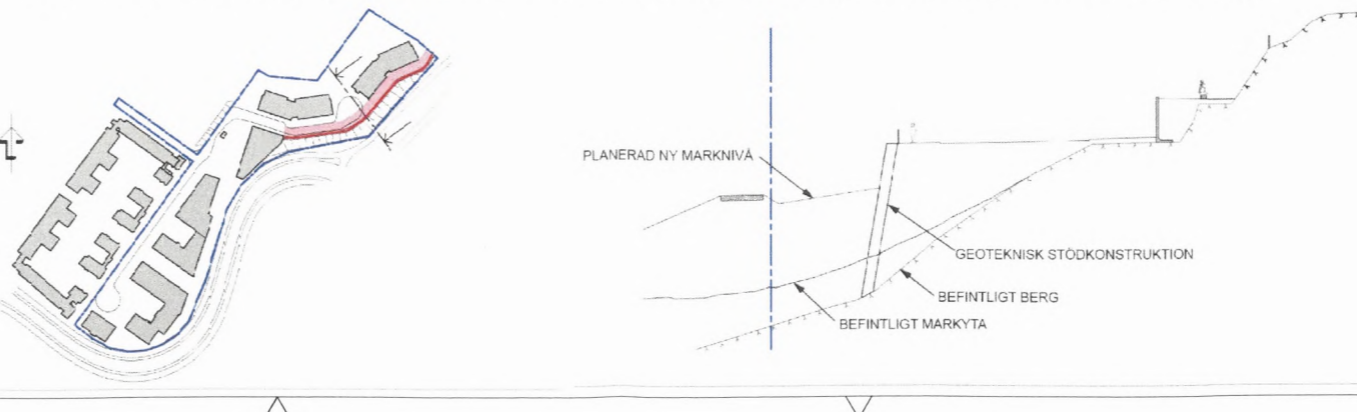
- u₁: Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 6 §)
- u₂: Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar ovan +49,70. (PBL 4 kap 6 §)
- g₁: Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för gator, torg och underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₂: Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för gata (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- g₃: Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för kvartersgator och torg samt gemensamhetsanläggning för underjordiska ledningar nedanför +49,70. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Illustrerad körta angöringsväg

ILLUSTRATIONER: Orienteringsfigur och principsektion över förstärkningsåtgärd i anslutning angöringsväg (illustrationerna är ej skalenliga)



Grundkarta

över
Grantorp 2:32 m.fl.

inom kommundelen Flemingsberg i Huddinge kommun
upprättad 2022-04-27 av MBF/Lantmäterivdelningen
Kartan framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet.
Koordinatsystem
PLAN Sweref 99 18 00 HÖJD RH2000

Beteckningar

- Gällande kvarterstraktgräns eller användningsgräns
- Fastighetsgräns

- Gällande användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gällande rättighetsgräns
- Avvägd höjd
- Fastställd höjd
- Bef. huvudbyggnad, geodetisk resp. fotogrammetrisk
- Bef. uthus eller garage geodetisk resp. fotogrammetrisk
- Höjdkurva
- Slänt
- Staket, bullerplank
- Häck
- Stödmur, mur
- Dike
- Väg

Skala 1:1000 (originalformat A1)
0 10 20 30 40 50 100 m

Plankarta med bestämmelser Antagande Standardförfarande		Till planen hör: <input type="checkbox"/> Planprogram <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input type="checkbox"/> Miljöbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsprogram <input type="checkbox"/> Övrigt
Detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl.		Beslutsdatum Anläggande
PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015 Huddinge		Instans KS
Upprättad i 2021-10-20 Kommunstyrelsens förvaltning	Reviderad 2023-09-13	Laga kraft
Ida Larsson Planarkitekt	Martina Leopold-Skoglund Planchef	KS-2017/2667 0126K-

Flexibla parkeringstal

Riktlinjer för tillämpning inom projekt:
Grantorp 2:32 m fl



1. Flexibla parkeringstal

Hantering av parkering inom projekt som rör ny- och ombyggnation ska följa de riktlinjer som anges i "Parkeringsprogram för Huddinge kommun". I parkeringsprogrammet anges bland annat kommunens grundläggande parkeringstal vilka tillämpas vid beräkning av det parkeringsbehov som ny- och ombyggnationsprojekt i kommunen genererar.

Genom att exploatören åtar sig att genomföra ett antal så kallade mobilitetsåtgärder finns det möjlighet att erhålla en reduktion av grundläggande parkeringstal. För en reduktion krävs dock att exploatören ta fram mobilitetsåtgärder och presenterar förslag på åtgärder som exploatören i samråd med kommunen bedömer ge likvärdig effekt på parkeringsbehovet.

Denna bilaga tillhör Exploateringsavtalet och redogör för vilka åtgärder exploatören inom detta projekt kan åta sig att genomföra för reducerat parkeringstal. Möjligheten att tillämpa flexibla parkeringstal förutsätter god tillgång till kollektivtrafik (zon A och zon B i Parkeringsprogram för Huddinge kommun). Frågor som rör parkering och flexibla parkeringstal behandlas vidare i kommunens parkeringsprogram och mobility managementplan.

2. Mobilitetsåtgärder

En mobilitetsåtgärd syftar till att öka efterfrågan på hållbara färdmedel och att samtidigt minska behovet av att äga en egen bil och cykel. Det handlar om såväl mjuka som hårda åtgärder och kan omfatta alltifrån information och marknadsföring kring möjligheter och fördelar med hållbara färdmedel, till att en cykelpool eller cykelgarage av hög kvalitet etableras. Mobilitetsåtgärder ska bidra till att skapa bestående, hållbara resebeteenden och vara lätta att genomföra. För att nå önskvärd effekt är det lämpligt att flera mobilitetsåtgärder genomförs i kombination.

3. Möjlighet till reduktion av gällande parkeringstal

3.1 Övergripande krav

Två övergripande krav ställs på exploatören vid tillämpning av flexibla parkeringstal. Dessa ger i sig ingen reduktion men är en viktig del i arbetet med att planera och implementera verkningfulla mobilitetsåtgärder.

1. Informationsinsatser och marknadsföring av de mobilitetsåtgärder som exploatören avser genomföra behöver ske kontinuerligt för att få maximal effekt. Detta är särskilt viktigt i samband med säljprocess, första inflyttning samt vid framtida nyinflyttning. Exploatören ska därför, i samband med ansökan om bygglov, visa upp en plan som redogör för hur informationsinsatser och marknadsföring kommer att ske. Utöver detta ska åtgärderna som genomförs vid första inflyttningsperioden rapporteras in till kommunen. Planen för information och marknadsföring samt rapportering av genomförda åtgärder ska ske till Mark- och exploateringssektionen på mex@huddinge.se.



2. För att möjliggöra en utvärdering av genomförda mobilitetsåtgärder är det viktigt att följa upp bilinnehavet bland de boende. Exploatören ska säkerställa att årlig uppföljning och rapportering av bilinnehavet sker under fem års tid, räknat från första inflyttningsdatum. Rapportering av bilinnehavet sker till Mark- och exploateringssektionen på mex@huddinge.se.

3.2 Mobilitetstjänster samt reduktionssatser

Genom mobility management-åtgärder kan reducering av parkeringstalet för bil och cykel medges. Nedan listas ett antal mobilitetsåtgärder som exploatören har tagit på sig att de ska genomföra. Mobilitetsåtgärder och tjänster i listan nedan medför att reduktion för bilparkering kan göras med 22%.

• Bilpool.

Bilpooler kan minska behovet av att äga en egen bil. Exploatören ska erbjuda boende och verksamma ett bilpoolspaket och därmed minska antalet parkeringsplatser. Ett bilpoolspaket innebär att Exploatören åtar sig följande:

- Exploatören ska säkerställa att en bilpool kan etableras. Exploatören kan visa att bilpoolsplatser är tillgängliga inom Exploateringsområdet.
- Bilpoolen ska ha tillräckligt många bilpoolsbilar, dvs minst 4 platser för boende och lokaler i närheten exploateringsområdet. Efter dialog med kommunen kan bilpoolsplatser minskas med 1 plats efter analys av belägningsgrad minst ett år efter inflyttning.
- Bilpoolen ska vara betald i minst 10 år och medlemsavgiften ska ingå i hyran.
- Säkerställa att parkeringsplatser med attraktivt läge är reserverade för bilpoolsbilar med tillgänglighet för hela exploateringsområdet.
- Synliggöra att bilar som ingår i bilpoolen är prioriterade, t. ex. genom att dessa platser får färgmarkerade rutor. Tydliga hänvisningskyltar till bilpoolen ska finnas.

• **Cykelservice.** En mobil cykelservice kommer till planområden en eller två gånger på år och kan utföra enklare service som underhåll och däckbyte. Regelbunden cykelservice gör att cyklar ej blir stående med punktering i garage/cykelrum och ökar trafiksäkerheten när bromsar får regelbunden tillsyn.

• **Leveransskåp.** Ett vardagsliv där bilen inte används kan uppmuntras om leveransskåp som kan ta emot varor med hemkörning etableras vid entréerna, eller i strategiskt läge.

• **Laddningsplatser för bil.** Laddinfrastruktur för laddfordon ska tillämpas enligt PBL och PBF. Samtliga parkeringsplatser i parkeringsanläggningar bör dock vara förberedda för att enkelt kunna omvandlas till laddplatser.

• **Kontinuerlig marknadsföring** av de olika MM-åtgärderna som erbjuds. Upprepad information till boende och verksamma om kollektivtrafik, bilpool, cykelpool och effekter av resande med olika färdmedel. Årlig kampanj under minst 5 års tid.



Årlig uppföljning av belägningsgrad bland de boende inom exploateringsområdet ska göras för att följa upp efterfrågan på parkering. Exploatören ska inrapportera underlaget till kommunen under minst fem år efter att samtliga lägenheter är inflyttade.

Cykelparkering och mobilitet

Cykelparkeringstal för studentlägenheter är samma som för vanliga bostäder. Genom att etablera cykelpooler och förbättra cykelinfrastrukturen får exploatören 30 % i cykelreduktion.

- **Cykelpool:**

- Exploatören ska säkerställa att en eller flera cykelpooler etableras. Cykelpoolen består av 4 elcyklar, 1 sparkcykel och 1 ellådcykel per 100 lägenheter. I dagsläget innehar projektet ca 678 lägenheter, vilket skulle betyda 40 cykelpoolplatser.
- För cykelpoolen ska det göras en årlig uppföljning. Antal cyklar och vilken typ kan justeras efter uppföljning, men minst 40 cykelpoolplatser ska finnas i minst ett år efter sist inflyttning. Cykelpoolen ska anpassa och utgå ifrån studenternas och forskarnas behov. Efter dialog med kommunen kan cykelpoolplatser minskas efter analys av belägningsgrad.
- Till cyklarna ska dubbade vinterdäck ingå samt årligt serviceavtal i 10 år.
- Cykelpoolen ska vara betald i minst 10 år och medlemsavgiften ska ingå i hyran/avgiften. Tydligt och heltäckande bokningssystem ska ingå. Tjänsten ska vara kostnadsfri för de boende.
- Cykelpoolscyklarna ska placeras lättillgängligt, väderskyddat och i ett stödsäkert utrymme med elförsörjning.

- **Förbättrad cykelinfrastruktur:**

- Platser som är avsedda för långtidsparkering för cykel ska i huvudsak lokaliseras inomhus integrerad i en huvudbyggnad med god tillgänglighet nära entré (max 25 meter från entréer). Cykelrum ska vara nära hiss. Ingen nivåskillnad ska finnas mellan cykelrum på entréplan och hiss. Nivåskillnad bör undvikas. Om nivåskillnad finns ändå ska ramper ha mindre än 5% lutningar.
- Korttidsparkering för boenden och besökare kan i mindre utsträckning byggas utomhus.
- 100 % av cykelställen på innergård och förgårdsmark ska möjliggöra fastlåsning av cykelram.
- Möjlighet ska finnas att ladda elcykel i cykelrum.
- Hissarna anpassas för att rymma cyklar. Hissar ska vara minst 2 m djupa och dörröppningen ska ha ett minimimått på 0,9 x 2,0 meter. Antalet hissar anpassas efter antalet cyklar och målgrupp. Minst en hiss per trapphus ska anpassas för cyklar.
- Entréer ska ha god tillgänglighet för cyklar och förses med dörröppnare.
- Eftersträva cykelrum med stora glaspartier för ökad trygghet mot gata.
- Vid underjordiskt cykelrum krävs en ramp med maxlutning 8%.



- Ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och verktyg för cykelreparationer ska finnas.

3.3 Om åtgärder och uppföljning ej sker

Om exploitören inte genomför överenskomna åtgärder kommer kommunen kräva exploitören på vite vilket regleras i Exploateringsavtalet.



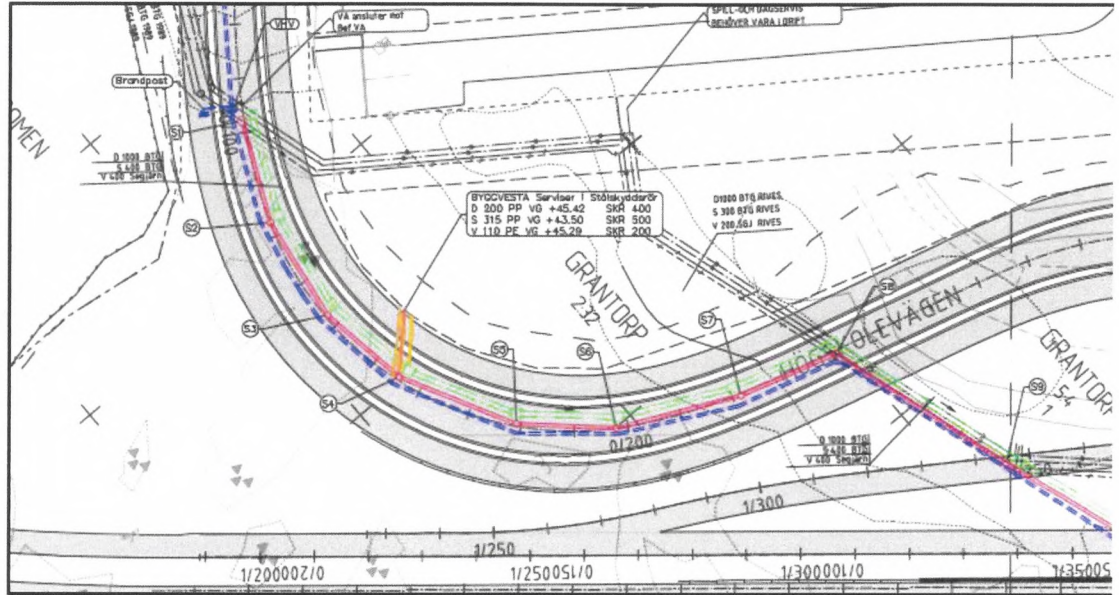
Bilaga 4

Checklista för miljöanpassat byggande		Version:			
Projekt: Campus Flemingsberg, dp Grantorp 2:32		Datum: 2022-03-03 Rev. 2023-06-09			
Kontrollpunkt	Dokumentation exploatör	Skede	Huddinges miljömål	Checkruta	Kommentarer
Nedan redovisas de frågor som kommunen vill ha svar på.		Kolumnen visar i vilket skede kontrollpunkten är tänkt att checkas av. Detaljplaneskedet (DP) eller bygglovskedet (BL).		Nedan redovisas hur kontrollpunkterna bärar till att uppnå några av Huddinge kommuns miljömål enligt Miljöprogrammet 2017-2021. (Se måttabell nedan).	
Svara på kontrollpunkten direkt i dokumentet nedan eller hänvisa till separat bilaga. Om kontrollpunkten omfattas av eventuell miljöcertifiering så går det bra att hänvisa till denna.		Den här kolumnen fylls i med ett X av kommunen när kontrollpunkten är redovisad och avstämd.		Nedan finns förklaringar och exempel till några av kontrollpunkterna.	
Miljöpåverkan					
Beskriv övergripande val och arbets sätt i projektet så att miljöbelastningen av den färdiga byggnaden minimeras ur ett livscykelperspektiv.	Byggnaderna ska certifieras med Miljöbyggnad Silver. Detta ställer krav på att de produkter som byggs in ska vara godkända produkter i en loggbok (Byggsvarubedomningen) i ett hållbarhetsperspektiv utöver det ska en klimatpåverkansberäkning tas fram och optimeras för att nå lägsta möjliga värde. Även en energiberäkning utförs för att nå minst energiklass B.	DP	Mål 39		Beskriv endast rutiner och inte specifika val. Material för en viss produkt kan specificeras vid egen kontrollpunkt nedan.
Beaktar ni tak- och fasadmateriäls påverkan på natur och vattenmiljöer? (Om ja, beskriv kortfattat hur)	Byggsista väljer miljövänlig papp som takmaterial som kan kompletteras med gröna tak och solceller vid behov. Vi kommer krävaställa specifika produkter.	DP	Mål 63		
Hur beaktas certifiering och/eller ursprung vid val av trävaror (ex. inbyggt trä såsom takstolar, regelvirke, lister och råspont)?	Frågan hanteras inom kravet att byggnaden ska certifieras med Miljöbyggnad Silver.	DP	Mål 81		
Hur görs val av interiörer med avseende på att minska förbrukning av energi och vatten?	Frågan hanteras inom kravet att byggnaden ska certifieras med Miljöbyggnad Silver.	BL	Mål 1		Exempelvis vitvaror, belysning och vattenbesparande armaturer och toaletter.
Används ett bedömningssystem för byggvaror och kemiska produkter i projektet, i så fall vilket? Beskriv även hur den färdiga produktlistan lämnas över till ansvarig för drift.	Byggsvarubedomningen kommer användas för att logga varor och produkter som används i projektet.	BL	Mål 65		Hur väljs byggprodukter och kemiska produkter med hänsyn till LCA-perspektiv och kemiskt innehåll av t.ex. cancerogena-, mutagena- och reproduktionstoxiska ämnen, emissioner av formaldehid etc.
Hur undviks intrång i naturmark i er APD-plan (Arbetsplatsdispositionsplan)?	Byggsista inhägnar och skyddar naturmark, träd och objekt inom planområdet som inte ska beröras eller påverkas. Vi planerar och placerar etablering för att minimera påverkan av angränsande naturmark.	BL	Mål 81		Viktigt att inte ta naturmark i anspråk i onödan. Planera etableringen för att minimera påverkan.
Viika rutiner finns för säker förvaring av kemikalier, bränslen och övrigt miljöfarligt avfall under byggskedet?	Byggsista kommer rapportera om allt "farligt avfall" på bygget till ett avfallsregister.	BL	Mål 63		Hur minimeras risken för brand? Finns det kemisk med lös? Hur förhållas spill och läckage till mark och vatten?
Har ni någon KMA eller miljöansordnare under byggskedet?	Ja. Dock ingen person utsedd ännu.	BL	Mål 2		Kontroll att miljökraven som ställs efterlevs under byggtiden. Nämna gärna namn på utsedd person om möjligt.
Beskriv övergripande hur miljöarbetet i projektet följs upp under och efter projektiden.	Kontinuerlig uppföljning och möten med en extern miljöansordnare.	BL	Mål 2		
Viika rutiner finns för begränsning av damm, buller och vibrationer till omgivningen under byggskedet.	En arbetsmiljöplan kommer upprättas och en riskinventering tas fram. I den hanteras damm, buller och vibrationer för omgivningen.	BL	Mål 39		
Resurshushållning					
Hur planerar ni för brukarnas gemensamma system för källsortering av avfall? Finns gemensamt utrymme/miljörum eller planeras för möjlighet till återbruk?	Inom varje byggnad planeras ett miljörum där källsortering är möjlig. Projektet kommer även inneha minst två avfallsrum för grovsopor, dessa är avgränsade till miljörummet för att minska risken för fel i sorteringen. Byggsista sträver efter att anordna ett specifikt rum inom projektet för återbruk.	DP	Mål 2, 68, 71, 81		Möjliggörs utrymme för återbruk, ex. "byteshylla"?
Hur planerar ni för brukarnas källsortering av hushållsavfall i bostad/lokal?	I varje bostad/lokal placeras utrustning och skapas utrymme för minst 2 fraktioner under diskho.	BL	Mål 2, 68, 71, 81		I respektive lägenhet/hus/lokal.
Hur planerar ni för hållbara logistiklösningar under byggskedet? Har ni rutiner för att minska transportbehovet?	Byggsista krävaställer att fordon och arbetsredskap som ska nyttjas i projektet, och bränsle till dessa, ska väljas så att avgasutsläpp minimeras. Underhåll och service av fordon och redskap ska ge regelbundet så läckage av olja och dyl ej förekommer. Dessa krav gäller även de transportfordon entreprenören anlitat för leveranser till arbetsplatsen. Eldrivna arbetsredskap ska om möjligt användas.	BL	Mål 1		
Hur arbetar ni för att minska spill- och avfallsmängder från produktionen?	Byggsista har interna mål att minska avfallsmängden i respektive projekt och kommer krävaställa att avfallsmängder ska minimeras. Vidare krävaställer Byggsista att entreprenören ska rapportera avfallsstatistik till byggherren per fraktion varje kvartal. Entreprenören ska i en miljöplan redovisa hur rutiner ser ut för att minimera avfall.	BL	Mål 65		Exempelvis planera för måttbeställning av byggmaterial och enkel demontering under projektering. Vaderskydd mm. under byggskedet.
Hur planerar ni för masshantering under byggskedet? Återanvänds grus- och bergkrossmaterial?	Byggsista kommer återanvända befintliga massor i största möjliga utsträckning och krävaställa det i upphandlingen. Det förutsätter dock att vi kan etablera ett krossverk för att hantera stora volymer av befintliga massor. Annars kommer stora delar av bergskackten inte vara användningsbara massor. Massor som inte kan återanvändas kommer omhändertas på rätt sätt.	BL	Mål 39, 81		Finns någon masshanteringsplan? Vid sanering, vilka kriterier utgår ni ifrån när ni väljer deponi?
Hur ser er plan ut för sortering av byggavfall?	Byggsista krävaställer i TE-upphandlingen att sortering av byggavfall ska utföras i minst 7st olika fraktioner.	BL	Mål 65		Finns avfallsansvar? Viika olika avfallsfraktioner planeras för att tas om hand?
Energi och klimat					
Hur planerar ni för att minimera elförbrukning i byggnaderna?	Led armaturer, i allmänna utrymmen så styrs belysningen av närvarosensorer på varje plan. Byggnaderna ska certifieras med Miljöbyggnad Silver. Detta ställer krav på att de produkter som byggs in ska vara godkända produkter i en loggbok (Byggsvarubedomningen) i ett hållbarhetsperspektiv utöver det ska en klimatpåverkansberäkning tas fram och optimeras för att nå lägsta möjliga värde. Även en energiberäkning utförs för att nå minst energiklass B.	DP	Mål 1		
Utförs det en LCA-beräkning för exploateringen? Beskriv i så fall metoden för detta.	Byggsista har krav på samtliga byggnader ska uppnå minst Miljöbyggnad Silver nivå. Detta görs med bra u-värden på klimatskal, vvs projektering för att minimera förluster samt ev. energimaskiner om det krävs.	BL	Mål 39		
Hur ser den förväntade elförbrukningen ut för byggnaderna?	Frågan hanteras inom kravet att byggnaden ska certifieras med Miljöbyggnad Silver.	BL	Mål 1		
Kommer fastighetsdelen från förnybara källor?	Ja. Byggsista har ramavtal med Eon om miljömärkt el.	BL	Mål 1		Med fastighetsdel avses elen i gemensamhetsutrymmen (trapphus/källare). Med förnybara källor avses exempelvis vind, vatten, biomassa, solkraft.
Hur planerar ni för att minimera värmeförbrukning i byggnaderna?	Byggsista har krav på samtliga byggnader ska uppnå minst Miljöbyggnad Silver nivå. Detta görs med bra u-värden på klimatskal, vvs projektering för att minimera förluster samt ev. energimaskiner om det krävs.	BL	Mål 1		Avser både projektering och driftskede, till exempel klimatskal, energifönster, passivhus, information till boende.
Kommer mätning av el, värme och/eller vatten att tillämpas för respektive brukare i så fall hur?	Varje lägenhet/lokal innehåller individuell mätning av varmvatten och el-förbrukning. I övrigt kommer det uppdateras matplaner enligt krav från Miljöbyggnad Silver.	BL	Mål 1		Till exempel avseende bodetablering.
Hur arbetar ni för att minska energiförbrukning under byggskedet? Används ni el från förnybara källor?	Byggsista krävaställer gröna el-avtal under byggskedet.	BL	Mål 1		
Kommunikation och informations spridning					
Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöarbetet inom projektet?	Byggsista har kontinuerliga möten med en extern miljökonsult involverad i projektet.	DP	Mål 81		Har ni en stående punkt på möten eller någon kontroll-lista?



Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöfrågor till framtida brukare?	Byggvesta tecknar "Gröna kontraktet" med alla brukare - en gemensam överenskommelse om att aktivt jobba för en hållbar framtid i allt vi gör som signeras av både ByggVesta och hyresgästen i samband med att man tecknar hyreskontraktet. Där informerar ByggVesta bl a om kollektivtrafik, cykefaciliteter och ev bilpool i projektet.	DP	Mål 81		Till exempel uppmantra till energisnålt brukande eller källsortering.
Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöfrågor till framtida förvaltare?	Byggvesta förvaltar våra egenutvecklade projekt.	DP	Mål 81		Finns det skötselplan samt övriga skötselinstruktioner för de gemensamma utrymmena?
Måttabell	Lydelse				
Mål 1	Växthusgasutsläppen ska minska till 1,0 ton/invånare (produktionsperspektivet) senast 2030 och senast 2045 ska nettoutsläppen vara 0 ton/invånare (reviderat från Agenda 21 2009-2015).				
Mål 2	Strävan ska vara att koldioxidfootavtrycket ska minska till 4,0 ton/invånare senast 2030 jämfört med 2004 och 1,0 ton/invånare senast 2045.				
Mål 39	Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv användas, exempelvis med avseende på klimatpåverkan.				
Mål 63	Spridning av miljögifter, till exempel perfluorerade ämnen till sjöar och vattendrag ska minimeras.				
Mål 65	Återanvändning och återvinning av byggmaterial ska öka och användningen av farliga ämnen och skadliga kemiska ämnen i byggprodukter ska minimeras.				
Mål 68	Insamlade tidningar och förpackningar ska senast 2021 öka till samma nivå som riksnittet (reviderat från Agenda 21 2009-2015).				
Mål 71	2020 ska minst 70 procent av alla hushåll sortera ut matavfall (beslutat i Avfallsplanen 2011).				
Mål 81	Strävan ska vara att det ekologiska fotavtrycket senast 2030 ska minska till 3,5 globala hektar (vilket motsvarar 2 jordklot) Strävan ska vara att senast 2045 ska fotavtrycket minska till 1,75 globala hektar (vilket motsvarar 1 jordklot).				

Bilaga 5



Handwritten signature

Bilaga 6

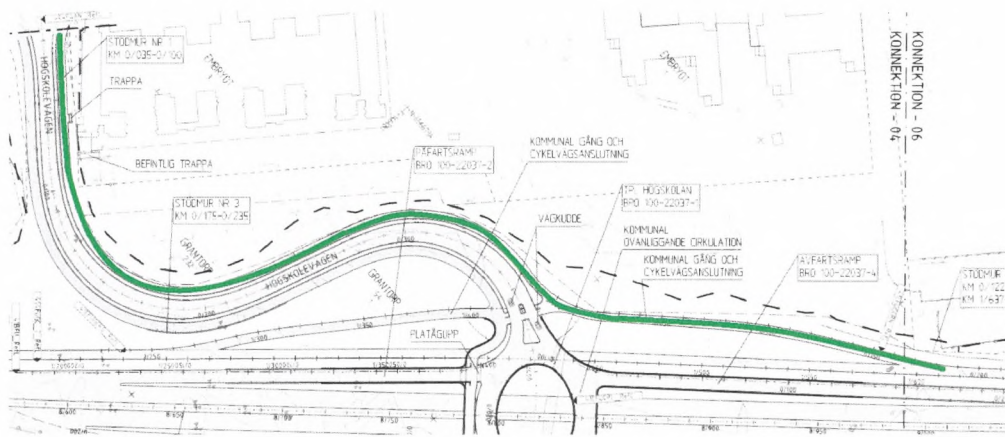


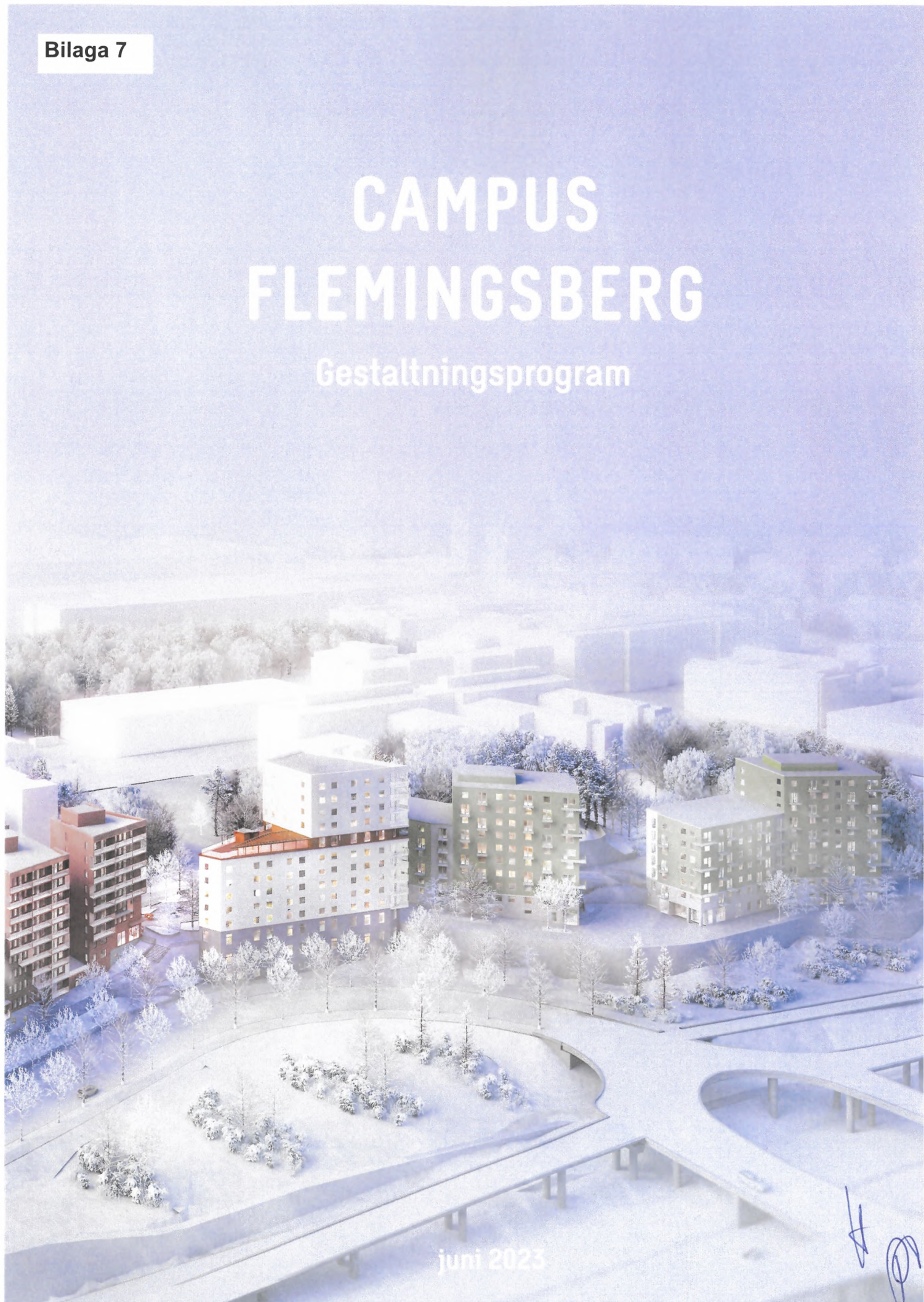
Illustration över den gång- och cykelväg, markerad i grönt, som kommunen bygger i egen regi efter trafikplatsen är färdigställd.

Handwritten signature or initials in blue ink.

Bilaga 7

CAMPUS FLEMINGSBERG

Gestaltungsprogram



juni 2023

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

MEDVERKANDE:

Huddinge Kommun:

Jonas Ellenfors, planarkitekt, projektledare

Anna Wahlström, mark- och exploateringsingenjör

Helena Ma, trafikplanerare

Lin Normark, landskapsarkitekt

Lina Lundström, miljöplanerare Iterio

ByggVesta:

Jenny Pettersson, projektledare

Sofia Skarpsvärd, biträdande projektledare

Tovatt Architects and Planners, del av Sweco:

David Neuschütz

Anastasiia Borodiienko

Calle Notman

Johannes Tovatt

Landskapslaget:

Annelie Landin

Maria Wejbro

Kirsh + Dereka:

John Kirsh

Despina Dereka

Bilder och illustrationer är framtagna av

Tovatt Architects & Planners/Landskapslaget och

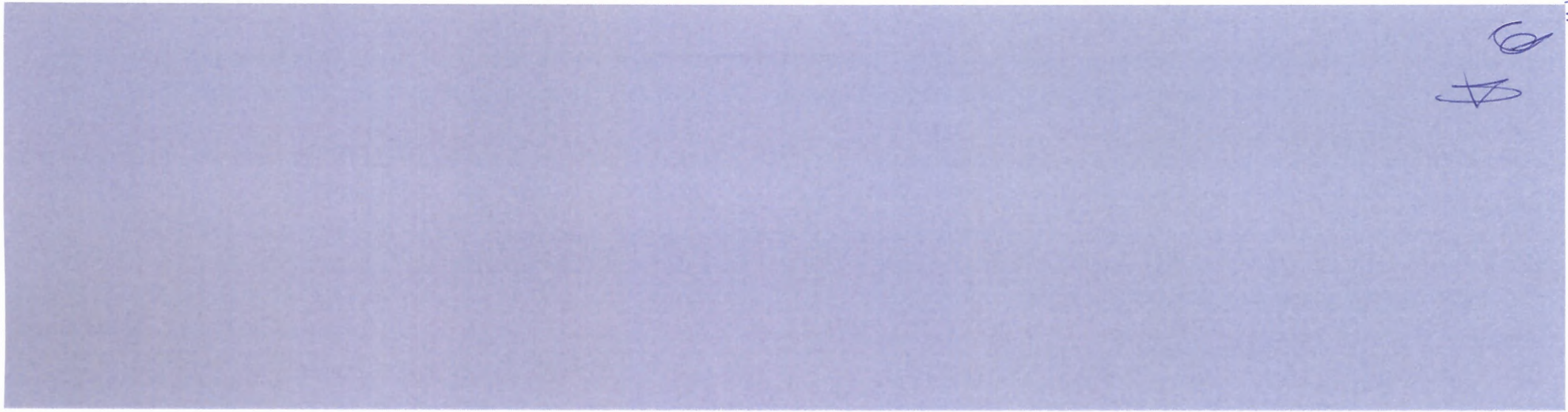
Kirsh + Dereka om inget annat anges.

Datum: 2021 08 26, rev 2023 06 19



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
	Bakgrund, syfte och status.....	6
	Området idag.....	8
2	ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER.....	11
	Öppen och integrerad universitetsstad.....	14
	Varierad stadssiluett.....	16
	Dynamisk topografi.....	17
	Illustrationsplan.....	18
3	GESTALTNINGSRAMAR FÖR PUBLIKA RUM.....	25
	Torget och terrassrampen.....	24
	Parkgatan.....	26
	Klippkanten och muren.....	28
4	GESTALTNINGSRAMAR FÖR BEBYGGELSE	33
	Kvarter A.....	36
	Kvarter B.....	38
	Kvarter C.....	40



Handwritten marks in the top right corner, including a stylized 'A', a circled 'P', and a vertical line of text that appears to be 'M'.

1. INLEDNING

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

1. INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Det är viktigt för alla som bor, studerar och arbetar i anslutning till Södertörns högskola att kommunen tar ett helhetsgrepp för utvecklingen av Campus Flemingsberg.

Stiftelsen Clara inledde tillsammans med ByggVesta och Huddinge kommun arbetet med denna detaljplan genom att starta ett parallellt uppdrag för att på så sätt få en bredare belysning av området. Tre arkitektkontor studerade området mellan Moas båge och den kommande Trafikplats Högskolan. Resultaten från de parallella uppdragen visade på vikten av sammanhängande stråk, fler kopplingar och bättre mötesplatser.

Huddinge kommun och ByggVesta beslöt tillsammans med Akademiska Hus och Stiftelsen Clara att gå vidare med Tovatt Architects & Planners och använde deras skiss från de parallella uppdragen som grund när arbetet med detaljplanen började. Under processen har området för detaljplanen minskats och omfattar den södra delen av området.

Detaljplanen syftar till att skapa en ny bebyggelse som utvecklar campus Flemingsberg.

På grund av ökade flöden från pendeltågstrafiken så behöver även befintligt rulltrappshus i Flemingsberg utvecklas med fler hissar.

Detaljplanen var ute på samråd under 2020, på granskning under vintern 2021 och går upp för antagande under våren 2022.

Syftet med gestaltningsprogrammet är att säkerställa god arkitektonisk kvalitet i utformningen av bebyggelse, allmänna platser och angränsande grönytor.

STATUS

Gestaltningsprogrammet läggs fast i avtal med fastighetsägarna. Det utgör ett komplement till planhandlingarna och ska vara ett underlag i bygglovprövning och projektering samt ge en bild av hur den framtida miljön utformas.

VISION FLEMINGSBERG

- EN REGIONAL TYNGDPUNKT

Flemingsberg är sedan länge utpekad som regional stadskärna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Det är ett betydelsefullt centrum i södra Stockholm för sjukvård, högre utbildning, forskning, rättsväsende och resande.

- FLEMINGSBERG 2050

För att fördjupa de regionala intentionerna har kommunen tillsammans med SLL och Botkyrka kommun arbetat fram en visions- och



Illustration ur parallellt uppdrag, Tovatt Architects and Planners

Handwritten blue ink marks, including a large 'A' and some scribbles.

utvecklingsprogram för Flemingsberg, Flemingsberg 2050. Här beskrivs mål och strategier för hur detta skall uppnås. Visionen är att Flemingsbergs alla stadsdelar tillsammans år 2050 ska kunna rymma 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökande.

- FLEMINGSBERGSDALEN

För det område som kallas Flemingsbergsdalen (öster om järnvägsspåren) har ett planprogram tagits fram.

Programmet bygger på en övergripande idé om en stadsdel som knyts ihop med övriga Flemingsberg och som lever större delen av dygnet. I stadsdelen skapas bland annat ett nytt samlande stadscentrum, ett resecentrum, torg och parker. De barriärer som Huddingevägen och järnvägen utgör föreslås överbyggas med hjälp av en ny överdäckning mellan Regulatorbron och en ny bro i Flemingsbergsledens förlängning. Stadsdelen blir tät och kommer att erbjuda närhet mellan arbetsplatser, bostäder, kollektivtrafik, handel, service, upplevelser, park och natur.

- CAMPUS FLEMINGSBERG

Området kring högskolan väster om järnvägsspåren har stor potential att utvecklas inom de uppsatta målen i den utvecklingsplan för Flemingsberg som är ute på samråd under våren 2021; Flemingsberg- där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm.

Målen i Utvecklingsplan för den regionala stadskärnan Flemingsberg:

- Levande stadskärna
- Självklart etableringsval
- Öppen universitetsstad
- Eftertraktad livsmiljö
- Hållbart samhälle

Strategier för att nå målen är:

- En urban och grönskande stad
- En tillgänglig och inkluderande stad
- En innovativ och dynamisk stad

Området har potential att utvecklas till en ny entrépunkt mellan stationen och Högskolan/Sjukhuset. Idag innehåller området många arbetsplatser och visionen är att också komplettera med ytterligare bostäder.

Utgångspunkten för Campus Flemingsbergs är en tydlig struktur som kopplar samman området med intilliggande områden och skapar nya och omväxlande kvalitativa stadsrum. Särskilt en diagonala kopplingen mellan en ny entréplats vid pendeltågsstationen och campus ses som en viktig del av utvecklingen.



Illustration ur Planprogram för Flemingsbergsdalen

Handwritten blue ink marks, including a large 'A' and some scribbles, located in the bottom right corner of the page.

1. INLEDNING

CAMPUS FLEMINGSBERG IDAG

Campus Flemingsberg är ett växande tvärvetenskapligt campus, i dagsläget det 8:e största området för högre utbildning i Sverige med cirka 17 000 studenter.

Inom en 15-årsperiod beräknas antalet studenter öka med ytterligare 15 000 samt forskarplatserna fördubblas.

Inom Flemingsbergs Campus ryms ett antal institutioner och verksamheter; Södertörns högskola, Polishögskolan, Karolinska Institutet, KTH, Röda korsets Högskola, Konstskolan Idun Lovén samt Stockholms musikaliska institut.

Flera av dem ser ett ökande söktryck och behov av att utöka verksamheterna.

Området kännetecknas av institutionslokaler samlade längs två korsande stråk; Alfred Nobels Allé och Blickagången. Blickagången binder samman Flemingsbergs station med Huddinge sjukhus. Flödet av människor till och från stationen är stundtals mycket stort och förväntas öka kraftigt.

Campusområdet har under senaste åren även kompletterats med bostäder och andra verksamheter med ambitionen att skapa förutsättningar för ett dygnet-runt-aktivt område som bättre svarar mot utvecklingsplanens mål.

I sydvästra delen av campusområdet har Byggvesta byggt studentbostäder och strax utanför Campus, längs Hälsovägen planeras och byggs bostäder och förskolor.

PLANOMRÅDET

Planområdet kännetecknas av starkt kuperad naturmark med synliga bergknallar och blandad vegetation. Större delen av området sluttar brant mot sydöst och Huddingevägen.

Huddingevägen står inför en stor utbyggnad vilket kommer påverka planområdet. Dels kommer höjder och nivåer förändras och dels kommer en ny infart till sjukhuset och Campus Flemingsberg byggas direkt söder om planområdet.

I västra delen angränsar området till det nyligen uppförda studentbostadskvarteret samt en markparkering där Akademiska Hus har byggrätt att uppföra utbildningslokaler.

Mot norr ansluter planområdet till befintliga institutionslokaler och det centrala parkrummet.



H
P
M



Kvarter Nobelus, Byggesta



Södertörns högskolas bibliotek

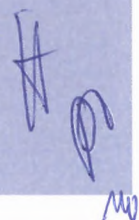




Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the blue rectangular area.

2.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER



2. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Utvecklingen inom planområdet behöver förhålla sig till ett flertal komplexa förutsättningar. Det handlar bland annat om platsens specifika utmaningar och kommunens visioner för området. Områdets höjdskillnader och intilliggande stora trafikapparater skapar stora barriäreffekter. Samtidigt finns en önskan om en tydlig stadsmässighet och att skapa hållbara kopplingar. Planförslaget omfattar storskaliga landskapsrum, intima gångstråk, publika entrésituationer så väl som småskaliga innergårdar för de boende.

Området ingår i utvecklingen av Flemingsbergs campusområde där utbildningslokaler, service och bostäder tillsammans skall skapa en attraktiv och väl fungerande stadsväv med väl studerade och omhändertagna publika rum.

I följande kapitel beskrivs några övergripande gestaltningsprinciper för området till stöd i den fortsatta planeringen.



"En god stadsmiljö skapas av människor, relationer och rum, den uppstår där landskapet, boendet och verksamheter samverkar – sida vid sida."

Citat från Tovatt Architects & Planners tävlingsförslag



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials of the author or designer.

2. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

ÖPPEN OCH INTEGRERAD UNIVERSITETSSTAD

Planområdet är en del i en större helhet och skall ingå och bidra till utvecklingen av denna helhet.

Grundläggande för att detta skall lyckas är att kopplingar, stråk och målpunkter samverkar. Att det finns stråk som binder samman delarna inom området på ett tydligt och öppet sätt samt att kopplingarna till omgivande områden är välplacerade och integrerade i befintliga strukturer och samband.

Ambitionen är också att utveckla området mot en större stadsmässighet med funktionsblandning och täthet; en Universitetsstad.

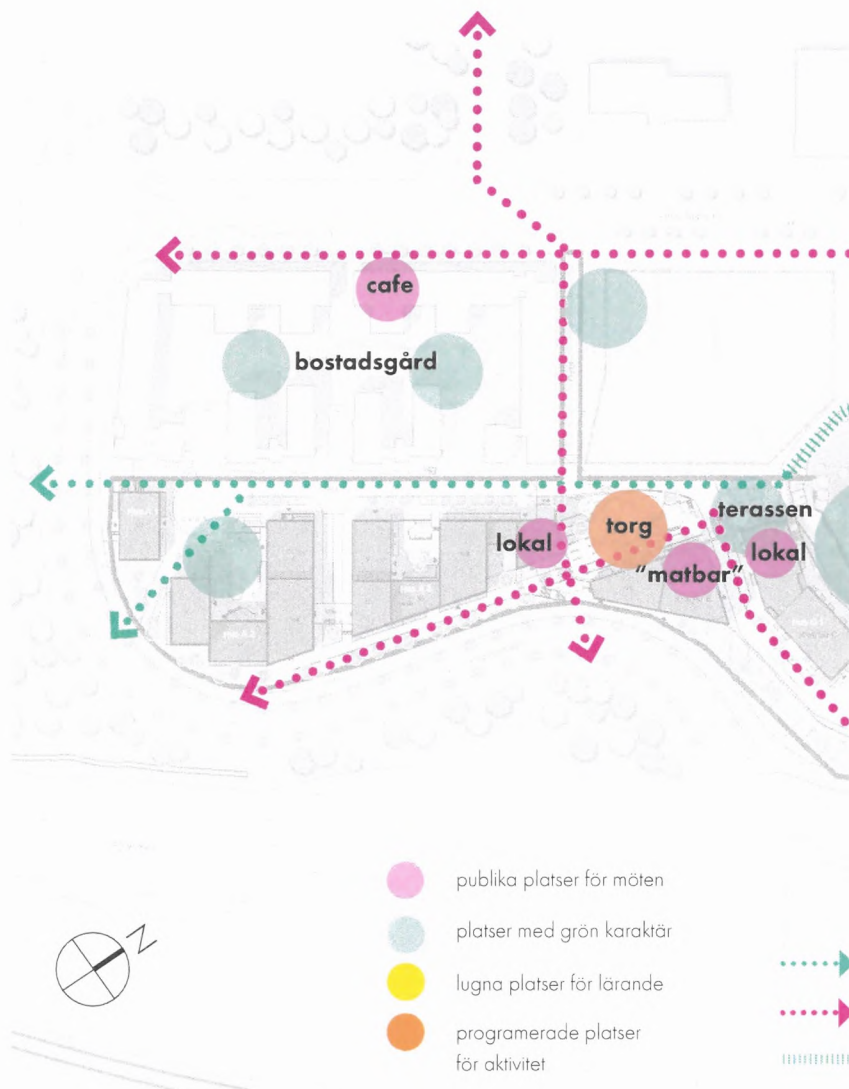


Diagram som visar områdets mångfald av platser.

Målpunkter och funktioner

I önskan om att skapa en attraktiv stadsmiljö är målpunkter viktiga beståndsdelar. Det skall finnas en mångfald av olika målpunkter och de skall attrahera besökare med olika behov och ärenden.

I närområdet finns redan starka tydliga målpunkter så som bibliotek, tågstation och utbildningslokaler och genom tillskapandet av nya bostäder kommer nya målpunkter skapas.

Utöver detta är det viktigt att etablera en palett av målpunkter som inte är direkt kopplade till arbete och boende för att stadsdelen som ska leva under dygnets alla timmar och året runt.

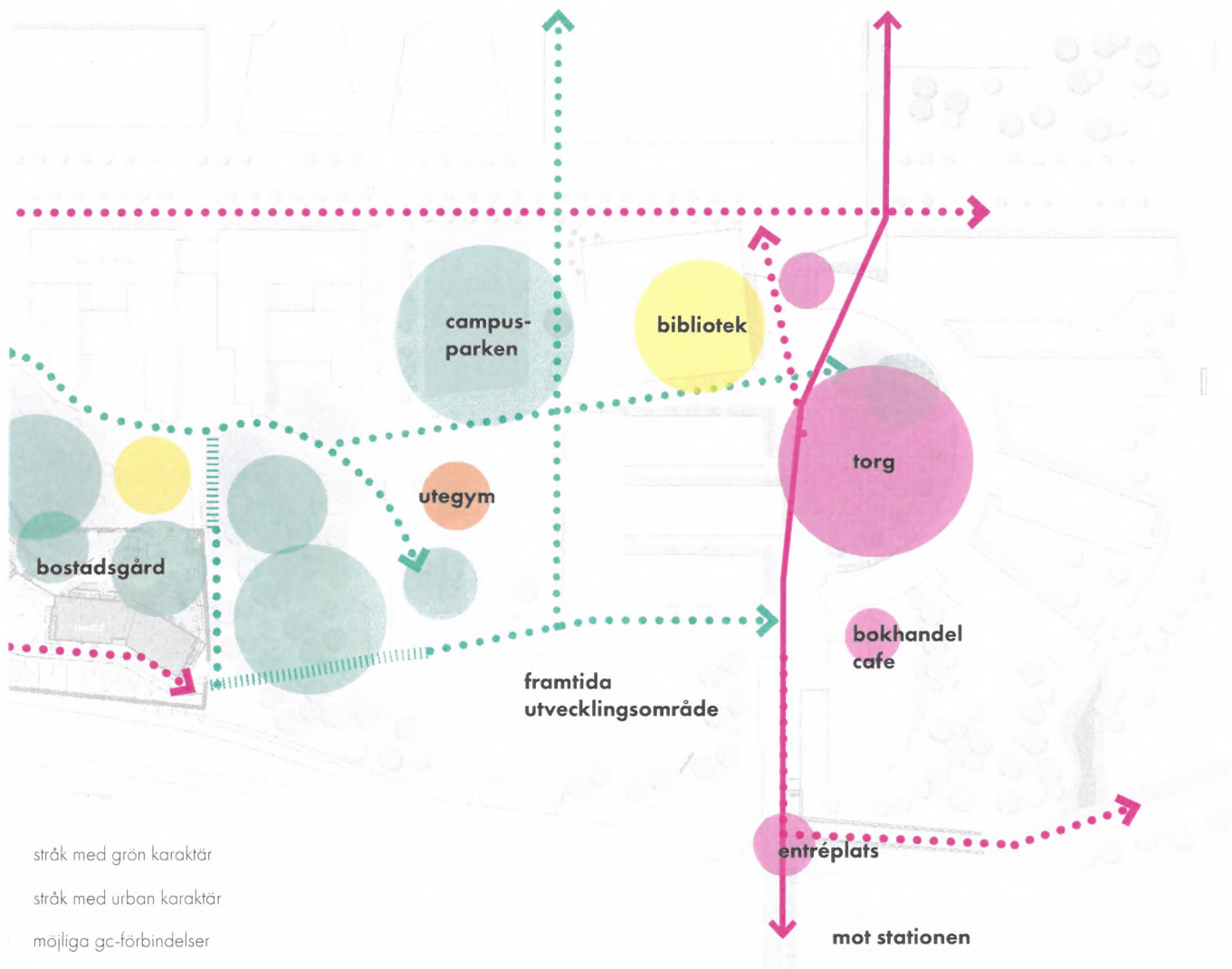
Inom planområdet finns möjlighet att skapa kvalitativa publika platser kring det centrala torget och den gröna kullen. Dessa platser behöver programmeras så att det finns flera

anledningar att uppehålla sig där; bänkar för en paus i solen, café för fika, öppen yta för möten och gemensamma aktiviteter etc etc.

Principer inom området:

- Området skall ha målpunkter och platser med olika karaktär och innehåll.
- Det skall finnas flera olika anledningar att vilja gå till en plats eller målpunkt.





stråk med grön karaktär
 stråk med urban karaktär
 möjliga gc-förbindelser

Stråk och kopplingar

Målpunkterna behöver vara strategiskt placerade och tydligt kopplade till områdets nätverk av stråk och gator.

Grundläggande element i strukturplanen har varit etableringen av tydligare kopplingar mellan campusområdets norra delar (Moas Båge, stationen) och de södra delarna med den nya bostadsbebyggelsen. Konceptet har byggts upp av ett inre grönt stråk, "Gröna promenaden" och ett yttre mer urbant stråk kallat "Klippkanten". Viktigt har också varit kopplingen från Alfred Nobels Allé via det centrala torget till den nya trafikplatsen och vidare mot stadsdelarna Visättra och Björnkulla. Strukturplanens uppbyggnad ger också möjlighet att röra sig mellan dessa olika karaktärer genom ett antal korsningar och tvärkopplingar.

Principer inom området:

- Gångstråk och kopplingar skall tydligt binda samman områdets olika delar.
- Stråk och kopplingar skall ha olika karaktär

Funktionsblandning

För att uppnå målet att skapa en blandstad som är aktiv dygnet runt är det viktigt med funktionsblandning; att bland bostäderna skapa plats för studielokaler, caféer och arbetsplatser och bland utbildningslokalerna hitta plats för bostäder.

Princip inom området:

- Blandning av funktioner inom områdets olika delar.

2. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER



Kvarter A

VARIERAD STADSSILUETT

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer utgöra Campus Flemingsbergs nya fasad ut mot Huddingevägen och järnvägen. Byggnaderna bildar sammantaget en ny stadsfront som bjuder in och tydligt markerar områdets närvaro i stadsdelen.

En artikulerad huvudfasad

Den topografiska situationen är dramatisk med stora höjdskillnader och höga bergskärningar. Bebyggelsen ligger högt i landskapet med murar, trappor och slänter som tar upp höjderna ner mot vägen.

Bakom den nya bebyggelsen ligger befintliga institutioner och bostadskvarter.

För att undvika en massiv skärmbyggnad skall de nya volymerna artikuleras i höjddled så att vissa delar är tydligt lägre än den bakomliggande bebyggelsen men andra delar kan skjuta upp och bli högre. Detta för att skapa visuell koppling in i området.

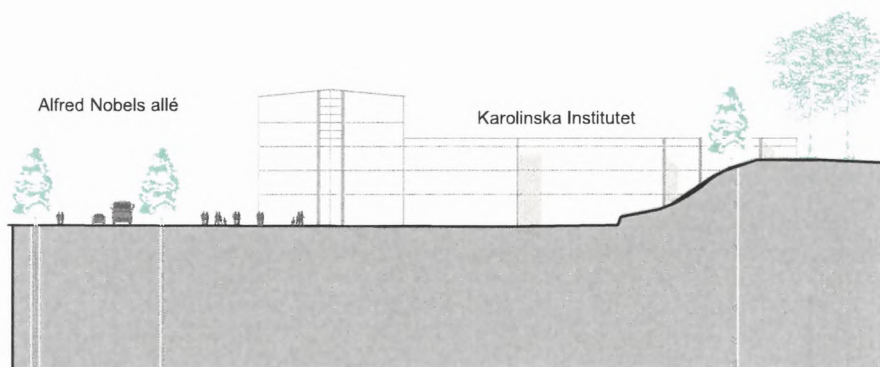
Kvarteren och byggnaderna skall inte heller göras för långa utan brytas ner i flera oberoende delar.

Principer inom planområdet:

- Artikulera bebyggelsens volymer med högre och lägre partier.
- Undvika långa skärmbyggnader

En ny entré

I och med utbyggnaden av den nya trafikplats Högsolan blir detta den nya huvudentrén till hela Campus Flemingsberg och



sjukhusområdet. När man svänger av från Huddingevägen är det första man möter den nya bebyggelsen inom planområdet. Bebyggelsen är på så sätt väl synlig och skall ges omsorg vad gäller material och kulörer.

Centralt i området, mellan trafikplatsen och områdets nya torg ligger det som kallas Kvarter B. Denna byggnad får en särskild roll i området, som entré- och accentbyggnad. Byggnaden skall tydligt förhålla sig till både torget och Högsolvägen och fungera som länk däremellan, både visuellt och fysiskt tex genom trappor. Byggnaden skall ges den högsta byggnadshöjden i området för att framhäva platsens betydelse och fungera som orienteringspunkt.

Principer inom planområdet:

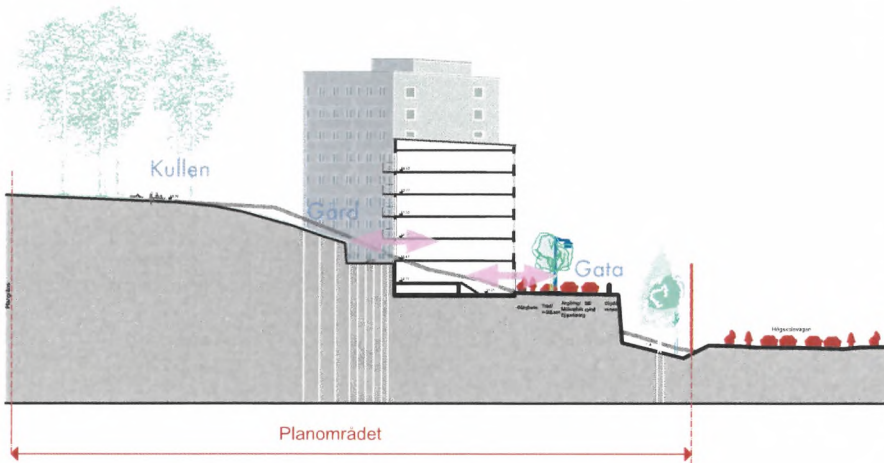
- Bebyggelsen skall ges omsorg vad gäller material och kulörer.
- Kvarter B utformas som accentbyggnad för att markera läget vid torget och infarten till området.



Kvarter B

Kvarter C

Diagramatisk elevation visande den nya bebyggelsens stadssiluett mot Huddingevägen.



Diagramatisk sektion som beskriver områdets olika nivåer och hur den nya bebyggelsen kopplar mellan dem.

att grönskan på kullen får bli synlig i gatan eller mot torget. Och att det finns trappor som leder dit upp.

Placering av byggnaderna och utformning av särskilt sockelväningen är avgörande för att stödja detta och samtidigt tydligt visa vad som är publika platser och stråk och vad som är privat.

Principer inom planområdet:

- Visuell kontakt och möjlighet att röra sig mellan nivåer och platser
- Väl omhändertagen sockelväning

DYNAMISK TOPOGRAFI

Områdets stora höjdskillnader och dramatiska topografi är en kvalitet men också en utmaning. Höjdskillnaderna skapar möjliga utblickar och spännande rumsligheter men skapar också barriärer och försvårar rörelser och kopplingar. Genom att noga placera byggnader, gator och trappor på ett sådant sätt att topografins möjligheter utnyttjas skapas kopplingar och siktlinjer som förstärker upplevelsen och tillgängliggör området.

Kopplingar mellan förgrund och det bakomvarande

För att inte områdets delar skall bli åtskilda och separerade på grund av höjdskillnaderna är det viktigt att visuella och fysiska kopplingar skapas mellan olika nivåer och olika stadsrum. Att man tex genom visuell kontakt utifrån Högskovsvägen anar Parkgatan i områdets mitt och att man sedan tydligt kan röra sig in dit. Eller

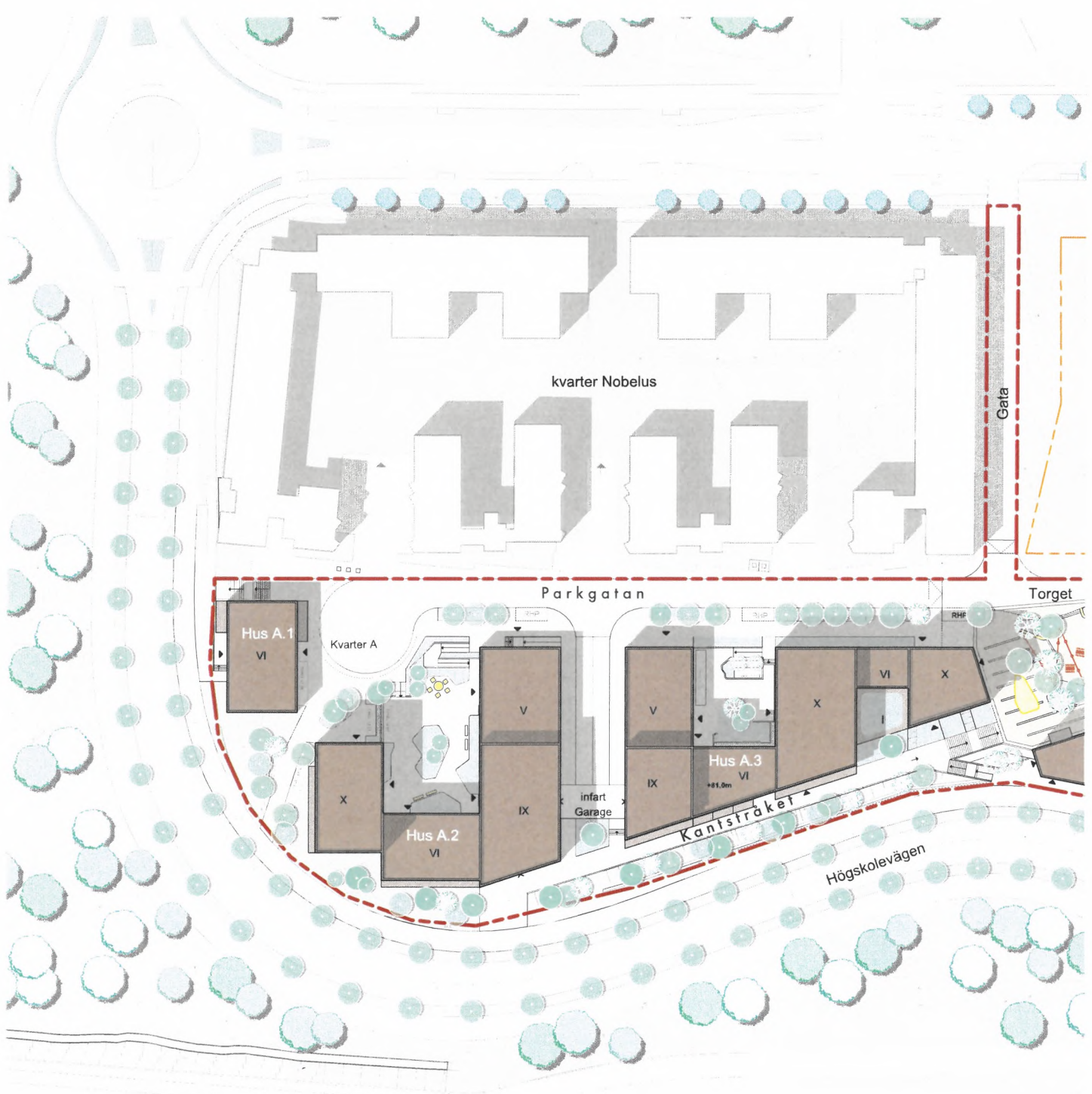
Det gröna Campus

Det inre av området präglas av grönska och en lägre intimare skala. Byggnaderna trappar ner och gator och platser kantas av träd. Gårdsrum och träd är närvarande i gatumiljön. Flemingsberg är ursprungligen ett skärgårdslandskap med öar och vikar. Detta har fått vara ett tema i tidigare bebyggelse, tex den lämnade bergknallen i Moas Bäge, och så även här.

Principer inom planområdet:

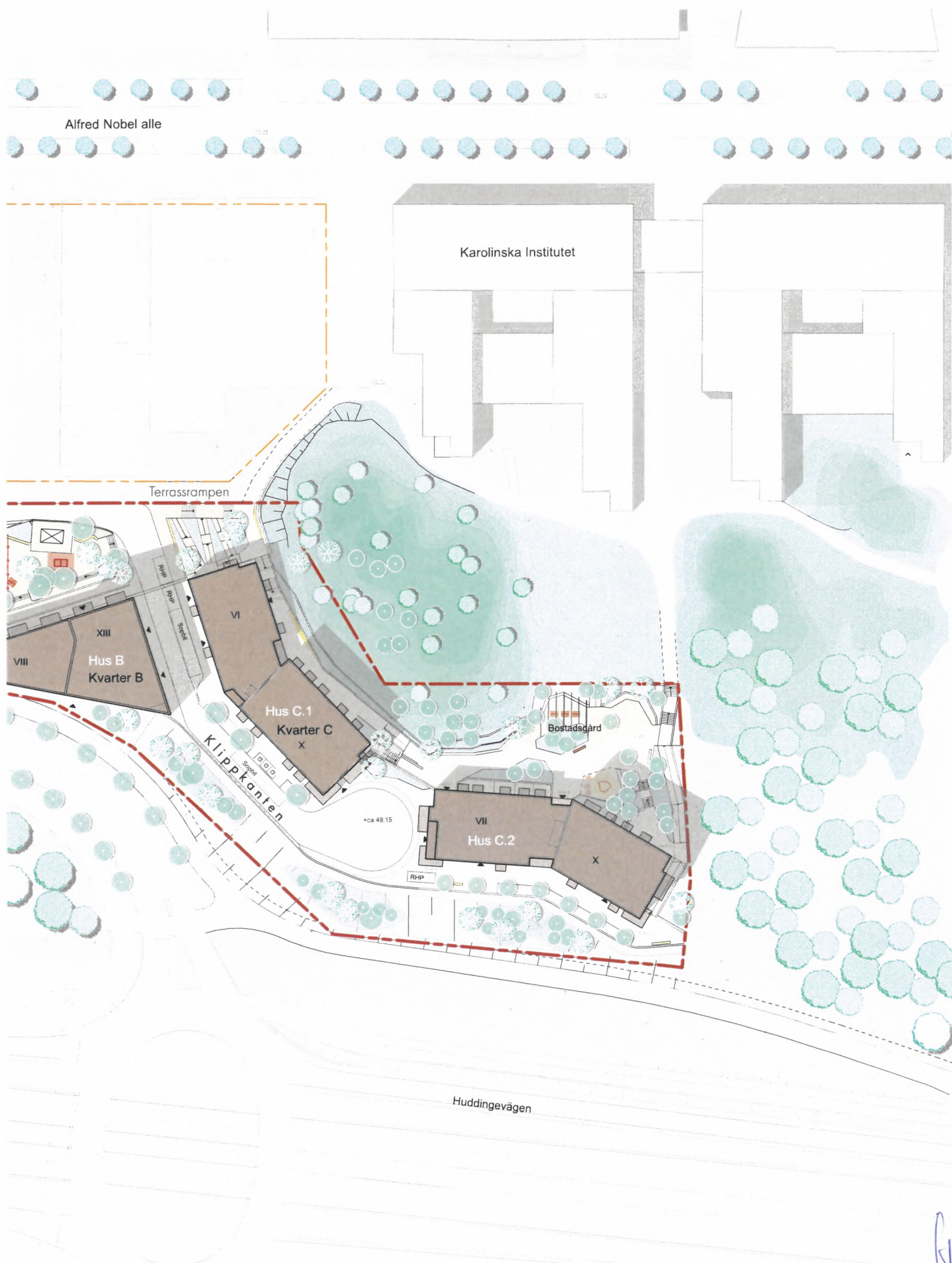
- Lägre skala i de inre delarna
- Framhäva skärgårdslandskapets gröna kullar.





Huddingevägen





Handwritten signature and initials in blue ink.



3.

GESTALTNINGSRAMAR FÖR PUBLIKA RUM





[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

3. GESTALTNINGSRAMAR FÖR PUBLIKA RUM

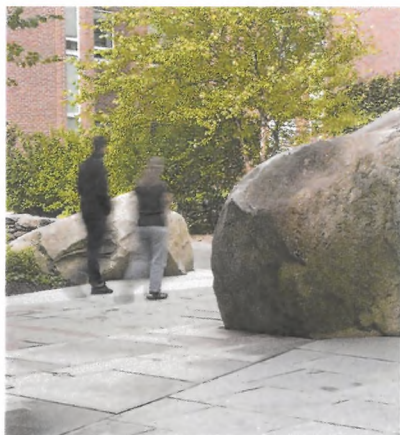
"Stadsbyggnadskonceptet för Campus Flemingerg är i all enkelhet urbant; gata, plats, byggnad och landskap tydligt definerade."

Christian Tovar Architects & Planners i samarbete med



[Handwritten signature]

3. GESTALTNINGRAMAR FÖR PUBLIKA RUM



1. Center Courtyard by Dirtworks



2. Chuanchuen park



3. Mint plaza, USA



4. The Towers at Merriman Square



5. Salone de Pinos/ foto Jeroen-Musch

1. Tillvarataget berg kan ge platsen en identitet och en koppling till omgivande natur-landskap.

2. Låga murar ramar in, skapar rumslighet och platser för sitta och hänga

3. Picknickbord, möjligheter för möblering i anslutning till ev. verksamheter och sittkanter längs de upphöjda planteringsytorna ger flexibel användning.

4. Torget får en grön inramning i form av planteringsöar med naturlig plantering och träd av olika arter. Nedsänkta planteringar fungerar även som regnbäddar och renar dagvatten.

5. Den inre delen av torget får en karaktär av parktorg med rekreativa värden och känsla av att vistas under ett tak av trädkronor

TORGET

Torget utformas som en inbjudande mötesplats som fungerar både som stadsdelstorg och rekreativt parktorg. Mot omgivande byggnader och gata utformas platsen med betongmarksten och inslag av natursten. Här ges möjligheter för verksamheter att ta plats i torgrummet till exempel caféer och restauranger. I söder utvidgas den bearbetade ytan till ett stadsdelstorg. En samlande sitt-ö eller konstnärliga inslag av omhändertaget berg/stenmaterial kan bidra till platsens identitet. Här finns gott om plats för flexibel möblering som i delar kan nyttjas av omgivande verksamheter.

Planteringsöar med låga marktäckare och träd av olika arter tillför stadsgrönska och bidrar till att torget får en omhändertagen, mer parklik karaktär. Ett golv av stenmjöl bidrar till en mjuk känsla i torgets nedsänkta kärna.





Nivån på torget har anpassats till befintliga höjder på angränsande gator samt för att möjliggöra en tillgänglig koppling via Terrassrampen bort mot högskolan. En del av torgytan har i förslaget även lagts på en lägre höjd pga en befintlig transformatorstation. Den höjden kan visa sig möjlig att justeras i senare skede. Nivåskillnaden mellan torgets kärna och yttre kant tas upp i planteringsytor och trappsteg. Planteringsöarna är i delar nedsänkta för att rena dagvatten och i delar upphöjda med en sittkant. Sittkanterna tillsammans med flyttbara picknickbord ger torget flexibla umgängesmöjligheter, för större kompiskgäng, kalas eller i mindre grupper. På torget finns också möjlighet att placera till exempel ett bordtennisbord som kan bidra till att aktivera platsen. Torget innehåller ingen lek, men i den inre delen finns fria ytor som är lekbara och avskilda från trafik.

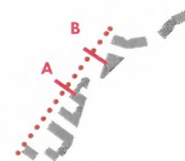
En behaglig belysning som lyser upp utan att blända gör torget både tryggt och inbjudande. I södra delen kan en stjärnhimmel av hängande armaturer ge en festlig och mysig stämning kvällen och lyfta torgets funktion som samlade mötesplats.

TERRASSRAMPEN

Terrassrampen i norr utformas som en förlängning av Torget. Med träd och planteringsytor blir terrassen tillsammans med berget en fin fond till torget. Genom terrassen finns möjlighet att röra sig tillgängligt via ramper mellan torget och gångstråket som leder vidare till Campus och centrala Flemingsberg. Sittmurar längs terrasserna bidrar till att platsen inte enbart är en gångkoppling utan också fungerar som en omhändertagen, rekreativ vistelseyta.

Handwritten signature and initials in blue ink.

3. GESTALTNINGGRAMAR FÖR PUBLIKA RUM



1. Bild: Landskapslaget



2. Norra Djurgårdsstaden Bild: Landskapslaget



3. Bild: DnD Landschaftsplanung



4. Uppsala. Bild: Landskapslaget

1, 2, 4. Stadsgrönska i form av träd av varierade arter och inslag av regnbäddar bidrar till visuella värden och ekosystemtjänster. Dagvatten kan renas i regnbäddar och skelettjordar.

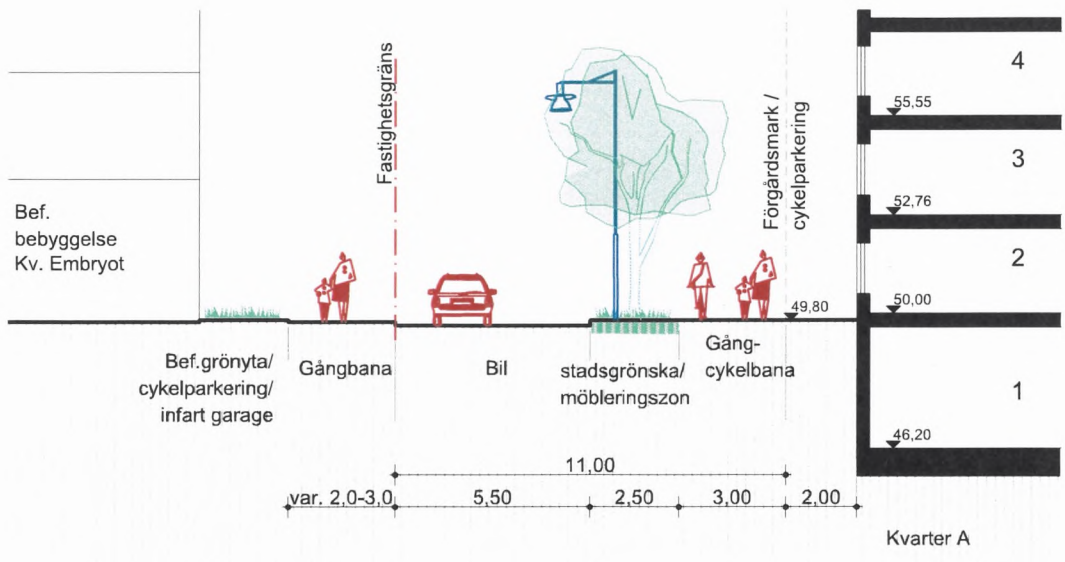
3. Vistelsevärden i form av möblering kan inordnas i ytan med träd och regnträdgårdar.

PARKGATAN

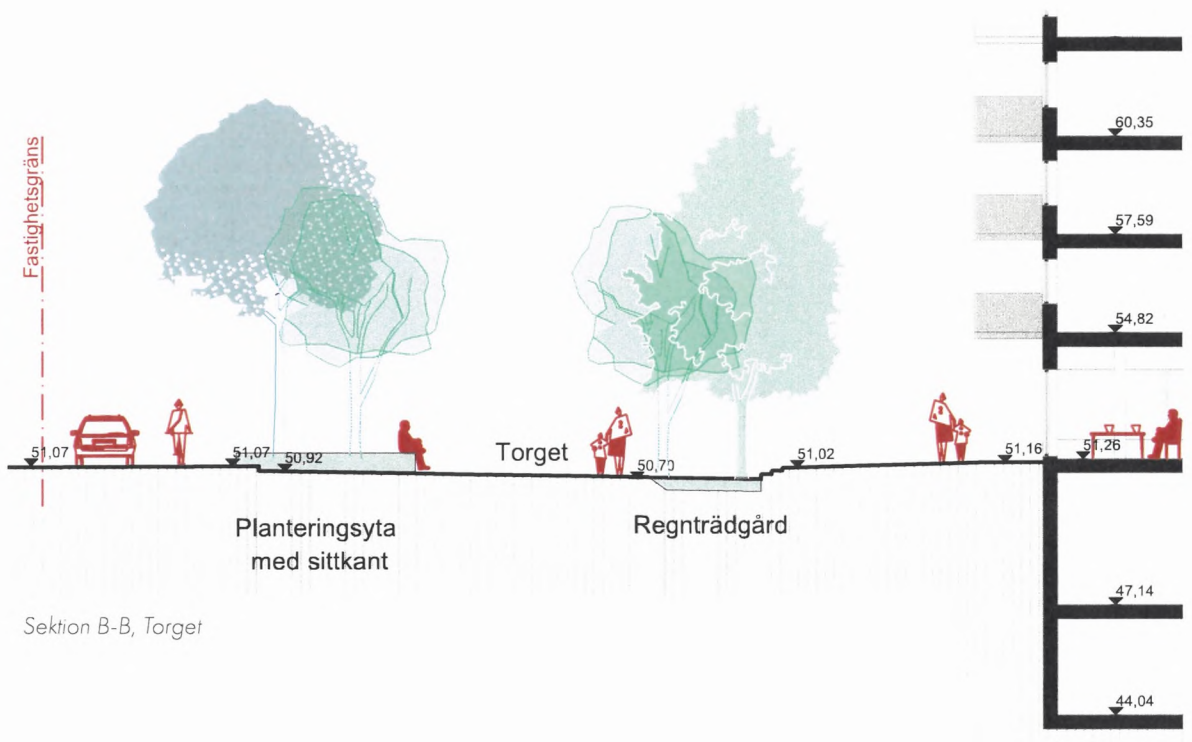
Parkgatan ligger i Torgets förlängning och utformas som ett grönt gatustråk för alla trafikslag. Träd i planteringsytor, som hanterar och renar dagvatten, stärker upp gatans riktning och kopplingen till Torget och gångstråket vidare till Campusområdet i väster.

Olika arter och underplantering med låga perenner av naturligt utseende bidrar till en känsla av att omgivande naturlandskap förs in i området.

Trädens varierande kronor, höstfärger och vårblooming ger upplevelsevärden. Arter som stärker den lokala biologiska mångfalden bidrar med ekosystemtjänster.



Sektion A-A, Parkgatan



Sektion B-B, Torget

Handwritten signature and initials in blue ink.

3. GESTALTNINGRAMAR FÖR PUBLIKA RUM



2. Exempel på gabionmur.



1. Bild: djd/Institut Feuerverzinken



3. Bild: gardenbuilders.co.uk

1. Gabionmurar tar upp nivåskillnader. Klätterväxter och planteringar framför ger en naturlig inramning som tillsammans med naturstensfyllnaden i muren bidrar till att knyta an till omgivande berg och naturlandskap.

2. I partier med lägre mur bidrar planteringar framför muren och klätterväxter till att klä muren med grönska som mjukar upp intrycket och ger årstidsvariation.

3. Gabionmurens topp kan planteras med växter som mjukar upp intrycket och ger årstidsvariation

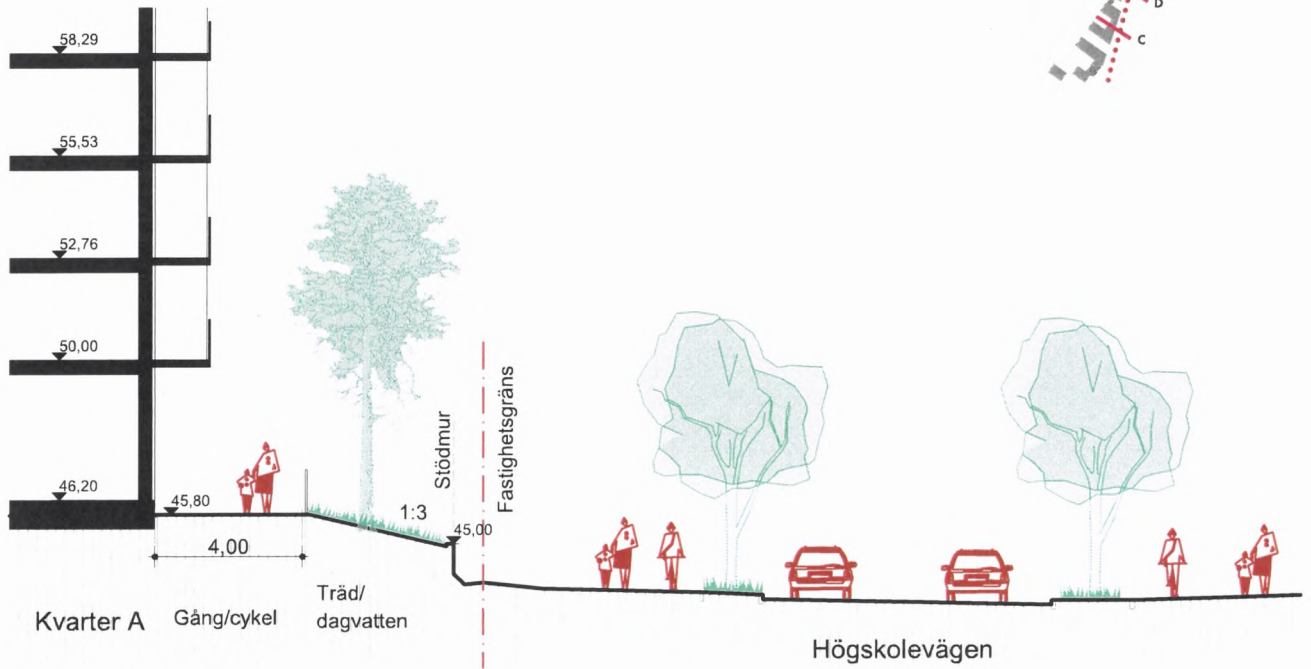
KANTEN OCH MUREN

Längs kanten ut mot Trafikplats Högskolan och Huddingevägen löper ett stråk. I söder kallas det för "Kantstråket" och är ett renodlat gångstråk. Från torget och mot nordost utformas det som en lågfartsgata som avslutas i en vändplan och sedan övergår i en gång-och cykelgata, här kallas det för "Klippkanten". Stråken utformas med bearbetade markmaterial i asfalt och betongmarksten med detaljer av natursten. Träd av olika svenska arter i naturliga planteringsytor fungerar som regnträdgårdar. Stråken ges en grön och varierad karaktär som knyter an till naturlandskapet runt Flemingsberg. Inslag av tall bidrar till att stärka det barrskogssamband som angränsar till området i väster.

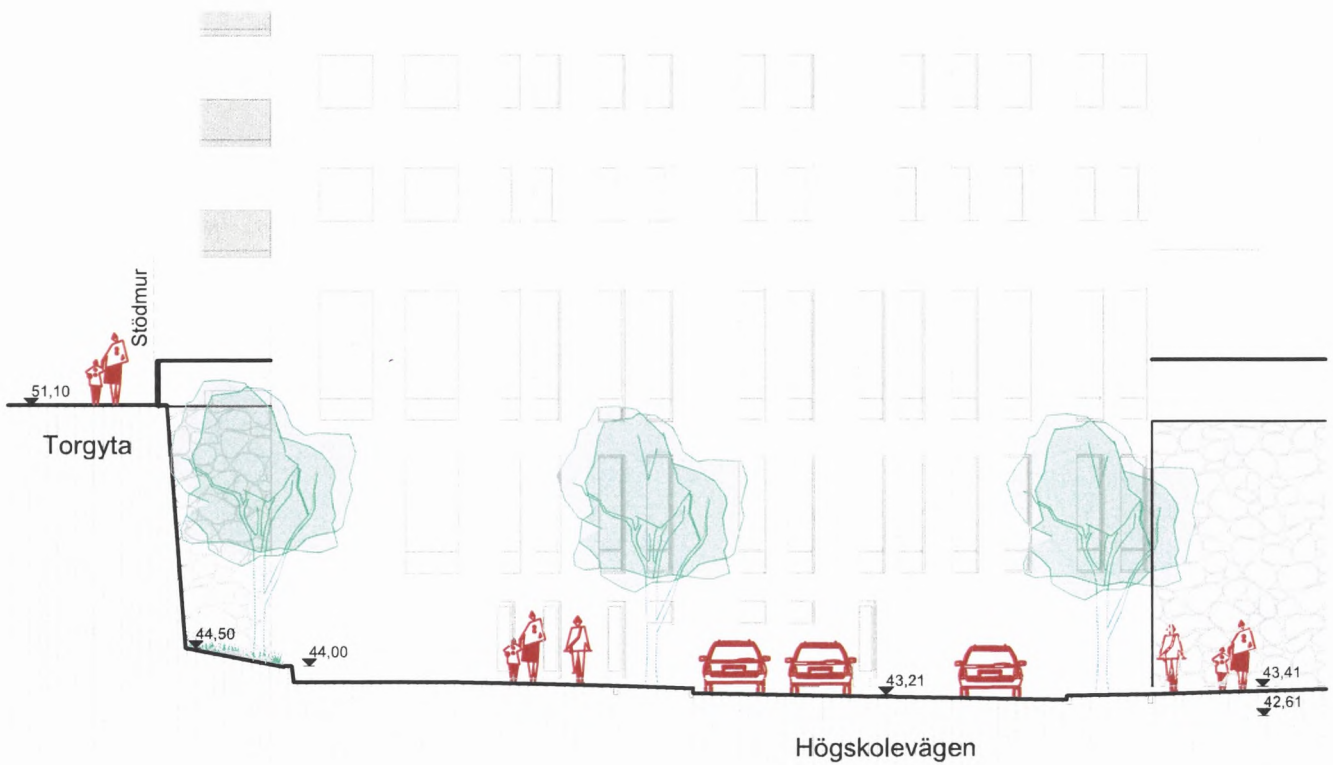
Mot söder och den nya anslutningen till Trafikplats Högskolan finns en nivåskillnad som tas upp med en stödmur. Muren växer i höjd

från ca 1-2 m i väster till mellan 5-8 meter i den östra delen. Stödmuren utformas som en gabionmur som ger en sammanhängande inramning till området som knyter an till platsens inslag av berg.

Planteringsdungar framför muren efterliknar skogens landskap med ett varierat markskikt och träd av olika arter. Genom att använda trädarter av olika färdig höjd kan vegetationen bidra till grönska både nedanför muren och till det högre liggande stråket, Klippkanten. Snabbväxande arter kombineras med långsamväxande och mer långlivade trädarter. Den sammanhållande gabionmuren kompletterad med skogsliknande rejäla dungar med höga träd samspelar med omgivande landskapskaraktär och skala mot trafikmiljön i söder.

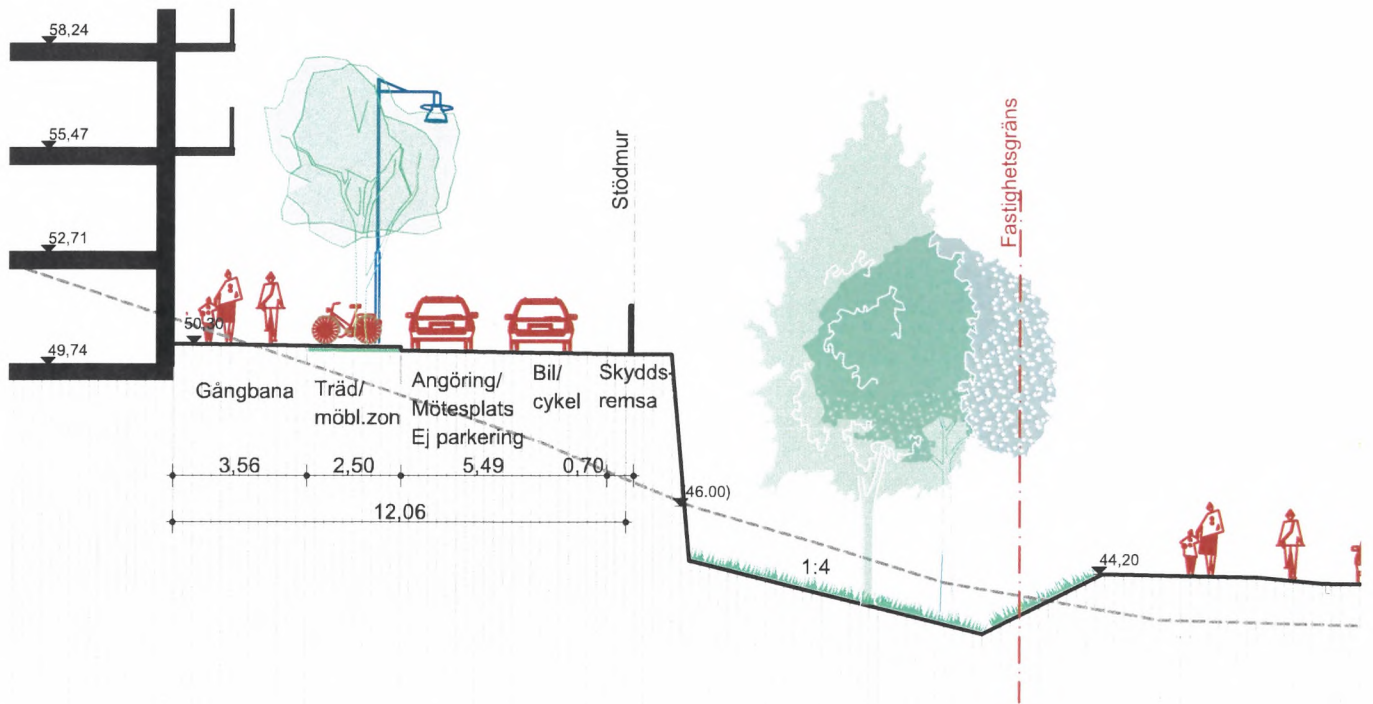


Sektion C-C, Kantstråket

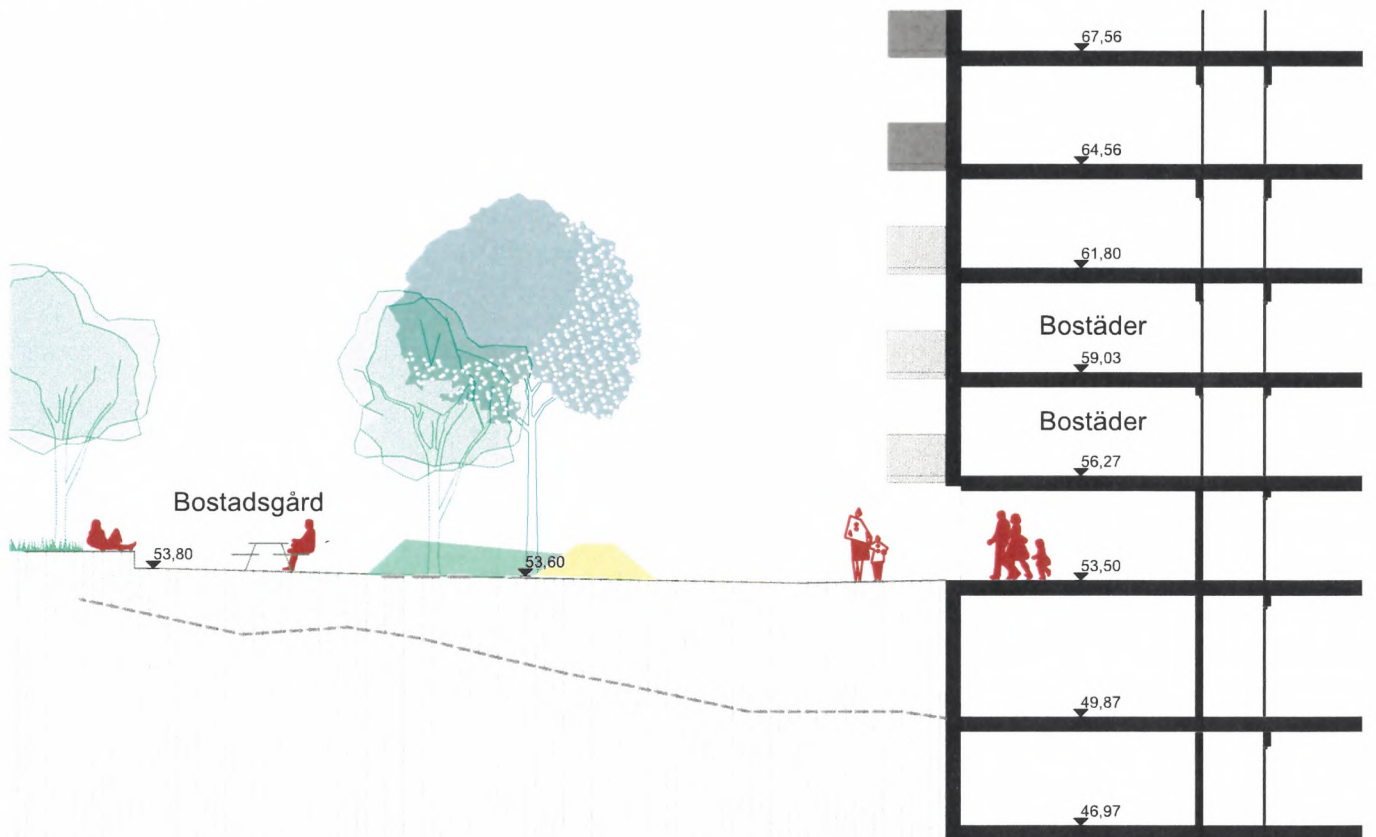


Sektion D-D, muren vid Kv B

Handwritten signature



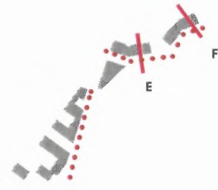
Sektion E-E, Klippkanten



Sektion F-F, Klippkanten vid förskolamn

Handwritten signature in blue ink.

3. GESTALTNINGRAMAR FÖR PUBLIKA RUM

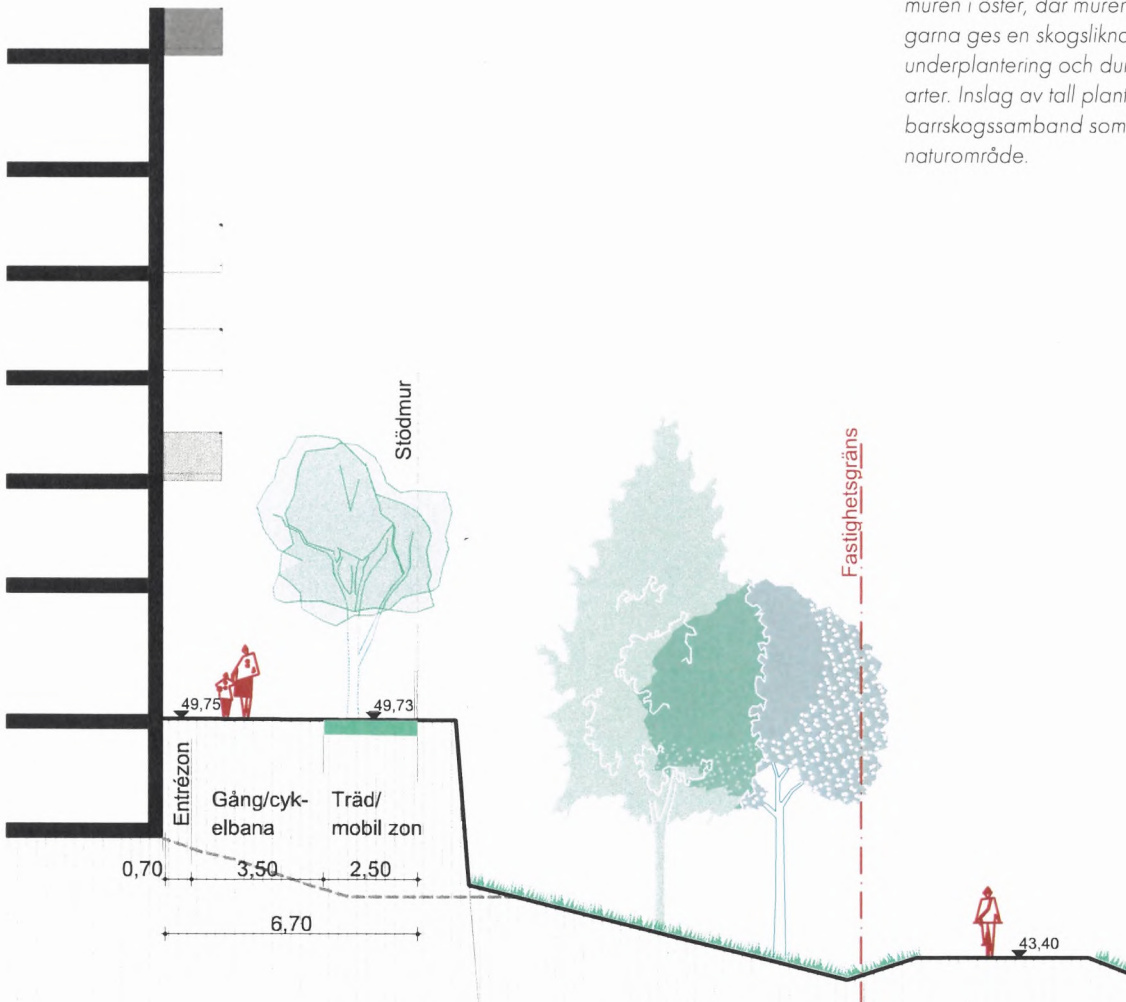


Högskolevägen



Sky UK Headquarters, London av Urban

Planteringsöar i ängsmark anläggs framför muren i öster, där muren är som högst. Planteringsöarna ges en skogsliknande karaktär med låg underplantering och dungar av träd av olika arter. Inslag av tall planteras för att stödja det barrskogssamband som finns i angränsande naturområde.





4.

GESTALTNINGSRAMAR
FÖR BEBYGGELSE

[Handwritten signature]

4. GESTALTNINGSRAMAR FÖR BEBYGGELSE

"Den nya bebyggelsen ligger i gränslandet mellan storskaliga och småskaliga stadsrum och skall möta båda skalorna på ett kvalitativt sätt."

Ordet från Tavall Architects & Planners tävlingsförslag



Handwritten initials and a signature in blue ink.



4. GESTALTNINGSRAMAR FÖR BEBYGGELSE

ARKITEKTONISK GESTALTNING KVARTER A



Korta och längre sammanhängande balkonger kombineras / Masthustorget 2015, Västra Hamnen, Kirsh+Dereka Arkitekter



Bostadsgård. Holand Park Villas.



Sockelvåning med publik karaktär / Masthustorget 2015, Västra Hamnen Kirsh+Dereka Arkitekter



Kvarteret är sammansatta av **flera volymer i olika höjder** med 5-10 våningsplan.

Solen tar sig ner på gårdar och lokalgatan mellan de högre huskropparna.

Husen bildar en front mot Huddingevägen som karaktäriseras av lekfullt placerade balkonger som löper längs fasaderna. Mätta fasadkulörer av puts och tegel kombineras med ljusreflekterande balkongfronter.

Fasaderna i betong får synliga elementfogar och blir en del av gestaltningens detaljering. Fogarna kompletteras med spår i fasadytor för att skapa mönster som förstärker fasadkompositionerna. Husvolymernas fönstersättning och balkonger samverkar med spår och skarvar för att förstärka vertikalitet, horisontalitet eller "yt-mönster".

Bottenvåningarnas fasader gestaltas med ett publikt anspel med transparens mellan husets funktioner och gatulivet. Trapphus, lokaler och cykelrum utgör kopplingar mellan ute och inne. Glaspartier med skärmtak bidrar till en levande och väderskyddad fasad längs trottoaren.

I souterängplan mot Huddingevägen finns ett garageplan för bilar och cyklar. Här placeras även lägenhetsförråd samt tekniska utrymmen. Sockelvåningens material är robusta men ges lite extra omsorg med inslag av tegel.

Balkonger utgör ett viktigt element inte bara för bostädernas kvalitet och funktion, de bidrar till att skapa aktiva stadsrum.

Fasader med balkonger ger en trygghetskänsla, en upplevelse att vara sedd i området, interaktion mellan boende innanför fasaderna och rörelser i gaturummen förstärks. Balkongernas gestaltning är grundelement som skapar kvar-





terets karaktär.

Täta balkongräcken ger en ombonad känsla och skyddar mot ljud och vind. Med reflekterande material som glas och metall skapas dynamik mot fasadernas strukturerade ytor.

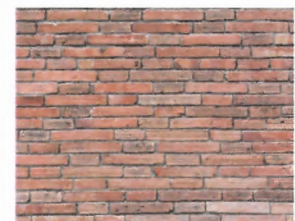
Taklandskap Takens olika höjder bidrar till att ljus tar sig ner på gårdar och gaturum. Ovan garagevåningarna finns gemensamma gårdsrum. Här finns plats för umgänge i större sällskap.

Utemiljö. Mot gårdarna skapas gröna rum som är skyddade från trafikbuller. Här finns balkonger och uteplatser som samspelar med gårdens vistelseytor och skapar en levande miljö. På den större gården i södra delen anordnas även möjligheter för småbarnslek. Alla gårdar har möjlighet till samvaro och rekreation.

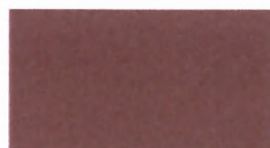
Material och färgsättning föreslås med jordnära och mättade kulörer. Teracotta rött tegel kombineras med röd puts och guld /brons färgade metall detaljer



Puts röd-Teracotta



Tegel röd-Teracotta



Balkongfront i röd metall



Balkongfront i guld-bronz metall

Handwritten blue ink signatures and initials.

4. GESTALTNINGSRAMAR FÖR BEBYGGELSE

ARKITEKTONISK GESTALTNING KVARTER B



Takterrass, med grönska och sittmöjligheter.
Katsan, White arkitekter



Triangulär balkong med screen-tryck. Kungsljuset,
Tovatt Architects and Planners.



Uppglasade entréer och transparent bottenvåning.
KTH Studentbostad, Semrén & Månsson



Kvarter B ligger centralt i området och grän-sar i väster mot Torget och i öster mot den nya avfarten från trafikplats Högskolan. Tomten är triangulär och har stora nivåskillnader.

Byggnadsvolymen fyller hela tomten med fasaderna tydligt placerade mot Torget och omkringliggande gator. Volymen är uppdelad i två huvudvolymmer med en högre volym i norra delen (11 våningar från torgnivån) och en lägre i den södra (6 vån från torgnivån).

Mot torget är byggnadens **bottenvåning** öppen och uppglasad. Här ligger en lokal med verksamhet som kan spilla in på torget, tex ett café eller restaurang. Mot Torget och Klippkanten finns entréer och bostadskomplement så som cykelrum el dyl. I södra delen av kvarteret finns en utvändig trappa som binder samman torgnivån och Högskolevägen. Fasaden mot Högskolevägen rymmer även entré och biytor.

Souterrängvåningarna utformas med avvikande fönstersättning som visuellt "berättar" om de olika marknivåer som byggnaden relaterar till. Sockelvåningarna hålls också samman materialmässigt med ett robust material, ett mellanljst tegel.

Byggnadens **fasader** utförs av infärgade pre-fabriserade betongelement. Skarvarnas placering görs medvetet och i samklang med fasadens övriga komposition och gestaltning. Skarvarna kompletteras med rillor/spår i ett uttrycksfyllt mönster som adderar ett lager av detaljering för att förstärka byggnadens arkitektoniska idé.

Balkongerna är viktiga element för att artikulera och bryta upp volymen. De är medvetet placerade i hörnen för att framhäva kvarterets triangulära form. In mot torget är balkongerna utanpåliggande och tätare placerade för att bidra till aktivitet och rörelse i torgmiljön.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



I och med att kvarteret inte rymmer någon gård så finns det en **takterrass** på den lägre byggnadsvolymens tak. Här finns plats för grönska och planteringslådor samt sittmöjligheter för studier och umgänge.

Kvarter B skall fungera **som accentbyggnad för området** och en entrébyggnad för den här delen av campus och sjukhusområdet. Byggnaden får därför en avvikande färgsättning med ljusare toner, tydligt avläsbar sockelvåning samt en midja i avvikande material/kulör som tydliggör terrassvåningen.

Balkonger med fronter av glas med screentryck. Entréer och lokaler utförs uppglasade. Detaljering av sockelvåningen, balkongerna och takavslut ges extra omsorg.



Elementfog, Juvelen av Utopia arkitekter i Uppsala



Fasad med inslag av tegel i sockelvåningarna.

4. GESTALTNINGSRAMAR FÖR BEBYGGELSE

ARKITEKTONISK GESTALTNING KVARTER C



Entré med höga glaspartier, ks-ark



Fasadkulör,
Meyer arkitekten



Fasad med monokromt förhållningsätt
mellan vägg och fönster. sutherland
hussey harris

Kvarter C är uppdelat i **två byggnadskroppar med liknande uttryck**, vinklade huskroppar som följer kullens höjdkurvor. Volymerna har en högre och en lägre del som särskiljs genom ett tydligt indrag och som framhäver olikheterna i höjd. Mellan husvolymerna, vid vändplatsen, finns en trappa som förbinder gatu- och gårdssidan. Gårdssidan kan även nås från terrassrampen. Byggnaderna skall förhålla sig aktivt till tomtens olika nivåer genom entréer, utgångar, trappor, spänger etc. Slutna höga socklar skall undvikas.

Material och kulörer. Fasaderna mot Huddingevägen tar upp de gröna tonerna i bakomliggande kullens träd och grönska. Dessa dova gröngråa kulörer tas också upp i balkongräcken och fönsterkarmar. På insidan lättas byggnaden upp mot bergskanten med ljusa kulörer.

Byggnadens **fasader** utförs av infärgade pre-fabriserade betongelement. Fogarnas placering

görs medvetet och i samklang med fasadens övriga komposition och gestaltning. Fogarna kompletteras med rillor/spår som adderar ett lager av detaljering och förstärker byggnadens arkitektoniska idé.

Sockelvåningen tar på liknande vis upp klippornas grovhet och grå kulör i ett grått delvis mönstersatt tegel. Denna extra omsorg om byggnadens möte med gatan ger en omhändertagen och kvalitativ känsla.

Balkongerna är pinnräcken som placeras fritt, utanpåliggande med ett lätt uttryck. Detta för att inte störa byggnadsformen men ändå ge en lekfullhet och variation. Insidan av kvarteret har flera och en tätare balkongplacering, där ges delar av räckesfronterna inslag av perforerad plåt för att skapa med privathet och variation

Gröna gårdar skyddade från trafikbuller skapas på kvarterets norra sida. En planterad





kant ger en grönskande inramning till gården och hanterar nivåkillnader mellan gård och omgivande fastigheter samt terräng. Längs planteringen anordnas en sittkant, i delar i flera steg, som fungerar som en dynamisk sittyta i gårdens bästa solläge. Sittkantens lekfulla form inbjuder till lek. En rejäl yta, delvis under en pergola, med plats för flera flyttbara picknickbord ger möjlighet till kalas och umgänge i små eller större grupper. Den ytan kan även användas för studieplatser utomhus och har tillgång till wifi.

Planterade öar på gården är nedsänkta och fungerar som regnbäddar för dagvattenhantering. Gårdens växter väljs för att bidra till pollineringsstjänster och är av en naturlig karaktär som ger upplevelsevärden över hela året. Åtbara inslag så som vinbär, fläder, rabarber och smultron planteras också in på gården.

Berget på höjden möter gården med en mjukt formad håll som närmare byggnaderna övergår i bergsskäring.



Exempel på tegel med mönsterverkan





Handwritten blue ink marks, including a signature and initials.

Bilaga 8



Gång – och cykelkoppling till Embryot 1

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading "B" or "M".

Skötselplan Storfryle inom Dp Grantorp 2:32 m.fl.

Bakgrund

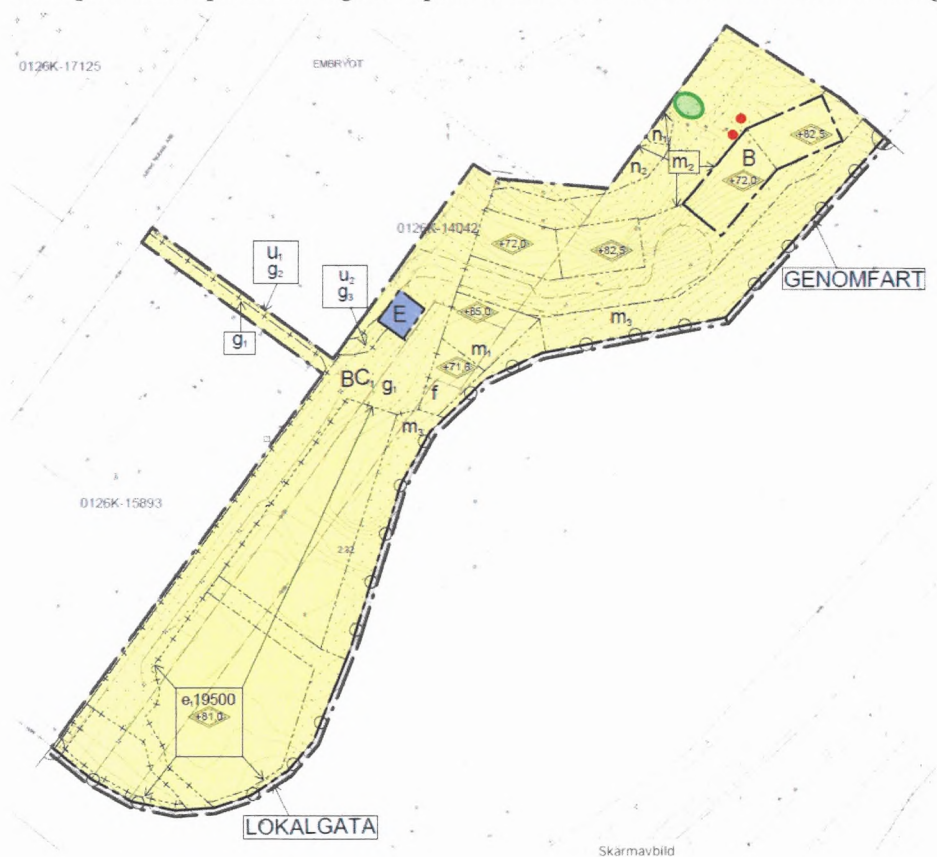
I samband med detaljplaneläggning av Grantorp 2:32 m.fl. i Huddinge kommun har en inventering visat att det inom området finns två tuvor av den i artskyddsförordningens 8 § skyddade arten storfryle. Växtplatserna kommer enligt detaljplanen att ianspråkta av bebyggelse. Kommunen har ansökt om dispens enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen har i ärendet återkommit med krav på skyddsåtgärder för att inte lokal population ska påverkas negativt.

Kommunen avser att som skyddsåtgärd flytta de två plantor som skulle påverkas av bebyggelsen till en plats i närhet av de befintliga plantorna och upprätta denna skötselplan som kopplas till exploateringsavtalet för att säkerställa att plantorna kommer att finnas kvar i närhet till den plats där de nu växer idag. Arten är en vanlig trädgårdsväxt och bedöms vara okomplicerad att flytta.

Skyddsåtgärder

Anläggande av permanent ny växtplats för storfryle

Storfryle trivs i extensivt skötta halvskuggiga marker i friska mullrika brunjordar. En sådan plats iordningställs med ett jorddjup om minst 30 cm. Platsen ska vara väl-dränerad och halvskuggig. En sådan plats finns i på kartan i figur 1 utpekade område inte mer än 30 meter från befintlig förekomst.



Figur 1. Detaljplaneområdet med de befintliga storfryleplantornas ungefärliga placering markerad med röda prickar. Området som plantorna avses flyttas till markeras med grön begränsningslinje.



Flytt av plantor

Flytt av plantorna sker under vår, sommar eller tidig höst. Som en bas för kommande uppföljning räknas antalet plantor och den areal de täcker. Uppgrävning av plantorna görs med handkraft och spade där rotklumparna tas med i så stor utsträckning som möjligt beroende på hur stenbunden marken är vid plantorna.

Plantering av storfryle

I direkt samband med flytten planteras storfryle i det iordningställda området. Plantorna myllas ned ordentligt och vattnas.

Skötsel

Under etableringsfasen på den nya lokalen behöver tillsyn/vattning ske en regelbundet beroende på väder och årstid som plantorna flyttas, exempelvis genom automatisk droppbevattning.

Etableringsfasen kan bedömas vara ca 1 – 2 månader.

Därpå följer årlig kontroll och skötsel vid behov som innebär eventuell rensning av andra arter som riskerar att konkurrera ut storfryle. Storfryleförekomsten ska inte klippas med gräsklippare, röjsnöre eller liknande. .

Säkerställande av skötsel

Storfrylebeståndet kommer att skötas enligt denna skötselplan som förankras i exploateringsavtal. Den kommer att efter byggskedet är färdigt inarbetas i skötselplanen för samtliga planteringar på kvartersmark inom detaljplaneområdet. Skyddsåtgärderna kommer att innebära en förbättrad lokal bevarandestatus. Beståndets utveckling följs årligen genom uppskattning av antal plantor och areal de täcker.

Rapport

Vid eventuell minskning av beståndet jämfört med ursprungsbeståndet lämnas avvikelserapport till länsstyrelsen.