

Markanvisningsavtal

avseende del av fastigheten Huddinge Visättra 1:1

(Stadscentrum)

1. Parter

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

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

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt ”Parterna” och detta avtal ”Avtalet”.

2. Markområde

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

2.2 Detaljplanen kan komma att omfatta även den del av fastigheten Huddinge Generatörn 2 som ligger närmast söder om Markanvisningsområdet och har markerats med mörkblått på **Bilaga 1** (”Generator 2-marken”).



- 2.3 Planområdets preliminära avgränsning omfattande enbart Markanvisningsområdet har markerats med grönt på Bilaga 2 ("Planområdet"). Planområdet avses motsvara en framtida gräns för Detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete. I det fall Detaljplanen även ska omfatta Generator 2-marken kommer Planområdet att utökas. I sådant fall ska vid tillämpning av Avtalet med "Planområdet" enbart förstås den del av Planområdet som avser Markanvisningsområdet, om inte annat uttryckligen framgår av Avtalet.
- 2.4 Markanvisningen avses omfatta enbart de delar av Markanvisningsområdet som i Detaljplanen utläggs som kvartersmark och som inte ska undantas för Kommunens behov ("Överlåtelsemarken"). Överlåtelsemarkens slutliga avgränsning ska definieras under arbetet med Detaljplanen.
- 2.5 I det fall Planområdet skulle komma att omfattas av flera detaljplaner i stället för av enbart en (Detaljplanen) ska vad som i Avtalet regleras avseende Detaljplanen, Planområdet, Markanvisningsområdet och Överlåtelsemarken tillämpas på respektive del av dessa områden som omfattas av var och en av detaljplanerna.

A. INLEDANDE BESTÄMMELSER

3. Bakgrund

- 3.1 Kommunen har tillsammans med Botkyrka kommun och Region Stockholm tagit fram utvecklingsprogrammet "Flemingsberg 2050 – där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm", vilket antagits av Kommunens kommunfullmäktige ("Kommunfullmäktige") den 19 februari 2018 ("Utvecklingsprogrammet"). Utvecklingsprogrammet ger en bild av hur den regionala stadskärnan Flemingsberg, omfattande bl.a. Flemingsbergsdalen, ska utvecklas fram till år 2050.
- 3.2 Kommunfullmäktige har den 20 april 2020 antagit ett planprogram ("Planprogrammet"), vilket omfattar Flemingsbergsdalen och de centrala delarna av Flemingsberg enligt markeringen med rött på Bilaga 3 ("Programområdet"). Planprogrammet omfattar bl.a. en ny stadsdel i Flemingsberg. Utvecklingen av Programområdet är en del i att förverkliga den regionala stadskärnan Flemingsberg samt mot visionen om ett självklart etableringsval för kreativa näringar och ett kunskapsintensivt näringsliv i Stockholmsregionen. Utbyggnaden av Flemingsbergsdalen är indelad i sex övergripande etapper där planläggningen av varje etapp kommer att delas in i lämpliga detaljplaner.
- 3.3 Kommunens fastighet Huddinge Visättra 1:1 omfattar även ett markområde som har markerats med rött på Bilaga 1 ("Centralmarken"). Samtidigt med Avtalet har Kommunen och Exploatören ingått ett separat villkorat markanvisningsavtal

avseende Centralmarken ("Centralmarkenavtalet"). Centralmarken är avsedd att omfattas av en separat detaljplan.

- 3.4 Kommunens fastighet Huddinge Visättra 1:1 omfattar även ett markområde i Visättra som har markerats med rosa på Bilaga 1 ("Visättramarken").
- 3.5 Kommunen för förhandlingar med bl.a. Trafikverket om en eventuell överdäckning av en del av Huddingevägen och järnvägen. En sådan överdäckning skulle kunna möjliggöra nybyggnation dels på överdäckningen över Huddingevägen, dels på den närmast intilliggande marken på Kommunens fastigheter Huddinge Visättra 1:1, Huddinge Grantorp 5:3 och Huddinge Grantorp 5:4, vilken mark har markerats med vinrött på Bilaga 1 ("Överdäckningsmarken").
- 3.6 Exploatören äger, genom helägda dotterbolag, fastigheterna Huddinge Regulatorn 1 och Huddinge Regulatorn 2 (nedan benämnda "Regulatorn 1" respektive "Regulatorn 2" och gemensamt "Regulatorfastigheterna"). Exploatören avser att exploatera Regulatorfastigheterna enligt Planprogrammet.
- 3.7 Exploatören har träffat avtal med Skanska om förvärv av Generator 2-marken. Förvärvet avses ske i bolagsform. Exploatören avser att exploatera Generator 2-marken enligt Planprogrammet. För att Generator 2-marken ska omfattas av Detaljplanen behöver intentionsavtal och exploateringsavtal ingås avseende Generator 2-marken. Exploatörens förvärv är förenat med vissa villkor. I det fall förvärvet inte fullföljs kan eventuellt Skanska vara intresserat av att Generator 2-marken ska omfattas av Detaljplanen enligt punkten 2.3 ovan.
- 3.8 Exploatören äger, genom helägda dotterbolag, fastigheterna Huddinge Batteriet 3 och Huddinge Batteriet 4 (gemensamt benämnda "Batterietfastigheterna"). Exploatören avser att exploatera Batterietfastigheterna enligt Planprogrammet.
- 3.9 Kommunen, Exploatören och Exploatörens dotterbolaget Stockholm Syd SBD Utvecklings AB enades hösten 2018 om en avsiktsförklaring avseende samarbete med att planera exploateringen av Programområdet enligt Utvecklingsprogrammet och en eventuell markanvisning från Kommunen till Exploatören ("Avsiktsförklaringen").
- 3.10 Exploatören önskar förvärva Överlåtelsemarken för att exploatera denna gemensamt med Regulatorfastigheterna, Batterietfastigheterna, Generator 2-marken och, i det fall Centralmarkenavtalet fullföljs, Centralmarken för att utgöra en del av Programområdet enligt Utvecklingsprogrammet och Planprogrammet ("Exploateringen"). Exploatören avser att ta ett helhetsansvar som byggherre för Exploateringen. Exploatören avser att genomföra Exploateringen direkt, d.v.s. i egen regi genom direkt eller indirekt helägda dotterbolag, eller indirekt genom att anlita samarbetspartners. Se vidare punkten 38 nedan.



3.11 Syftet med Avtalet är att reglera förutsättningarna för (i) framtagandet av Detaljplanen, (ii) genomförandet av Detaljplanen och Exploateringen, (iii) Parternas samarbete kring genomförandet av Planprogrammet, (iv) en framtida överlåtelse av Överlåtelsemarken, samt (v) eventuella framtida markanvisningar av Visättramarken och/eller Överdäckningsmarken.

3.12 Till grund för Avtalet ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkända av Kommunfullmäktige (2016-06-13, reviderade 2017-11-06 och 2019-09-30) vilka Exploatören har tagit del av.

4. Giltighet

4.1 Avtalet blir för Parterna bindande endast under förutsättning av:

(i) att Kommunfullmäktige senast 2021-08-31 godkänner Avtalet i beslut som senare vinner laga kraft, dock senast tre (3) år från kommunfullmäktiges beslut eller den senare dag som Kommunens kommunstyrelse godkänner; samt

(ii) att styrelsen för Exploatören godkänner Avtalet senast 2021-04-30.

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

5. Markanvisning

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

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

5.3 Exploatörens ensamrätt ska gälla i fyra (4) år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet eller den senare dag som infaller två (2) år efter den dag Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft. Exploatören är medveten om att dessa tidsfrister avviker från vad som ska gälla enligt Kommunens riktlinjer och därför måste godkännas av Kommunfullmäktige.



5.4 Om Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet överklagas gäller vad som följer av punkt 42.3 nedan.

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

6. Detaljplan

6.1 För Planområdet gäller detaljplanen för Flemingsbergs arbetsområde, 0126k-11735, antagen 1990-08-27 och för vilken genomförandetiden har löpt ut.

6.2 Parterna är överens om att - den nya - Detaljplanen ska upprättas och att därmed pröva om Planområdet kan planläggas för bostäder, verksamheter och kontor m.m. Enligt Planprogrammet uppgår mängden byggrätter inom Planområdet (exkl. Generator 2-marken) till ca 195 000 kvm BTA. Parterna ska verka för att minst 195 000 kvm BTA byggrätter jämte garage ska godkännas i Detaljplanen, preliminärt fördelat enligt följande:

(i) Bostäder: 20 000 kvm ljus BTA;

(ii) Kontor: 130 000 kvm ljus BTA; samt

(iii) Övriga lokaler: 45 000 kvm BTA.

6.3 Med "Övriga lokaler" avses i punkten 6.2 (iii) ovan lokaler att användas för hotell/konferens, handel, högskola, Grundskola/gymnasium/förskola, vård/forskning och kultur.

6.4 Med "ljus BTA" avses i punkten 6.2 (i) ovan den BTA som anges i bilagda definition **Bilaga 4**.

6.5 Med "ljus BTA" avses i punkten 6.2 (ii) ovan 100 procent av den BTA som ligger inom 10 meter från fasad med ljusinsläpp och 75 procent av den BTA som ligger i spannet 10-30 meter från fasad med ljusinsläpp.

6.6 Inom Exploateringen avser Exploatören att (tillsammans med Kommunen i kommande detaljplanprocess) skapa byggrätter avseende:

(i) *ca 140 000 kvm ljus BTA bostäder, inga kontor och ca 3 000 kvm BTA förskola och ca 36 000 kvm BTA övriga lokaler inom Regulatorn 1;*



- (ii) *ca 105 000 kvm ljus BTA bostäder, ca 70 000 kvm ljus BTA kontor, ca 2 000 kvm BTA förskola och ca 17 500 kvm BTA övriga lokaler inom Regulatorn 2;*
- (iii) *ca 20 000 kvm ljus BTA bostäder, inga kontor och ca 1 500 kvm BTA skola inom Batterietfastigheterna;*
- (iv) *minst 35 000 kvm ljus BTA kontor inom Generator 2-marken; samt*
- (v) *i det fall Centralmarkenavtalet fullföljs, ca 22 000 kvm ljus BTA kontor m.m. och 11 000 kvm ljus BTA bostadsrätter, kontor eller övriga lokaler.*

6.7 Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen upprättas för Planområdet, inkluderande Generator 2-marken. Exploatören är medveten om att Kommunen i sin egenskap av part i Avtalet inte kan binda Kommunen i egenskap av planmyndighet. Kommunen ombesörjer framtagandet av Detaljplanen i samverkan med Exploatören. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagandet av Detaljplanen som belöper på Planområdet och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med Exploatören ("**Plankostnadsavtalet**"). I det fall Detaljplanen även omfattar Generator 2-marken i Exploatörens ägo ska även de delar av plankostnaderna som belöper på Generator 2-marken ersättas av Exploatören enligt denna bestämmelse och i annat fall av Skanska eller annan ägare till Generator 2-marken enligt särskilt avtal.

6.8 Parternas målsättning är att Detaljplanen ska vara antagen av Kommunfullmäktige inom två år från det att Kommunfullmäktige har godkänt Avtalet genom beslut som har vunnit laga kraft enligt vad som ska regleras närmare i Plankostnadsavtalet och i punkten 37.1 nedan.

6.9 Parterna är överens om en riskfördelning avseende bl.a. kostnaderna för detaljplanearbetet om inte Detaljplanen antas enligt vad som anges i punkten 42 nedan.

B. MARKÖVERLÅTELSE

7. Exploatörens rätt till förvärv av Överlåtelsemarken

7.1 Exploatören ska, i samband med att Detaljplanen antas, erbjudas att förvärva Överlåtelsemarken, d.v.s. den mark inom Markanvisningsområdet som, med beaktande av Kommunens markbehov samt planmyndighetens och lantmäterimyndighetens synpunkter, i Detaljplanen utläggs som kvartersmark.

- 7.2 Om Överlåtelsemarken vid tidpunkten för överlåtelsen ännu inte är avstyckad till en självständig fastighet ska Parterna verka för att överlåtelsen kan genomföras i två steg. I det första steget ska Exploatören förvärva hela Markanvisningsområdet för att snarast möjligt genomföra avstyckningen av Överlåtelsemarken. När Överlåtelsemarken är avstyckad ska Exploatören, i ett andra steg, omgående överlåta den återstående delen av Markanvisningsområdet till Kommunen enligt punkten 8 nedan.
- 7.3 Köpeskillingen för Överlåtelsemarken ska motsvara marknadsvärdet på Överlåtelsemarken. Köpeskillingen ska beräknas baserat på dels mängden byggrätter av olika kategorier, mätt i kvadratmeter BTA som Detaljplanen medger inom Överlåtelsemarken, dels marknadspriset per kvadratmeter byggrätt BTA av respektive kategori, enligt följande prislista (jämte indexuppräkning):
- Bostäder: 5 700 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätt;
 - Bostäder: 4 400 kr/kvm ljus BTA för hyresrätt;
 - Äldreboende: 8 000 kr/kvm ljus BTA;
 - Kontor: 3 400 kr/kvm ljus BTA;
 - Hotell/konferens: 2 500 kr/kvm BTA;
 - Handel: 2 800 kr/kvm BTA;
 - Högskola: 3 100 kr/kvm BTA;
 - Grundskola, gymnasium och förskola: 2 300 kr/kvm BTA;
 - Vård/forskning: 2 600 kr/kvm BTA; samt
 - Kultur: 1 100 kr/kvm BTA.
- 7.4 Priser för eventuella andra kategorier än som nämns i punkten 7.3 ovan regleras i det mark- och genomförandeavtal som ska träffas avseende överlåtelsen av Överlåtelsemarken ("Mark- och genomförandeavtalet").
- 7.5 Det noteras att köpeskillingen inte ska utgå för byggrätt som avser parkering för de bostäder, kontor och övriga lokaler som Exploateras inom Överlåtelseområdet (även om den ligger över mark). För eventuell annan parkering får priset bestämmas enligt punkten 7.4 ovan.
- 7.6 I punkten 7.3 ovan angivna priser per kvm är baserade på två oberoende marknadsvärderingar med värdetidpunkten i december 2020. Priserna ska



indexuppräknas med Konsumentprisindex (KPI) med referenstid december 2020 fram till dagen för Exploatörens tillträde till Överlåtelsemarken enligt Mark- och genomförandeavtalet. I det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Mark- och genomförandeavtalet eller Detaljplanen inte skulle vinna laga kraft inom lagstadgad tid (tre veckor från den dag då det tillkännagavs på Kommunens anslagstavla att protokollet justerats) ska, om Kommunen så önskar, från den dagen indexuppräknningen av priserna avseende kontor och övriga lokaler istället ske med Index MSCI –Kontor övriga Storstockholm. Motsvarande ska gälla i det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet inte skulle vinna laga kraft inom lagstadgad tid och då med start tidigast tre år från beslutet. Köpeskillingen per kvm BTA ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i punkten 7.3 ovan per kvadratmeter BTA.

- 7.7 Köpeskillingen ska erläggas vid Exploatörens tillträde av Överlåtelseområdet (tillträdesdagen).
- 7.8 I det fall Parterna överenskommer att Exploatören ska genomföra och bekosta områdesspecifika allmänna anläggningar, t.ex. gator och torg, inom den del av Markanvisningsområdet som utgörs av allmän platsmark enligt punkten 18.2 nedan ska kostnaden för detta avräknas vid fastställandet av köpeskillingen för Överlåtelsemarken eller på annat sätt tillgodoräknas Exploatören.
- 7.9 I det fall, vid tidpunkten för ingåendet av Mark- och genomförandeavtalet, marknadsvärdet på Överlåtelsemarken bedöms ha ökat i förhållande till de marknadsvärderingar som ligger till grund för köpeskillingen, i en utsträckning som inte fullt ut beaktas i den indexuppräknning som ska ske enligt punkten 7.4 ovan, äger Exploatören rätt att begära att köpeskillingen ska uppräknas så att den fullt ut motsvarar det bedömda marknadsvärdet vid överlåtelsepunkten.
- 7.10 Mark- och genomförandeavtalet ska ingås mellan Parterna eller mellan Kommunen och helägt dotterbolag till Exploatören eller till ett annat helägt dotterbolag inom den koncern i vilken Exploatören utgör moderbolag. I det fall Mark- och genomförandeavtalet inte ingås mellan Parterna ska Exploatören gentemot Kommunen solidariskt med förvärvaren garantera alla förvärvarens åtaganden mot Kommunen enligt Mark- och genomförandeavtalet.
- 7.11 Mark- och genomförandeavtalet ska ingås i samband med antagandet av Detaljplanen och godkännas av Kommunfullmäktige. Mark- och genomförandeavtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan det behandlas av Kommunens samhällsbyggnadsutskott.



8. Kommunens rätt till förvärv av allmän platsmark

- 8.1 I det fall Exploatörens förvärv av Överlåtelsemarken sker i två steg enligt punkten 7.2 ovan ska Exploatören snarast möjligt efter det att avstyckning har skett av Överlåtelsemarken till Kommunen överlåta den återstående delen av Markanvisningsområdet. Överlåtelsen ska ske så snart det är möjligt efter att Detaljplanen är antagen och fastighetsbildning kan inledas. I det fall Exploatören ska genomföra och bekosta områdesspecifika allmänna anläggningar enligt punkten 8.3 nedan ska överlåtelsen ske så snart det är möjligt när åtgärderna är genomförda och i den takt Kommunen önskar.
- 8.2 Om Kommunen genomför och bekostar områdesspecifika allmänna anläggningar, t.ex. gator och torg, inom den del av Markanvisningsområdet som Exploatören ska överlåta till Kommunen enligt punkten 8.1 ovan ska sådan överlåtelse ske utan ersättning.
- 8.3 I det fall Parterna överenskommer att Exploatören ska genomföra och bekosta områdesspecifika allmänna anläggningar, t.ex. gator och torg, inom den del av Markanvisningsområdet som Exploatören ska överlåta till Kommunen enligt punkten 8.1 ovan, ska sådan överlåtelse ske mot en köpeskillning motsvarande den mervärdesskatt på Exploatörens investeringskostnad som Kommunen har rätt att återfå från staten.
- 8.4 I det fall Detaljplanen även omfattar Generator 2-marken med Exploatören som ägare ska följande gälla avseende områdesspecifika allmänna anläggningar på Generator 2-marken. I det fall Parterna överenskommer att Exploatören ska genomföra och bekosta områdesspecifika allmänna anläggningar ska Exploatören snarast möjligt efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft till Kommunen överlåta den del av Generator 2-marken som enligt Detaljplanen utläggs som allmän plats. Sådan överlåtelse ska ske mot en köpeskillning motsvarande den mervärdesskatt på Exploatörens investeringskostnad (avseende anläggning av den allmänna platsmarken på Generator 2-marken) som Kommunen har rätt att återfå från staten. Ska Kommunen genomföra och bekosta områdesspecifika allmänna anläggningar ska Exploatören istället erlagga exploateringsersättning enligt exploateringsavtalet avseende Generator 2-marken.

9. Kommunens rätt att återköpa Överlåtelsemarken

- 9.1 Som förutsättning för överlåtelsen av Överlåtelsemarken gäller att Exploatören ska åta sig att genomföra Exploateringen i enlighet med de huvudsakliga principer som framgår av Utvecklingsprogrammet, Planprogrammet, Avsiktsförklaringen och Avtalet.



- 9.2 Om Exploatören inte inom fem (5) år från tillträdet av Överlåtelsemarken har påbörjat Exploateringen inom Överlåtelsemarken enligt tidplanen i punkten 37 (i) nedan ska Kommunen ha rätt att återköpa Överlåtelsemarken.
- 9.3 I det fall Exploatören inte senast femton (15) år från tillträdet av Överlåtelsemarken i huvudsak har slutfört Exploateringen inom Överlåtelsemarken enligt tidplanen i punkten 37.3 (ii) nedan ska Kommunen ha rätt att återköpa de inte exploaterade delarna av Överlåtelsemarken. Med ”i huvudsak” avses dels att Exploateringen ska ha slutförts avseende minst 90 procent av de kvm BTA byggrätter för vardera bostäder och lokaler som medges inom Överlåtelsemarken enligt Detaljplanen, dels att de för Överlåtelsemarken väsentliga funktionerna har tillförts området. Förutsättningarna för när Kommunens återköpsrätt ska föreligga ska närmare regleras i Mark- och genomförandeavtalet.
- 9.4 Köpeskillingen vid Kommunens återköp ska motsvara den köpeskillning per kvm BTA byggrätt som Exploatören har erlagt till Kommunen enligt punkten 7.3 ovan. Förutsättningarna och villkoren för Kommunens återköpsrätt ska närmare regleras och säkerställas i Mark- och genomförandeavtalet.
- 9.5 I det fall överlåtelsen av Överlåtelsemarken har skett i två steg enligt punkten 7.2 ovan ska Kommunens rätt till återköp enligt punkterna 9.2 och 9.3 ovan omfatta alla delar av Markanvisningsområdet som är i Exploatörens ägo.

10. Kommunens rätt till förvärv av Regulatorn 1

- 10.1 Exploatören är skyldig att medverka till ett skyndsamt framtagande av en ny detaljplan – eller flera nya detaljplaner – omfattande Regulatorn 1 som möjliggör Exploateringen avseende Regulatorn 1 enligt i punkten 37 nedan angivna tidplan. I samband med ingåendet av Mark- och genomförandeavtalet ska Parterna fastställa en mer preciserad tidplan för framtagande av detaljplan för Regulatorn 1.
- 10.2 Om Exploatören, efter genomförd överlåtelse av Överlåtelsemarken enligt punkten 7 ovan, antingen (a) inte medverkar till framtagande av en ny detaljplan(er) omfattande Regulatorn 1 enligt punkten 10.1 ovan eller (b) inte helt eller delvis har genomfört Exploateringen avseende Regulatorn 1 enligt tidplanen i punkterna 37.3 (ii)-(v) nedan, ska Kommunen ha rätt att köpa Regulatorn 1 respektive de icke exploaterade delarna av Regulatorn 1. Kommunens rätt ska påkallas skriftligen senast ett (1) år från det att tidsfristen för Exploatörens rätta uppfyllande av sin förpliktelse har löpt ut.
- 10.3 Kommunens köp enligt punkten 10.2 ovan ska ske på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet ska fastställas genom minst två oberoende värderingar och överenskommelse mellan Parterna. Kan inte Parterna enas om marknadsvärdet får

detta fastställas av domstol eller, om parterna överenskommer om det, en skiljenämnd.

- 10.4 Har ny detaljplan(er) avseende hela eller delar av Regulatorn 1 antagits och vunnit laga kraft ska köpeskillingen motsvara marknadsvärdet på byggrätter (efter avdrag för exploateringskostnader) inom Regulatorn 1 (enligt den nya detaljplanen/de nya detaljplanerna) vid tidpunkten för överlåtelsen.
- 10.5 Beror den bristande uppfyllelsen av tidplanen på åtgärder eller underlåtenhet från Exploatören (eller annan förvärvare av Överlåtelsemarken) eller någon som Exploatören (eller annan förvärvare av Överlåtelsemarken) samverkar med, att medverka till (a) framtagandet av ny detaljplan(er) för Regulatorn 1 avseende Exploateringen enligt punkten 10.1 ovan eller (b) genomförandet av Exploateringen avseende Regulatorn 1, ska köpeskillingen motsvara nittio (90) procent av det marknadsvärde som har fastställts enligt punkterna 10.3 och 10.4 ovan.
- 10.6 Förutsättningarna och villkoren för Kommunens rätt att köpa hela eller del av Regulatorn 1 ska närmare regleras och säkerställas i Mark- och genomförandeaftalet.

11. Kommunens rätt att förvärva Regulatorn 2

- 11.1 Exploatören är skyldig att medverka till ett skyndsamt framtagande av en ny detaljplan – eller flera nya detaljplaner – omfattande Regulatorn 2 som möjliggör Exploateringen avseende Regulatorn 2 enligt i punkten 37 nedan angivna tidplan. I samband med ingåendet av Mark- och genomförandeaftalet ska Parterna fastställa en mer preciserad tidplan för framtagande av detaljplan för Regulatorn 2.
- 11.2 Om Exploatören, efter genomförd överlåtelse av Överlåtelsemarken enligt punkten 7 ovan, antingen (a) inte medverkar till framtagande av en ny detaljplan(er) omfattande Regulatorn 2 enligt punkten 11.1 ovan eller (b) inte helt eller delvis har genomfört Exploateringen avseende Regulatorn 2 enligt tidplanen i punkterna 37.3 (ii)-(v) nedan, ska Kommunen ha rätt att köpa Regulatorn 2 respektive de icke exploaterade delarna av Regulatorn 2. Kommunens rätt ska skriftligen påkallas senast ett (1) år från det att tidsfristen för Exploatörens rätta uppfyllande av sin förpliktelse har löpt ut.
- 11.3 Kommunens köp enligt punkten 11.2 ovan ska ske på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet ska fastställas genom minst två oberoende värderingar och överenskommelse mellan Parterna. Kan inte Parterna enas om marknadsvärdet får detta fastställas av domstol eller, om parterna överenskommer om det, en skiljenämnd.



- 11.4 Har ny detaljplan(er) avseende hela eller delar av Regulatorn 2 antagits och vunnit laga kraft ska köpeskillingen motsvara marknadsvärdet på byggrätter (efter avdrag för exploateringskostnader) inom Regulatorn 2 (enligt den nya detaljplanen/de nya detaljplanerna) vid tidpunkten för överlåtelsen.
- 11.5 Beror den bristande uppfyllelsen av tidplanen på åtgärder eller underlåtenhet från Exploatören (eller annan förvärvare av Överlåtelsemarken) eller någon som Exploatören (eller annan förvärvare av Överlåtelsemarken) samverkar med, att medverka till (a) framtagandet av ny detaljplan(er) för Regulatorn 2 avseende Exploateringen enligt punkten 11.1 ovan eller (b) genomförandet av Exploateringen avseende Regulatorn 2, ska köpeskillingen motsvara nittio (90) procent av det marknadsvärde som har fastställts enligt punkterna 11.3 och 11.4 ovan.
- 11.6 Förutsättningarna och villkoren för Kommunens rätt att köpa hela eller del av Regulatorn 2 ska närmare regleras och säkerställas i Mark- och genomförandevalet.

12. Kommunens rätt till förvärv av Batterietfastigheterna

- 12.1 Exploatören är skyldig att medverka till ett skyndsamt framtagande av en ny detaljplan – eller flera nya detaljplaner – omfattande Batterietfastigheterna som möjliggör Exploateringen avseende Batterietfastigheterna. I samband med ingåendet av Mark- och genomförandevalet ska Parterna fastställa en - eller flera - mer preciserad tidplan(er) för framtagande av detaljplan(er) för Batterietfastigheterna.
- 12.2 Om Exploatören, efter genomförd överlåtelse av Överlåtelsemarken, antingen (a) inte medverkar till framtagande av en ny detaljplan(er) omfattande Batterietfastigheterna enligt punkten 12.1 ovan eller (b) inte helt eller delvis, har genomfört Exploateringen avseende Batterietfastigheterna enligt tidplanen i punkten 37.5 nedan, ska Kommunen ha rätt att köpa Batterietfastigheterna respektive de icke exploaterade delarna av Batterietfastigheterna. Kommunens rätt ska påkallas skriftligen senast ett (1) år från det att tidsfristen för Exploatörens rätta uppfyllande av sin förpliktelse har löpt ut.
- 12.3 Kommunens köp enligt punkten 12.2 ovan ska ske på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet ska fastställas genom minst två oberoende värderingar och överenskommelse mellan Parterna. Kan inte Parterna enas om marknadsvärdet får detta fastställas av domstol eller, om parterna överenskommer om det, en skiljenämnd.
- 12.4 Har ny detaljplan(er) avseende hela eller delar av Batterietfastigheterna antagits och vunnit laga kraft ska köpeskillingen motsvara marknadsvärdet på byggrätter



(efter avdrag för exploateringskostnader) inom Batterietfastigheterna (enligt den nya detaljplanen) vid tidpunkten för överlåtelsen.

- 12.5 Vidare ska vad som stadgas i punkten 10.5 ovan tillämpas även avseende dröjsmål avseende Batterietfastigheterna.
- 12.6 I det fall Exploatören har erhållit markanvisning avseende Visättramarken ska Kommunen även ha rätt att återköpa de icke exploaterade delarna av Visättramarken. Köpeskillingen vid Kommunens återköp ska motsvara den köpeskillning per kvm BTA byggrätt som Exploatören har erlagt till Kommunen, uppräknat med KPI.
- 12.7 Förutsättningarna och villkoren för Kommunens rätt att köpa hela eller delar av Batterietfastigheterna och Visättramarken ska närmare regleras och säkerställas i Mark- och genomförandeavtalet eller i annat särskilt avtal.

13. Kommunens rätt till förvärv av Generator 2-marken

- 13.1 Efter förvärv av Generator 2-marken enligt punkten 3.7 ovan är Exploatören skyldig att medverka till att Detaljplanen kommer att omfatta även Generator 2-marken eller att medverka till ett skyndsamt framtagande av en särskild detaljplan – eller flera nya detaljplaner – omfattande Generator 2-marken, som möjliggör Exploateringen avseende Generator 2-marken. I samband med ingåendet av Mark- och genomförandeavtalet ska Parterna fastställa en - eller flera - mer preciserad tidplan(er) för framtagande av detaljplan(er) för Generator 2-marken.
- 13.2 Om Exploatören, efter genomförd överlåtelse av Överlåtelsemarken enligt punkten 7 ovan och förvärv av Generator 2-marken enligt punkten 3.7 ovan, antingen (a) inte medverkar till att Detaljplanen - eller annan ny detaljplan(er) - omfattar Generator 2-marken enligt punkten 13.1 ovan eller (b) inte helt eller delvis har genomfört Exploateringen avseende Generator 2-marken enligt tidplanen i punkterna 37.3 (ii)-(v) nedan, ska Kommunen ha rätt att köpa Generator 2-marken respektive de icke exploaterade delarna av Generator 2-marken. Kommunens rätt ska påkallas skriftligen senast ett (1) år från det att tidsfristen för Exploatörens rätta uppfyllande av sin förpliktelse har löpt ut.
- 13.3 Kommunens köp enligt punkten 13.2 ovan ska ske på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet ska fastställas genom minst två oberoende värderingar och överenskommelse mellan Parterna. Kan inte Parterna enas om marknadsvärdet får detta fastställas av domstol eller, om parterna överenskommer om det, en skiljenämnd.
- 13.4 Har ny detaljplan avseende hela eller delar av Generator 2-marken antagits och vunnit laga kraft ska köpeskillingen motsvara marknadsvärdet på byggrätter (efter



avdrag för exploateringskostnader) inom Generator 2-marken (enligt den nya detaljplanen) vid tidpunkten för överlåtelsen.

13.5 Vidare ska vad som stadgas i punkten 10.5 ovan tillämpas även avseende dröjsmål avseende Generator 2-marken.

13.6 Förutsättningarna och villkoren för Kommunens rätt att köpa hela eller delar av Generator 2-marken ska i övrigt regleras och säkerställas i Mark- och genomförandeavtalet.

14. Kommunens rätt till mark för skoländamål

Som förutsättning för överlåtelsen av Överlåtelsemarken gäller att Kommunen ska ha rätt att begära att Exploatören inom Programområdet antingen (i) uppför en skola eller (ii) tillhandahåller Kommunen mark för uppförande av en skola. Preliminärt ska skolan omfatta ca 7 000 kvm mark. Den ersättning Kommunen ska erlagga för skolmarken vid ett förvärv ska motsvara den köpeskillning per kvm BTA som Exploatören erlagger till Kommunen för skola/förskola/gymnasium inom Överlåtelsemarken, uppräknat med index enligt punkten 7.4 ovan. Frågan ska närmare regleras i Mark- och genomförandeavtalet.

15. Gemensamma bestämmelser

15.1 Kommunens rätt till köp av mark enligt punkterna 8 - 14 ovan ska säkerställas genom att Kommunen ska ha optionsrätt avseende aktierna i de bolag som äger respektive berörd fastighet.

15.2 Exploatören ska tillse att Kommunens rätt enligt punkterna 8 - 14 ovan består vid en eventuell överlåtelse av hela eller delar av någon av de berörda fastigheterna eller av det bolag som äger respektive fastighet.

16. Fastighetsbildning

16.1 När Mark- och genomförandeavtalet har ingåtts ska Kommunen ansöka om nödvändig(a) fastighetsbildning(ar) för genomförandet av överlåtelsen av Överlåtelsemarken enligt punkterna 7.1, 7.2 och 8.4 ovan. Om så är nödvändigt ska Exploatören medverka till att åtgärderna kan genomföras. Exploatören ska svara för alla förrättningskostnader.

16.2 Exploatören ska ansöka om och bekosta de eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar m.m.) som kan erfordras för genomförandet av Detaljplanen och Exploateringen inom Överlåtelsemarken.

C. ANLÄGGNINGAR

17. Övergripande allmänna anläggningar

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

17.2 Ersättningen ska utgå med följande belopp såvitt avser Överlåtelsemarken:

- 600 kr/kvm BTA för bostäder, kontor, hotell/konferens, högskola och vård/forskning; samt
- 300 kr/kvm BTA för handel och grundskola/förskola/gymnasium.

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

17.4 I det fall under planarbetet (senast vid tidpunkten för ingående av Mark- och genomförandeaftalet) Kommunens på Markanvisningsområdet belöpande kostnader för övergripande allmänna anläggningar bedöms komma att överstiga antingen (i) den i punkten 17.2 ovan angivna ersättningen per kvm BTA med trettio (30) procent eller (ii) ett belopp motsvarande fem (5) procent av köpeskillingen för Överlåtelsemarken, ska inte Kommunen var skyldig att genomföra markanvisningen av Överlåtelsemarken. Kommunens skyldighet ska dock kvarstå om Exploatören accepterar att kompensera Kommunen för den del av kostnadsökningen som överstiger nämnda gränser utan avdrag på köpeskillingen eller om Parterna enas om annat.

17.5 Exploatören ska alltid svara för ökade kostnader för övergripande allmänna anläggningar som uppkommer på grund av väsentliga strukturförändringar av planarbetet till följd av förändrade krav eller önskemål från Exploatören. Med väsentliga strukturförändringar ska inte avses justeringar mellan byggrättskategorierna inom Överlåtelsemarken.

17.6 Ersättningen ska erläggas i fem lika stora delar årligen under fem (5) år. Den första årsbetalningen ska ske den första bankdagen i den månad som börjar närmast efter den dag Exploatören tillträder Överlåtelsemarken. Följande fyra årsbetalningar ska ske samma kalenderdag som den första.



17.7 I det fall Generator 2-marken omfattas av Detaljplanen med Exploatören som ägare ska Exploatören erlægga ersättning även avseende Generator 2-marken enligt särskild reglering i exploateringsavtalet avseende Generator 2-marken. Därvid kan andra ersättningsbelopp än de som anges i punkten 17.2 ovan komma att tillämpas.

18. Områdesspecifika allmänna anläggningar

18.1 Exploateringen av Planområdet kan komma att medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifik allmän anläggning räknas t.ex. kvartersgata inom Planområdet. Om inte annat överenskommes mellan Parterna enligt punkten 18.2 nedan ska Kommunen genomföra och bekosta de områdesspecifika allmänna anläggningarna inom Planområdet. Kostnaderna för de områdesspecifika allmänna anläggningarna ska vidare regleras i Mark- och genomförandeavtalet.

18.2 Parterna ska gemensamt utreda och utvärdera möjligheterna för Exploatören att genomföra och bekosta områdesspecifika allmänna anläggningar inom Planområdet. De beräknade och av Kommunen godkända kostnaderna för utbyggnaden av de områdesspecifika allmänna anläggningarna inom Planområdet ska i sådant fall avräknas vid fastställandet av köpeskillingen för Överlåtelsemarken.

18.3 I det fall Detaljplanen även omfattar Generator 2-marken med Exploatören som ägare ska Exploatören erlægga exploateringsersättning till Kommunen avseende Kommunens kostnader för på Generator 2-marken belöpande områdesspecifika allmänna anläggningar, vilket närmare ska regleras i exploateringsavtalet avseende Generator 2-marken.

18.4 I det fall Detaljplanen även omfattar Generator 2-marken och kostnader hänförliga till Exploateringen ska fördelas mellan Markanvisningsområdet och Generator 2-marken ska denna fördelning ske baserat på fördelningen av den totala mängden byggrätter inom Detaljplanen på byggrätter (kvm BTA) mellan Markanvisningsområdet och Generator 2-marken (pro rata). Vid sådan fördelning undantas byggrätter som avser garage/parkering.

D. MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

19. Spårväg syd

19.1 Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg ("Spårväg syd"). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

- 19.2 Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare i samband med genomförandet av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för.
- 19.3 Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för markanvisningar vilka hänvisas till under punkten 3.12. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare om att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har genom fullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10, kompletterats med ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd”. Planområdet - liksom Regulatorfastigheterna och Batterietfastigheterna - ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.
- 19.4 Exploatören ska erlægga medfinansieringsersättning avseende Exploateringen inom Planområdet enligt följande:
- Flerbostadshus med bostadsrätter inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 150 kr/kvm BTA;
 - Flerbostadshus med hyresrätter inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 50 kr/kvm BTA; samt
 - Övriga ytor inom 0 – 1 200 m från järnvägsstationen: 100 kr/kvm BTA.
- 19.5 Medfinansieringsersättningen i punkten 19.4 ovan ska beräknas baserat på det antal kvm BTA som medges i Detaljplanen och den byggrättskategori som ger högst värde oavsett vad Exploatören väljer att bygga.
- 19.6 De i punkten 19.4 ovan angivna ersättningsbeloppen per kvm är angivna i prisnivå januari 2019 och ska justeras i förhållande till förändringen i konsumentprisindex (KPI) med referenstid januari 2019 till dess betalning sker.
- 19.7 Ersättningen ska erläggas i fem lika stora delar årligen under fem (5) år . Den första årsbetalningen ska ske den första bankdagen i den månad som börjar närmast efter den dag Exploatören tillträder Överlåtelsemarken. Följande fyra årsbetalningar ska ske samma kalenderdag som den första.
- 19.8 Om Spårväg syd av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till Exploatören i motsvarande mån.

E. ÖVERDÄCKNING

20. Överdäckningar

- 20.1 Kommunen har tecknat en avsiktsförklaring med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Avsiktsförklaringen hanterar bytespunkt Flemingsberg med nedsänkning och överdäckning av väg 226, överdäckning av järnvägen (i stor och liten omfattning) samt ny station och stationsområde.
- 20.2 Förutsättningarna att genomföra överdäckningarna måste utredas vidare av Kommunen i samråd med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Exploatören ska hållas informerad om framdriften i denna process. Kommunen kan komma att begära att Exploatören ska delta direkt i processen och Exploatören är då skyldig att medverka.
- 20.3 Överdäckningarnas genomförande är beroende av medfinansiering från byggrätter, dels på Överdäckningsmarken, dels på övrig omkringliggande mark inom Programområdet.

21. Markanvisning avseende Överdäckningsmarken

- 21.1 Parternas avsikt är att Exploatören ska erhålla en första rätt till markanvisning avseende Överdäckningsmarken. Parterna är eniga om att diskutera förutsättningarna härför. En sådan markanvisning förutsätter bl.a. att Exploatören accepterar medfinansiering av kostnader för såväl utredningar som genomförande. Vidare gäller att Exploatören i förekommande fall ska vara skyldig att medverka till ett skyndsamt framtagande av en ny detaljplan omfattande Överdäckningsmarken som möjliggör Exploateringen avseende Överdäckningsmarken.

F. VISÄTTRAMARKEN

22. Exploatering

- 22.1 Förutsättningarna att genomföra Exploateringen avseende bostäder i Visättra, innefattande Batterietfastigheterna och Visättramarken, måste utredas vidare av Kommunen.
- 22.2 Parternas avsikt är att Exploatören ska erhålla en första rätt till markanvisning avseende Visättramarken, med undantag för den mark som Kommunen kan behöva för att uppföra en skola och eventuellt även en förskola i Visättra. Parterna är eniga om att diskutera förutsättningarna härför.

- 22.3 En sådan markanvisning förutsätter bl.a. att Exploatören medverkar till ett skyndsamt framtagande av en ny detaljplan omfattande Batterietfastigheterna och Visättramarken som möjliggör Exploateringen avseende dessa fastigheter. Exploatören ska därvid vara beredd att genomföra för Kommunen eventuellt nödvändiga markbyten för att tillgodose Kommunens behov av mark för att uppföra en skola i Visättra.
- 22.4 I det fall Centralmarkenavtalet fullföljs ska Exploatörens rätt till markanvisning enligt punkten 22.2 ovan avseende Visättramarken reduceras till hälften (50 %) av de bygggrätter som detaljplanen avseende Visättramarken anger.

G. AVGIFTER

23. Plan- och bygglovsavgifter

- 23.1 Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom Plankostnadsavtalet ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa i samband med bygglovsprövning.
- 23.2 Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovstaxa.

24. Ledningar

- 24.1 Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.
- 24.2 De ledningar som finns inom och i omedelbar närhet till Planområdet och som är kända för Parterna (enligt den genomgång som har skett föranlett av planarbetet) framgår av **Bilaga 5**. Exploatören ska i samråd med Kommunen ombesörja att respektive ledningsägare eller Exploatören självt genomför eventuell nödvändig flytt av de ledningar inom och utom Planområdet som framgår av **Bilaga 5** och som är nödvändig för utbygganden inom Planområdet, med undantag för den högspänningsledning som anges i punkten 24.6 nedan. Vid planeringen och genomförande av Exploateringen ska ledningarnas placering beaktas till undvikande av onödig ledningsflytt.
- 24.3 Om det under Exploateringen visar sig finnas ytterligare ledningar, utöver de som framgår av **Bilaga 5**, som är nödvändiga att flytta för att genomföra Detaljplanen och som inte går att undvika genom ändring av bebyggelsen inom Planområdet, ska Exploatören i samråd med Kommunen ombesörja även sådan ledningsflytt.

24.4 Kommunen ska svara för kostnader för nödvändiga ledningsflyttningar enligt punkterna 24.2 och 24.3 ovan enligt följande.

- (i) Kommunen ska svara helt (100 %) för kostnader för ledningsflytt, som är nödvändiga för att genomföra Exploateringen inom Planområdet (exkl. Generator 2-marken) upp till ett belopp om 15 000 000 kronor.
- (ii) Utöver vad som anges i punkten (i) ovan ska Kommunen svara för hälften (50 %) av kostnaderna för ledningsflytt, som är nödvändiga för att genomföra Exploateringen inom Planområdet (exkl. Generator 2-marken) upp till ett maximalt belopp om ytterligare 50 000 000 kronor, inklusive de eventuella merkostnader för efterbehandlingsåtgärder avseende markföreningar vilka Kommunen ska svara för enligt punkten 36.3 nedan. Resterande hälft av kostnaderna ska Exploatören svara för.
- (iii) Exploatören är skyldig att i möjligaste mån begränsa de kostnader som Kommunen ska ersätta enligt denna punkt 24.4. Exploatören ska omedelbart underrätta Kommunen skriftligen när Exploatören upptäcker att Kommunen kan komma att bli skyldig att svara för kostnader enligt denna punkt. Innan Exploatören vidtar åtgärder för vilka Kommunen har kostnadsansvar ska Exploatören dels först samråda med Kommunen om lämpliga åtgärder, dels därefter tillställa Kommunen en offert eller en kostnadsuppskattning avseende de valda åtgärderna för Kommunens synpunkter.
- (iv) Kommunens ansvar gäller inte för kostnader som går att undvika genom skäliga anpassning av bebyggelsen, med bevarande av minsta mängden planerade byggrätter inom Överlåtelsemarken (195 000 kvm BTA enligt punkten 6.2 ovan).
- (v) I det fall, under planarbetet och senast vid tidpunkten för ingående av Mark- och genomförandeavtalet, Kommunens totala sammanlagda kostnader för ledningsflytt enligt denna punkt 24.4 och efterbehandlingsåtgärder enligt punkten 36.3 nedan bedöms komma att överstiga 65 000 000 kronor, ska inte Kommunen vara skyldig att genomföra markanvisningen av Överlåtelsemarken. Kommunens skyldighet ska dock kvarstå om Fabege accepterar att kompensera Kommunen för den överskjutande kostnaden (utöver 65 000 000 kronor) eller om Parterna enas om annat.

24.5 Kommunen avser att träffa avtal med ett bolag inom Vattenfallkoncernen ("Vattenfall") om nedläggning av en kraftledning genom Flemingsbergsdalen (kraftledningen som idag går vid Jonvägen). Nedläggningen kommer att möjliggöra byggrätterna inom Regulatorfastigheterna enligt Planprogrammet. Mot bakgrund härav ska Parterna träffa en särskild överenskommelse avseende



Exploatörens ansvar för de kostnader för denna åtgärd som Vattenfall begär att Kommunen ska svara för.

- 24.6 Kommunen har träffat avtal med Svenska Kraftnät om borttagande av en befintlig högspänningsledning inom Planområdet. Ledningsflytten genomförs och bekostas av Svenska Kraftnät. Svenska Kraftnäts tidplan för borttagandet av denna ledning är beroende av planering och utbyggnad av ledningar på andra platser i Stockholmsområdet. Enligt den preliminära tidplanen ska borttagandet ske under år 2023. Exploatören är medveten om att kommande planläggning och genomförande av Exploateringen kan bli påverkade av högspänningsledningen.
- 24.7 Frågan om åtgärder och kostnader för nödvändig ledningsflytt ska regleras vidare i Mark- och genomförandeavtalet.

H. BEBYGGELSE

25. Upplåtelseform

- 25.1 Befintliga bostäder i Flemingsberg är till övervägande del upplåtna med hyresrätt. Kommunen har som mål att fler ska ha möjlighet att äga sitt boende, i synnerhet i Vårby, Flemingsberg och Västra Skogås. Det innebär att en hög andel bostadsrätter ska eftersträvas vid genomförandet av Exploateringen.
- 25.2 Som en förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken ska gälla att Exploatören ska åta sig att samtliga bostäder inom Överlåtelsemarken ska byggas för upplåtelse med bostadsrätt eller annan äganderättsform som godkänns av Kommunen. Om denna förutsättning skulle innebära att tidplanen för genomförande av Exploatering inom Överlåtelsemarken inte kan hållas så kan Parterna träffa överenskommelse om att denna skyldighet helt eller delvis kan överföras till Exploateringen av Regulatorfastigheterna. Detta ska då i så fall inte innebära att köpeskillingen för Överlåtelsemarken eller den totala andelen planerade bostadsrätter inom Exploateringen av Markanvisningsområdet, Regulatorfastigheterna, Visättramarken och Generator 2-marken, minskar. Den totala andelen bostadsrätter inom dessa områden ska så långt det då är möjligt preciseras i Mark- och genomförandeavtalet.

26. Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Som förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken ska gälla att Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessa boenden ska omfatta maximalt 5 lägenheter. Förvärv



eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Frågan ska regleras i Mark- och genomförandeavtalet.

27. Lägenheter/Lokaler för sociala ändamål

Som förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken ska gälla att Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt, förvärva bostadsrätt/bostadsrättslokal eller ägarlägenhet/fastighet för sociala ändamål. Bostäderna syftar till att säkra tillgång till lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Lokalerna syftar till att säkra tillgång till verksamhetslokaler/gemensamhetslokaler för sociala behov. Dessa boenden ska omfatta maximalt 5 lägenheter. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Frågan ska regleras i Mark- och genomförandeavtalet.

28. Lokaler och/eller byggnader för skola och/eller förskola

Som förutsättning för överlåtelsen av Överlåtelsemarken gäller att Exploatören ska åta sig att inom Programområdet tillhandahålla Kommunen mark för uppförande av en skola enligt punkten 14 ovan. Vidare ska Kommunen ha rätt att begära att Exploatören inom Programområdet tillhandahåller lokaler för det antal förskolor som behövs för att uppfylla det behov som uppstår genom Exploateringen av Programområdet. Förskolorna ska vara belägna inom bebyggelsekvarteren. Hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Frågan ska regleras närmare i Mark- och genomförandeavtalet, Detaljplanen (inkl. Generator 2-marken) och blivande detaljplaner omfattande Regulatorfastigheterna och Batterietfastigheterna.

29. Mobilitet och parkering

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

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

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

- 29.4 Kommunen kommer att erbjuda möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation.
- 29.5 Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planområdets geografiska läge samt de mobilitetsåtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Frågan ska regleras i Mark- och genomförandeavtalet.
- 29.6 Som en förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken gäller att Exploatören ska åta sig att utveckla olika mobilitetslösningar för Exploateringen samt för Detaljplanens behov. Inom ramen för planarbetet ska olika mobilitetslösningar studeras närmare samt hur utbyggnaden av dessa kan genomföras.
- 29.7 Som ett led i att uppnå uppställt mål om att andelen resor med gång-, cykel och kollektivtrafik ska uppgå till minst 70 procent till 2030 är parterna överens om att studera olika mobilitetslösningar för infartsparkering för cykel. Som en förutsättning för överlåtelse av Överlåtelsemarken gäller att Kommunen kan komma att ställa krav på att Exploatören inom Överlåtelsemarken, på kvartermark avsedd för mobilitetsändamål, ska upplåta eller överlåta del av byggnad för infartscykelparkering till kommunen. Alternativt att allmänhetens tillgång till infartsparkering för cykel säkerställs på annat sätt. Frågan ska regleras i Mark- och genomförandeavtalet.

I. MILJÖ- OCH ENERGI

30. Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram "Miljöprogram 2017-2021" som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Kommunen av enskilda, företag och föreningar. Miljöprogrammet utgör kommunens strategiska dokument för den ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarheten. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut inriktningen för Kommunens miljöarbete fram till år 2021 samt redovisa för hur Kommunen bidrar till att uppnå de av FN beslutade globala målen såväl som nationella och regionala miljömål. Under 2021 kommer Kommunen att anta ett nytt miljöprogram som ska ersätta Miljöprogram 2017-2021. Exploatören ska beakta Kommunens vid var tid gällande miljöprogram.

31. Miljöanpassat byggande

- 31.1 Kommunen har tagit fram en checklista för redovisning av miljöanpassat byggande. Checklistan utgör en förlängning av Kommunens miljöprogram som ger vägledning i Kommunens arbete med miljöfrågor. Checklistan utgör ett underlag

för att beskriva hur den planerade bebyggelsen följer uppställda miljömål samt att utvecklingen av Planområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan.

- 31.2 Checklisten utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklisten redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklisten och arbetskostnaden för detta regleras genom Plankostnadsavtalet.

32. Hållbarhetsprogram

- 32.1 I samband med upprättande av Planprogrammet har Parterna gemensamt tagit fram ett hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen ("**Hållbarhetsprogrammet**"), **Bilaga 6**. Hållbarhetsprogrammet omfattar hållbarhetsmål, målbeskrivning och åtgärdsförslag vilka är viktiga för att utvecklingen i Flemingsbergsdalen sker i en hållbar inriktning.

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

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

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

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

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

33. Ekologisk kompensation

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

34. Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid Exploateringen av Planområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Kommunen. I samband med upprättandet av Planprogrammet tog Parterna fram en promemoria avseende dagvatten vilken ska vara utgångspunkten i det fortsatta detaljplanearbetet. Det finns behov av fortsatt utredning av hanteringen av dagvatten på övergripande systemnivå vilket kommer att hanteras inom det samordningsprojekt som är beskrivet i punkten 35. Om Kommunen anser att en dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta en sådan i enlighet med Plankostnadsaftalet.

35. Samordningsprojekt

35.1 Kommunen har tillsammans med bl.a. Exploatören tagit fram Planprogrammet. Planprogrammet är vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt och detaljplaner inom Flemingsbergsdalen. Utvecklingen av Flemingsbergsdalen är indelad i flera övergripande etapper där varje etapp kommer att delas in i en eller flera detaljplaner. Utvecklingen kommer att pågå under många år.

35.2 I arbetet med Planprogrammet har utredningar genomförts på övergripande nivå för hela Programområdet. Utredningarna är av skiftande karaktär och detaljeringsnivå och redovisar översiktligt Planprogrammets genomförande inom olika sakområden. För att säkerställa att alla etapper kan byggas ut och följa den

tänkta planeringen kommer den övergripande planeringen inom flertalet områden att behöva fortgå samtidigt som utredning sker på detaljeringsnivå inom ramen för enskilda detaljplaner.

- 35.3 Kommunen har startat ett samordningsprojekt i syfte att samordna stadsbyggnadsprojekt och andra projekt inom Flemingsbergsdalen vad gäller både planläggning och genomförande. I ett övergripande samordningsprojekt kan övergripande frågor, utredningar och strukturer hanteras som rör helheten och säkerställer genomförandet. Samtidigt kan input ges till enskilda detaljplaner för att dessa inte ska omöjliggöra eller försvåra kommande utbyggnadsetapper och exploatering enligt Planprogrammet.
- 35.4 Samordningsprojektet kommer att pågå under hela planerings- och utbyggnadstiden.
- 35.5 Kostnaderna för samordningsprojektet består av interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att fördelas ut på pågående berörda stadsbyggnadsprojekt. Exploatören är införstådd med behovet av samordning och att ett särskilt avtal angående detta ska tecknas i samband med ingåendet av Avtalet.

36. Markföroreningar

- 36.1 Exploatören ska inom Planområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomsten av markförorening.
- 36.2 Exploatören ska inom Planområdet vid behov utföra de efterbehandlingsåtgärder som på grund av markföroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår på människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas för mindre känslig markanvändning i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.
- 36.3 Kommunen ska svara för merkostnader för nödvändiga efterbehandlingsåtgärder avseende markföroreningar enligt punkten 36.2 ovan enligt följande.
- (i) Kommunen ska svara helt (100 %) för kostnader för nödvändiga efterbehandlingsåtgärder avseende markföroreningar inom Överlåtelsemarken upp till ett belopp om 15 000 000 kronor.
 - (ii) Utöver vad som anges i punkten 24.4(i) ovan ska Kommunen svara för hälften (50 %) av kostnaderna för nödvändiga efterbehandlingsåtgärder avseende markföroreningar inom Överlåtelsemarken upp till ett maximalt belopp om ytterligare 50 000 000 kronor, inklusive de eventuella merkostnader för ledningsflytt vilka Kommunen ska svara för enligt punkten 24.4 ovan. Resterande hälft av kostnaderna ska Exploatören svara för.



- (iii) Exploatören är skyldig att i möjligaste mån begränsa de kostnader som Kommunen ska ersätta enligt denna punkt 36.3. Exploatören ska omedelbart underrätta Kommunen skriftligen när Exploatören upptäcker att Kommunen kan komma att bli skyldig att svara för kostnader enligt denna punkt. Innan Exploatören vidtar åtgärder för vilka Kommunen har kostnadsansvar ska Exploatören dels först samråda med Kommunen om lämpliga åtgärder, dels därefter tillställa Kommunen en offert eller en kostnadsuppskattning avseende de valda åtgärderna för Kommunens godkännande.
- (iv) Kommunen ska inte svara för kostnader avseende efterbehandlingsåtgärder för markföreningar vilka sannolikt härrör från verksamheter som har bedrivits på Regulatorfastigheterna, t.ex. klorerade alifater.
- (v) Kommunens ansvar gäller inte för kostnader som går att undvika genom skälig anpassning av bebyggelsen, med bevarande av planerade byggrätter inom Överlåtelsemarken (195 000 kvm BTA enligt punkten 6.2 ovan).
- (vi) Vid tillämpningen av denna punkt ska "*merkostnaderna*" beräknas som skillnaden mellan (a) de kostnader som Exploatören har avseende efterbehandlingsåtgärderna avseende markföreningar och (b) de kostnader som Exploatören skulle ha haft om inte efterbehandlingsåtgärderna hade behövt vidtas.
- (vii) I det fall, under planarbetet och senast vid tidpunkten för ingående av Mark- och genomförandeaftalet, Kommunens totala sammanlagda kostnader för efterbehandlingsåtgärder enligt denna punkt 36.3 och ledningsflytt enligt punkten 24.4 ovan bedöms komma att överstiga 65 000 000 kronor, ska inte Kommunen vara skyldig att genomföra markanvisningen av Överlåtelsemarken. Kommunens skyldighet ska dock kvarstå om Fabege accepterar att kompensera Kommunen för den överskjutande kostnaden (utöver 65 000 000 kronor) eller om Parterna enas om annat.

36.4 Frågan om åtgärder och kostnader för efterbehandlingsåtgärder avseende markföreningar inom Planområdet ska regleras vidare i Mark- och genomförandeaftalet.

J. GENOMFÖRANDE

37. Tidplan

37.1 Parterna har gemensamt tagit fram en preliminär tidplan för Detaljplanen enligt vad som anges i punkten 6.8 ovan och ska preciseras i Plankostnadsavtalet. Den mycket snäva tidplanen för Detaljplanen förutsätter:



- (i) att utredningsunderlag från Parterna levereras i tid och följer Kommunens kravställande samt att Parterna samarbetar med syfte att uppnå en effektiv process och ett effektivt arbetssätt;
- (ii) att Detaljplanen i allt väsentligt kan genomföras i enlighet med den struktur och de stadsbyggnadsidéer för utformning som är fastställda i Planprogrammet; samt
- (iii) att det inte uppstår omständigheter såsom betydande synpunkter från politiska nämnder, sakägare, länsstyrelsen och/eller andra myndigheter.

Endast skäligen godtagbara ändringar i förutsättningarna för Detaljplanen, vilka är föranledda av Exploatören eller annan än Kommunen, kan beaktas utan att tidplanen påverkas. Om Detaljplanen ska omfatta Generator 2-marken förutsätter tidplanen att Skanska medverkar till ett smidigt planarbete.

37.2 Till Mark- och genomförandavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en slutlig tidplan för genomförandet av Detaljplanen. Tidplanen ska redovisa viktiga tidpunkter och händelser efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft för genomförandet av Detaljplanen. Exploatören erhåller sin rätt enligt Avtalet för att Exploatören ska kunna genomföra Exploateringen av Överlåtelsemarken tillsammans med Exploateringen av sina intilliggande fastigheter. Tidplanen ska därför även avse genomförandet av Exploateringen av Exploatörens övriga fastigheter.

37.3 Preliminärt ska följande tidplan för genomförandet av Exploateringen gälla:

- (i) Exploatören ska påbörja Exploateringen av Planområdet och, förutsatt att Exploatörens förvärv fullföljs, Generator 2-marken senast fem (5) år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vidare ska Exploatören påbörja Exploateringen av Regulatorfastigheterna senast sju (7) år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploateringen ska anses ha påbörjats när bygglov föreligger och minst en bottenplatta är färdigställd.
- (ii) Överlåtelsemarken, minst hälften (50 %) av vardera Regulatorfastigheterna och Generator 2-marken (förutsatt att Exploatörens förvärv fullföljs) ska vara exploaterade senast femton (15) år från den dag Detaljplanen har vunnit laga kraft eller, såvitt avser Regulatorfastigheterna, den senare tidpunkt som infaller tio (10) år från det att Kommunfullmäktige har antagit en ny detaljplan omfattande minst hälften av Regulatorfastigheterna och att denna nya detaljplan har vunnit laga kraft.

- (iii) Resterande delar av Regulatorfastigheterna och Generator 2-marken (förutsatt att Exploatörens förvärv fullföljs) ska vara exploaterade inom tjugofem (25) år från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Ingen enskild markdel av Regulatorfastigheterna behöver vara exploaterad tidigare än tio (10) år från det att en ny detaljplan avseende denna enskilda markdel har antagits och vunnit laga kraft. Motsvarande gäller för markdel för vilken Exploateringen försenas på grund av Trafikverkets planerade byggnation av Tvärförbindelse Södertörn eller Vattenfalls nedläggning av kraftledning utmed Jonvägen enligt punkten 24.5 ovan.
- (iv) Bedömningen om kravet enligt punkten 37.3 (ii) ovan är uppfyllt ska baseras på kvm byggrätter enligt den nya detaljplanen för Regulatorfastigheterna respektive Detaljplanen.
- (v) Tidplanen förutsätter att Kommunens arbete med nödvändig infrastruktur sker i erforderlig takt. Det åligger därvid Exploatören att löpande hålla Kommunen informerad om sin tidplan för genomförandet av Exploateringens olika delar så att Kommunen har erforderlig tid att planera, upphandla och genomföra sitt arbete med infrastrukturen.

37.4 Vid fastställandet av tidplanen ovan har Parterna utgått ifrån en utbyggnadstakt om i genomsnitt ca 100 bostadslägenheter (om i genomsnitt ca 75-80 kvm ljus BTA) per år.

37.5 Exploatören avser att genomföra Exploateringen avseende Batterietfastigheterna inom samma tidplan som gäller för Regulatorfastigheterna enligt punkterna 37.3 (ii)-(v) ovan.

37.6 Vid tillämpning av de möjligheter till förskjutning av tidplanen avseende Exploateringen som regleras i punkterna 37.3 (ii) och (iii) ovan ska beaktas att Exploatören är skyldig att medverka till en skyndsamt framtagning av Detaljplanen liksom av ny detaljplan - eller nya detaljplaner - för Regulatorfastigheterna och Batterietfastigheterna och att dessa detaljplaner vinner laga kraft. I det fall Exploatören inte uppfyller denna skyldighet godtas inte en förskjutning av tidplanen som uppkommer genom att en detaljplan inte antas.

38. Byggnadsskyldighet

38.1 Det är av stor vikt för Kommunen att Exploateringen genomförs enligt den tidplan som fastställs enligt punkten 37 ovan.

38.2 Exploatören avser att genomföra Exploateringen direkt, d.v.s. i egen regi genom helägda dotterbolag, eller indirekt genom att anlita samarbetspartners. I den



utsträckning sådan samarbetspartner till någon del ska överta ansvaret för del av Exploateringen och eller för någon del av Exploatörens övriga åtaganden gentemot Kommunen enligt Avtalet ska samarbetspartnern, överlåtelsen och/eller samarbetet godkännas av Kommunen i förväg. Vidare ska Exploatören tillse att samarbetspartnern och/eller förvärvaren ikläder sig alla förpliktelser som åvilar Exploatören gentemot Kommunen avseende den aktuella delen av Exploateringen enligt Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet. Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet - ska därvid bifogas samarbets- eller överlåtelseavtalet i avskrift. Förvärvarens åtagande ska även innefatta de skyldigheter som gäller enligt denna punkt 38.

38.3 Särskilda regler om förbud för Exploatören att innan Exploateringen är genomförd överlåta mark, fastigheter eller aktier genom vilka Exploatören utövar sitt ägande i fastigheter finns i punkten 41 nedan.

38.4 Kommunens godkännande av samarbetspartner och samarbeten (inte delägande) enligt punkten 38.2 ovan är inte nödvändigt förutsatt (i) att Exploatören skriftligen informerar Kommunen om samarbetet (samarbetspartner och om samarbetets omfattning) och (ii) att Exploatören garanterar och de facto förmår att uppfylla sådan garanti så att Kommunens rättigheter enligt Avtalet - och senare Mark- och genomförandeavtalet - inte försämras. Detta gäller bl.a. Kommunens rätt att förvärva fastigheter och/eller mark enligt punkterna 9 - 14 ovan.

39. **Gestaltningssprogram**

39.1 I Planprogrammet för Flemingsbergsdalen är utgångspunkten att hålla en hög arkitektonisk och gestaltningssmässig omsorg för tillkommande bebyggelse. För att följa gestaltningssprinciperna i Planprogrammet innebär detta att utformning av ny bebyggelse inom Planområdet ska ske med hög arkitektonisk och gestaltningssmässig omsorg för att bidra till områdets identitetsskapande, i synnerhet de delar som vetter mot Huddingevägen/järnvägen. Det är av vikt att utformning av bottenvåningar bidrar till stadsrummet. Byggnaderna ska även utformas med hänsyn till topografi och barriärer samt vara bullerreducerande. Parterna är överens om att Planprogrammets gestaltningssprinciper ska följas.

39.2 Om Kommunen anser att ett gestaltningssprogram behövs ska Exploatören bekosta ett sådant. Kostnaden ska regleras i Plankostnadsavtalet.

40. **Vitesförelägganden**

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

K. ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

41. Överlåtelseförbud

41.1 Avtalet får av Exploatören inte överlätas på annan utan Kommunens kommunstyrelses skriftliga godkännande.

41.2 Om inte annat följer av Avtalet eller Kommunens kommunstyrelse medger annat undantag åligger det Exploatören att tillse att de icke exploaterade delarna av Överlåtelsemarken, Regulatorfastigheterna och Batterietfastigheterna förblir helägda av Exploatören eller av bolag som är helägda inom den koncern i vilken Exploatören är moderbolag under tiden fram till genomförandet av Exploateringen är helt genomförd. I det fall överlåtelsen av Överlåtelsemarken har skett i två steg enligt punkten 7.2 ovan ska Exploatörens skyldighet enligt denna punkt omfatta alla delar av Markanvisningsområdet som ännu inte är överlättna tillbaka till Kommunen.

41.3 Vid överlåtelse av fastighet eller del därav med Kommunens medgivande enligt punkten 41.2 ovan ska Exploatören tillse att förvärvaren ikläder sig alla förpliktelser som åvilar Exploatören gentemot Kommunen avseende den överlättna fastigheten, eller en del därav, enligt Avtalet - och senare Mark- och genomförandavtalet. Avtalet - och senare Mark- och genomförandavtalet - ska därvid bifogas överlåtelseavtalet i avskrift. Förvärvarens åtagande ska även innefatta de skyldigheter som gäller enligt denna punkt.

42. Avtalets upphörande

42.1 Avtalet upphör att gälla i sin helhet om

- (i) Exploatören bryter mot något av överlåtelseförbuden enligt punkterna 41.1 - 41.3 ovan;
- (ii) Kommunfullmäktige inte fattar beslut om antagande av Detaljplanen avseende Markanvisningsområdet senast fyra (4) år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet eller till den senare dag som infaller två (2) år efter det att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet har vunnit laga kraft;
- (iii) Kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen avseende Markanvisningsområdet inte vinner laga kraft;
- (iv) Kommunfullmäktige inte fattar beslut att godkänna Mark- och genomförandavtalet avseende Överlåtelsemarken senast fyra (4) år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet eller till den



senare dag som infaller två (2) år efter det att Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet har vunnit laga kraft; eller

(v) Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av Mark- och genomförandeavtalet inte vinner laga kraft.

- 42.2 I det fall Kommunfullmäktige inom aktuell tidsfrist skulle besluta att bordlägga frågorna om godkännande av Detaljplanen avseende Markanvisningsområdet och/eller Mark- och genomförandeavtalet enligt punkterna 42.1 (ii) och (iv) ovan ska tidsfristen förlängas till dess Kommunfullmäktige har fattat slutligt beslut i den bordlagda frågan.
- 42.3 I det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet inte vinner laga kraft inom lagstadgad tid ska Parterna samråda om hur avtalsförhållandet och planarbetet ska hanteras under överklagandetiden. Motsvarande ska gälla i det fall Kommunfullmäktiges beslut att godkänna Mark- och genomförandeavtalet och/eller Detaljplanen inte vinner laga kraft inom lagstadgad tid. Om tidpunkten för när det är klarlagt om Kommunfullmäktiges beslut kommer att vinna laga kraft på goda grunder kan antas passera tidpunkten då Avtalet blir ogiltigt enligt punkterna 42.1(ii) eller (iv) ovan, ska Parterna i god anda utreda förutsättningarna för en förlängning av Avtalet.
- 42.4 I det fall Avtalet upphör enligt punkten 42.1 ovan ska Exploatören svara för kostnader enligt Plankostnadsavtalet, för andra kostnader avseende planarbetet och andra förberedelser för Exploateringen vilka Exploatören har åtagit sig att svara för enligt Avtalet eller genom särskild reglering (se t.ex. punkten 24.3 ovan); samt för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.
- 42.5 I det fall Kommunfullmäktige inte inom i punkterna 42.1 (ii) och (iv) samt 42.2 ovan angivna tidsfrister antar Detaljplanen och/eller godkänner Mark- och genomförandeavtalet, ska dock Kommunen, med ändring av vad som anges i Plankostnadsavtalet, ersätta hälften av Exploatörens kostnader avseende dels (i) de ersättningar som Exploatören har erlagt till Kommunen avseende planarbetet avseende Markanvisningsområdet, dels (ii) externa konsulter under förutsättning att Parterna har överenskommit att anlita respektive konsult för planarbetet avseende Markanvisningsområdet och att Kommunen har godkänt konsultens uppdragsbeskrivning och budget.
- 42.6 Vad som anges i punkten 42.5 ovan ska inte tillämpas om skälet till att Kommunfullmäktige inte fattar besluten inom tidsfristerna beror på antingen (i) åtgärd eller underlåten åtgärd av Exploatören, annat bolag inom Exploatörens koncern eller någon med vilken Exploatören samverkar; (ii) ändring av lag eller annan förordning; (iii) beslut av länsstyrelsen eller annan myndighet; eller (iv) någon annan omständighet vilken inte Kommunen styr över.



43. Säkerhet

- 43.1 I det fall Exploatören väljer att, med Kommunens godkännande, helt eller delvis överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet och de rättsförhållanden som kommer att emanera härifrån, garanterar Exploatören gentemot Kommunen att den som träder i Exploatörens ställe fullgör sina förpliktelser mot Kommunen eller den Kommunen har satt i sitt ställe. Om Kommunen så begär ska det på erforderligt sätt säkerställas att Kommunens rättighet de facto kan utövas mot Exploatören och/eller den som Exploatören har satt i sitt ställe avseende uppfyllandet av Kommunens rättighet. Hur säkerheterna ska utformas får avgöras från fall till fall och ska så långt möjligt regleras mer utförligt i Mark- och genomförandavtalet.
- 43.2 Kommunens rättigheter att återköpa Överlåtelsemarken och förvärva hela eller delar av Exploatörens fastigheter enligt punkterna 9 - 14 ovan ska säkerställas genom att Kommunen ska ha optionsrätt avseende aktierna i de bolag som äger respektive berörd fastighet.
- 43.3 I det fall Kommunen begär det ska Exploatören ställa skälig säkerhet för Exploatörens rätta fullgörande av Exploatörens åtaganden enligt Avtalet. Sådan säkerhet ska ställas i samband med att Mark- och genomförandavtalet ingås. I det fall Exploatören innan Mark- och genomförandavtalet ingås önskar överföra delar av sina åtaganden enligt Avtalet till annat avtal har Kommunen rätt att begära att säkerhet ställs även vid den tidpunkten.

44. Kontaktpersoner

- 44.1 Kontaktperson för Kommunen är:

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

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

- 44.2 Kontaktperson för Exploatören är:

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

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

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

45. **Ändringar**

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

46. **Tvist**

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

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

Huddinge den / 2021

Stockholm den 13 2021

HUDDINGE KOMMUN

FABEGE AB (publ)

.....
Namnteckning


.....
Jan Litborn

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande


.....
Stefan Dahlbo

.....
Namnförtydligande

Bilagor:

1. Karta med markeringar av markområden
2. Karta med markeringar av Planområdet
3. Karta med markeringar av Programområdet
4. Definition av "*ljus BTA*" för bostäder
5. Beskrivning avseende kända ledningar
6. Hållbarhetsprogrammet

