

Intentionsavtal

Lövdungen 2 inom kommundelen Segeltorp

Följande intentionsavtal om marköverlåtelse och genomförande av projektet Lövdungen 2 inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Söderskonsult & Redovisningsbyrå AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun

141 85 Huddinge

Organisationsnummer: 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Söderskonsult & Redovisningsbyrå AB

Fågelviksvägen 9

145 84 Stockholm

Organisationsnummer: 556797-2814

Nedan kallad Exploatören.

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

Exploateringsområdet avser det geografiska område som ska exploateras och sammanfaller med Planområdets gränser. Exploateringsområdet avgränsning är preliminär och kan komma att definieras vidare under kommande planarbete.

Överlåtelsesområdet preliminära avgränsning rörande mark som Exploatören planerar att överlåta till Kommunen har markerats med gul begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras vidare under kommande planarbete.

Överlåtelsesområdet preliminära avgränsning rörande mark som Kommunen planerar att överlåta till Exploatören har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras vidare under kommande planarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Den 8 december 2014 godkändes ett ramavtal (KS 2014/697.214) mellan Kommunen och Exploatören i Huddinge kommunfullmäktige avseende exploatering för bostäder inom projektet Lövdungen 2. Syftet med ramavtalet var dels att möjliggöra för Exploatören att uppföra bostäder i form av flerbostadshus med eventuella lokaler i bottenplan, och dels att uppföra någon typ av allmän anläggning som ekologisk kompensation då en grusad yta som idag används som fotbollsplan på mark som Kommunen äger planeras att bebyggas med flerbostadshus. Parkering till flerbostadshusen skulle ske i garage under jord.

Det ovan angivna ramavtalet upphörde att gälla 2017-04-30. Syftet med detta avtal är därför att teckna ett nytt avtal som reglerar förutsättningarna för det fortsatta framtagandet av den pågående detaljplanen för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Till grund för detta avtal ligger också riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016 vilka Exploatören tagit del av.

§ 2. Exploatörens garantier

I och med undertecknande av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument.

Kommunen avser att före tecknande av kommande exploateringsavtal genomföra en finansiell kontroll av Exploatören för att säkerställa att Exploatören har de ekonomiska medel som krävs för genomförandet av detaljplanen.

§ 3. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-05-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Skulle ovanstående förutsättning inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 4. Detaljplan

För Planområdet gäller *Stadsplan för kv. Ekbacken och Björkbacken mm* (aktbeteckning 0126K-10346), fastställd 1980. Planen anger markanvändningen bensinstation för fastigheten Lövdungen

2, bollplan, park och gångväg för kommunens fastigheter Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:11. Planernas genomförandetid har gått ut.

Parterna är överens om att inriktningen för pågående detaljplanearbete är att pröva om området kan planläggas för bostäder i flerbostadshus med lokaler i bottenplan inom vissa delar av projektet. Parkeringsgarage ska ske under jord. Parterna är också överens om att en allmänt tillgänglig parkyta ska anläggas inom Exploateringsområdet.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Exploateringsområdet. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan, och erforderliga utredningar för Exploateringsområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen har tecknat med Exploatören.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 5. Marköverlåtelser

Kommunen överlåter mark till Exploatören

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen för Överlåtelseområdet ska beräknas efter 7100 kr/kvm ljus BTA enligt ny detaljplan. Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från 2020-01-31 till ersättningens erläggande. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan per kvadratmeter ljus BTA. Vid en eventuell förlängning av detta avtal eller tecknande av exploateringsavtal efter detta avtals upphörande ska en avstämning av ersättningen genomföras gentemot aktuellt marknadsvärde.

Exploatören överlåter mark till Kommunen

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Exploateringsområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

§ 6. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

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

ANLÄGGNINGAR

§ 7. Allmänna anläggningar

Spårväg Syd

Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg (Spårväg

Syd). Kommunen har i avtal mellan staten, landstinget och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

Ett exploateringsavtal får enligt PBL 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 byggherre 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 och mål för exploateringsavtal och för mark- och genomförandeavtal. Enligt dessa riktlinjer avser kommunen att avtala med byggherrar 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). Exploateringsområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg Syd. Spårväg Syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Exploateringsområdet.

Kommunen och övriga parter enligt föreliggande avtal avser att i kommande exploateringsavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd. Kommunens utgångspunkt för förhandlingen i denna del är att ovan angivna principer ska tillämpas.

Områdesspecifika infrastrukturkostnader

Exploateringen av Exploateringsområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex nyanläggningar av park och gångvägar inom Exploateringsområdet. Exploatören ska stå för 69 % av de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika allmänna anläggningarna. Kostnaderna omfattar projektering, upphandling, byggnation och kontroll av gångbanor och park, belysning m.m. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Exploateringsområdet detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

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

§ 9. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Exploateringsområdets kvartersmark betalas av Exploatören.

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

BEBYGGELSE

§ 10. Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, parkeringsplan och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 11. Miljöprogram

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

§ 12. Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisningar regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

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

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom kvartersmarken inom Exploateringsområdet.

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

§ 13. Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med

dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 14. Buller

Om Kommunen anser att bullerutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 15. Markföroreningar

Gällande mark som Kommunen överlåter till Exploatören

Den mark som Kommunen överlåter till Exploatören har besiktigats av Exploatören. Inom angivet överlåtelseområde finns det kända markföroreningar. 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. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden.

Gällande mark som Exploatören överlåter till Kommunen

Inom den mark som Exploatören överlåter till Kommunen finns det misstanke om att det kan finnas markföroreningar. Om angivet överlåtelseområde innehåller markföroreningar ska Exploatören ersätta Kommunen de kostnader som uppstår för de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att markområdet ska kunna användas för det angivna ändamålet i detaljplanen (allmän platsmark).

GENOMFÖRANDE

§ 16. Tidplan

Till genomförandeavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

§ 17. Byggnadsskyldighet

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen avser därför att med vite ställa krav på att Exploatören ska följa en framtiden tidplan.

§ 18. Vegetation

Vid planering och projektering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation.

§ 19. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 5 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas

av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§ 20. Vitesförelägganden

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 21. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2021-10-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 19 senast 2021-10-31
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 4 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 22. Överlåtelse

Avtal

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

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av överlåtten fastighet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 23. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

MEX

Jonas Pettersson

08 – 535 313 85

Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Bekir Uzunel

070-8313300

bekir.uzunel@skrbyra.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.

§ 24. Ändringar

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

§ 25. Tvist

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

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

Huddinge
Datum: 2020-

För Huddinge kommun

Ort:
Datum: 2020-

För Söderskonsult & Redovisningsbyrå
AB

.....
Charlotta Thureson
Mark- och exploateringschef

.....
Mustafa Sarihan

.....
Jonas Pettersson
Exploateringsingenjör

.....

Bilaga 1

