

Intentionsavtal

Rotorn 2 (Södertörns tingsrätt), inom kommundelen Flemingsberg

Följande intentionsavtal om exploatering inom befintligt rättscentrum i Flemingsbergsdalen, fastigheten Huddinge Rotorn 2, har ingåtts mellan Huddinge kommun och Kommanditbolaget Lagermannen, nedan ”**Parterna**”:

Parterna:

1. Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

2. Kommanditbolaget Lagermannen
c/o Svenskt Fastighetskapital AB
Box 14044
104 40 Stockholm
Org. nr 969700-4761

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

Planområdet: det område som omfattas av berörd detaljplan och som markerats med bred vit begränsningslinje i bilaga 1.

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, ”**Intentionsavtalet**” och som markerats med röd färg i bilaga 2.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund och syfte

Till grund för Intentionsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal (”**Riktlinjer för exploateringsavtal**”) godkända av Kommunens kommunfullmäktige (”**Kommunfullmäktige**”) vilka Exploatören tagit del av.

Syftet med Intentionsavtalet är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna. Detta avtal ska ersättas av ett exploateringsavtal enligt § 24 (”**Exploateringsavtalet**”). Intentionsavtalet ingås utifrån nu gällande förutsättningar.

Exploateringsområdet omfattar Exploatörens fastighet Rotorn 2 och del av Kommunens fastighet Visättra 1:1.

Bakgrund

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 Kommunfullmäktige den 19 februari 2018 ("**Utvecklingsprogrammet**"). Utvecklingsprogrammet ger en bild av hur den regionala stadskärnan Flemingsberg, omfattande bland annat Flemingsbergsdalen, ska utvecklas fram till år 2050.

Den 13 juni 2022 antog Kommunfullmäktige Utvecklingsplan Flemingsberg ("**Utvecklingsplanen**"). Utvecklingsplanen utgår från Utvecklingsprogrammet och är vägledande för planläggning och utvecklingen i Flemingsberg. Utvecklingsplanen visar hur Flemingsberg kan utvecklas samt redogör bland annat för kvalitéer och funktioner som behövs i stadskärnan.

Kommunen har tagit fram ett planprogram för hela Flemingsbergsdalen ("**Planprogrammet**"). Planprogrammet godkändes av Kommunfullmäktige 2020-04-20. Under 2022 och 2023 har Kommunen genomfört en översyn av Flemingsbergsdalens strukturplan från Planprogrammet. Resultatet av översynen samt Planprogrammet ska ligga till grund för kommande planering och utbyggnad.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utökad bebyggelse för tingshus för att möta upp pågående verksamhets förändrade krav och behov vad gäller ytor och verksamhetsutveckling. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig byggnad för Södra Åklagarkammaren i Stockholm på Rotorn 4, där del av byggnad är byggd på prickmark inom gällande plan för Södertörns Tingsrätt. Detaljplanen omfattar även kommunens fastigheter Generatoren 2 och del av Visättra 1:1, Björnkullavägen och Tingsparken, bland annat i syfte att släcka rest av detaljplan 0126K-12539 och att ändra användning från gata till natur, till följd av ny dragning av Björnkullavägen.

Exploatören har redovisat tidiga skisser som beskriver behovet för Södertörns tingsrätt, se bilaga 3. Kommunen är införstådd med att Exploatören i den kommande planprocessen kan komma att begära ändringar i förhållande till angivna skisser. Exploatören är å sin sida införstådd i att förslaget kommer bearbetas i den kommande planprocessen för att möta omgivningens behov och Kommunens önskemål kring stadsbyggnad och Planprogrammets principer. Exploatören är också införstådd i behov av fortsatt dialog kring utbredning och samspel med planerat nytt polishus norr om Planområdet. Exploateringsområdets bebyggelse och det nya polishusets utbredning och samspel behöver studeras gemensamt i en fortsatt dialog.

Utvecklingen av Flemingsbergsdalen är en del i att förverkliga den regionala stadskärnan Flemingsberg. Utvecklingen syftar till att bidra till Flemingsbergsdalens utveckling som del av stadscentrum i den regionala kärnan och som en självklar etableringsort för ett internationellt hållbart näringsliv som lyfter det lokala. Nyttillkommen bebyggelse ska bidra till målsättningen om en socialt sammanhängande regional stadskärna med en inbjudande och lockande stadsmiljö genom väl utformade byggnader med fokus på skala och bottenvåningar.

Parterna har en gemensam ambition om att tillskapa attraktiva miljöer med höga stadsbyggnadskvaliteter, samt ett område som är långsiktigt hållbart. Parterna är även överens om att det är detaljplanearbetet som ska visa och pröva vad en passande användning och exploateringsgrad är inom Planområdet.

§ 2. Föreliggande dokument

- Riktlinjer för Exploateringsavtal i Huddinge godkända av Kommunfullmäktige den 2016-06-13, senast reviderat 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2025-03-19.

§ 3. Giltighet

Avtalet blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2025-11-30.

Om sådant godkännande inte erhålls inom föreskriven tid eller om beslutet inte vinner laga kraft, ska avtalet i sin helhet förfalla utan rätt till ersättning, skadestånd eller annan kompensation för någondera part. Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om Intentionsavtal kan bli föremål för överprövning.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelser

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

En mindre del av kommunens fastighet Visättra 1:1, som ligger i anslutning till Exploatörens fastighet, kan komma att planläggas som kvartersmark för Exploatörens behov. Exploatören ska i sådant fall, i samband med att Detaljplanen antas, erbjudas att förvärva Kommunens mark. Överlåtelsen ska ske på marknadsmässiga villkor. Värdet ska baseras på den byggrätt som Detaljplanen medger. Värdering ska ske av oberoende expert. Eventuell marköverlåtelse ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Skulle det i samband med planläggningen bli aktuellt att planlägga en mindre del av Exploatörens fastighet som allmän plats ska denna överföras till Kommunen. Kommunen ska utge inlösensersättning till Exploatören avseende marköverföringen. Marken i fråga ska vara fri från rättighetsinskränkningar eller belastningar som kan inskränka på möjligheten för Kommunen att förfoga över markområdet, om inte annat kan överenskommas. Eventuella föroreningar i marken äger Kommunen rätt att vidta erforderliga utrednings- eller avhjälpandeåtgärder avseende på Exploatörens bekostnad.

§ 5. Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar.

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Kommande planläggning av Planområdet kan komma att medföra ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar Utvecklingsplanen och Planprogrammets hela programområden i form av primära och sekundära anläggningar.

En primär anläggning är nödvändig för flera fastigheter, belägna inom två eller flera detaljplaner, inom ett eller två planprogramsområden. Primära anläggningar är alltså av en generell karaktär och tillgodoser övergripande behov inom hela det angivna området.

En sekundär anläggning är nödvändig för flera fastigheter, belägna i olika detaljplaner och planprogramsområden inom Utvecklingsplanen. Sekundära anläggningar tillgodoser övergripande behov inom hela Utvecklingsplanen och utgörs av sådana anläggningar som byggs ut etappvis.

Hur kostnaderna kan fördelas mellan kommun och byggherrar regleras i huvudsak i 6 kap. 40 § 1 st Plan och bygglagen, enligt vilken en byggherre kan åläggas att finansiera åtgärder som är nödvändiga för dennes detaljplans genomförande. Därtill har Kommunen antagit Riktlinjer för exploateringsavtal. Kommunen avser att, så långt möjligt, när så medges i lag och angivna riktlinjer, ta ut exploateringsersättning så att full kostnadstäckning kan ske. Om de kostnader som Kommunen har rätt att ta ut av en byggherre med stöd av Plan och bygglagen och angivna riktlinjer ändå överstiger den vinst som byggherren gör genom exploateringen kan det emellertid finnas anledning att på objektiva grunder göra avsteg från principen om full kostnadstäckning. Möjligheterna till sistnämnda avsteg bedöms av Kommunen.

Exploatörens tilltänkta projekt är en del av den utveckling som ska ske i Flemingsberg och som bidrar till att primära och sekundära anläggningar behöver byggas ut och/eller anpassas både inom och utom Planområdet. Exempel på primära och sekundära anläggningar är Regulatorbron, trafikplats Högsolan, utbyggnad av övergripande vägnät i Flemingsbergsdalen, gång- och cykelbro vid Södra entrén med mera. Kommunen ska ta fram ett genomförande-PM för Flemingsbergsdalen som vidare beskriver och redovisar de primära och sekundära anläggningarna, kostnadsnivåer och fördelningsprinciper för Flemingsbergsdalen. I Exploateringsavtalet ska de primära och sekundära anläggningar Exploatören ska bidra till vidare regleras.

Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet och övrig exploatering inom Planområdet kan vidare komma att föranleda ett behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar på allmän plats inom och i anslutning till Planområdet eller annars utanför Planområdet men som likväl utgör en nödvändig följd av genomförandet av Detaljplanen. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådana anläggningar som omfattas av Detaljplanen eller är belägna i nära anslutning till Planområdet.

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning för Kommunens arbete avseende primära och sekundära anläggningar i form av en fast ersättning samt för områdesspecifika

allmänna anläggningar i form av en ersättning som motsvarar Kommunens löpande, faktiska kostnader. Beräkningen av exploateringsersättningar och Exploatörens betalningsansvar i dessa delar, regleras närmare i detalj i kommande **Exploateringsavtal**.

Om inget annat bestäms, är Kommunen byggherre och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningarna med tillhörande anordningar.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

§ 7. Spårväg syd

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

Kommunfullmäktige har antagit Riktlinjer för exploateringsavtal. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har genom fullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10, kompletterats med "Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd". Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Kommunen avser att i Exploateringsavtalet 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.

§ 8. Bytespunkt Flemingsberg

Kommunen har tillsammans med Trafikverket och Region Stockholm Trafikförvaltningen genomfört en åtgärdsvalsstudie för Bytespunkt Flemingsberg ("ÅVS"). ÅVS:en syftade till att, med utgångspunkt i den planerade bebyggelseutvecklingen och de planerade infrastruktur-satsningarna i området, ta fram förslag på åtgärder som möjliggör att en attraktiv, effektiv, trygg och säker bytespunkt utvecklas i Flemingsberg. Studien syftade även till att hitta åtgärder som medförde att tåg, spårvagn, stombuss, övriga bussar, fotgängare, cyklister och nyttotrafik kan angöra den norra uppgången vid Flemingsbergs station på ett effektivt och säkert sätt.

I senaste länstransportplan för infrastruktur ingick delar av de föreslagna åtgärderna från ÅVS:en som namngivet objekt för en fördjupad utredning. Syftet med den fördjupade utredningen var att hitta en mer kostnadseffektiv åtgärd och att säkra finansiering bland annat via kommande länstransportplan.

Kommunen kan komma att teckna avtal med Trafikverket och Region Stockholm Trafikförvaltning om medfinansiering för genomförande av Bytespunkt Flemingsberg. I sådant fall kan Kommunen komma att fatta beslut om att fastställa principer för medfinansieringsersättning för bytespunkt Flemingsberg och ålägga exploatörer att erlägga medfinansieringsersättning enligt Plan och bygglagen.

Har Kommunen fastställt principer för medfinansieringsersättning av Bytespunkt Flemingsberg vid tecknande av exploateringsavtal ska ersättningen hanteras i Exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 9. Ersättning för Kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m in genomförandeskedet

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för Kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av Kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutad taxan, se Riktlinjer för exploateringsavtal. Kostnaden ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

§ 10. Plan- och bygglovsavgifter

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

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

Kommunen har tagit fram och bekostat del av Planprogrammet. Kommunen avser att fördela Kommunens andel av Planprogrammets kostnad på exploatör som erhåller bygggrätter vilka möjliggörs genom att kommunal mark planläggs för kvartersmark för Exploatörens räkning. Kostnaden ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

§ 11. Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m avseende bebyggelsen inom Exploatörens kvartersmark bekostas av Exploatören.

§ 12. Ledningar

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 Planområdet/Exploateringsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 13. Mobilitet och parkering

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, mobility managementplan och mobilitets- och parkeringsprogram för Flemingsberg ("MOP"), KS-2023/888. Samtliga styrdokument ska beaktas vid planering och genomförande av Planområdet.

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 och till år 2050, ska så gott som alla resor i Flemingsberg göras med hållbara transportslag.

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planrådets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder regleras vidare i Exploateringsavtalet.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 14. Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram, KS-2022/221, som ska vara vägledande för vilka minimikrav som alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar ska förhålla sig till. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för Kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta miljöprogrammet, eller det miljöprogram eller motsvarande som kan komma att ersätta detta.

§ 15. Miljöanpassat byggande

I enlighet med Riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan åtagande avseende miljöanpassat byggande.

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande, se bilaga 4. Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljningen av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan. Exploatören ska således senast tre veckor innan ansökan om bygglov lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Kommunen.

Energieffektivitet

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

§ 16. Hållbarhetsprogram

I samband med upprättande av Planprogrammet tog Kommunen fram ett hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen ("**Hållbarhetsprogrammet**"), vilket Exploatören tagit del av. Hållbarhetsprogrammet omfattar hållbarhetsmål, målbeskrivning och åtgärdsförslag vilka är viktiga för att utvecklingen i Flemingsbergsdalen sker i en hållbar inriktning.

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.

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

I samband med arbetet med Detaljplanen ska en fördjupad handlingsplan för hållbarhet upprättas 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 Exploateringsavtalet.

§ 17. Ekologisk kompensation

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom skadelindringshierarkin och ekologisk kompensation. Studie och utredning tas fram av Kommunen i samråd med Exploatören och ska göras parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket reglerats i Plankostnadsavtalet. I Exploateringsavtalet ska åtgärderna Exploatören ska vidta och/eller bekosta specificeras. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna. Exploatören är medveten om att utförandet av åtgärd kan komma att förenas med vite.

§ 18. Social hållbarhet

För att säkerställa att anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att utreda och bedöma de sociala konsekvenserna av detaljplanen, vilken ska belysa exempelvis

barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter. Bedömningen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Arbetet genomförs av Kommunen i samråd med Exploatören. Kostnaden regleras genom Plankostnadsavtalet.

§ 19. Dagvatten och skyfall

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i Kommunfullmäktige den 4 mars 2013, förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Strategin innebär primärt att minimera avledning av dagvatten till den allmänna VA-anläggningen och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen.

Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar. Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska planeras på ett sätt som minimerar skada vid skyfall/100-års regn.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten på kvartersmark inom Planområdet liksom skötsel av dessa ska utföras och bekostas av Exploatören. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Exploatören senast när byggnad inom Exploateringsområdet får slutbesked.

I samband med upprättandet av Planprogrammet togs en promemoria för Flemingsbergsdalen fram avseende dagvatten vilken ska vara utgångspunkt i den fortsatta planeringen. Promemorian har kompletterats dels med kravnivå för dagvatten i Flemingsbergsdalen, dels med fördjupade utredningar av skyfallsavrinningen i Flemingsbergsdalen med intilliggande avrinningsområden. Kravnivån för dagvatten i Flemingsbergsdalen, se bilaga 5, kommer att tillämpas vid planläggning av Planområdet.

Genomförda skyfallsutredningar har visat att särskilda åtgärder kommer att behöva utföras för att säkerställa att utveckling och exploatering kan ske på ett säkert sätt i Flemingsbergsdalen. Skyfallsutredningarna kommer att utgöra underlag för planläggning av Planområdet. Nästa steg i arbetet är att fortsatt utreda vilka specifika åtgärder som är nödvändiga och som ska utföras. Utredningar och åtgärder kan komma att utföras även utanför Planområdet.

Kommunen har bedömt att en dagvattenutredning inklusive kompletterande skyfallsutredning för Planområdet och Flemingsbergsdalen behöver tas fram. Kostnaden regleras i Plankostnadsavtalet.

Frågor som rör dagvatten och skyfall regleras vidare i Exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 20. Huvudtidplan

Parterna ska upprätta en preliminär huvudtidplan. Tidplanen ska visa på viktiga hålltider och händelser för genomförandet av Detaljplanen.

§ 21. Gestaltningsprogram

I Planprogrammet är utgångspunkten en hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för tillkommande bebyggelse. För att följa gestaltningsprinciperna i Planprogrammet innebär detta att utformning av ny bebyggelse inom Planområdet ska ske med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för att bidra till områdets identitetsskapande. Det är av vikt att utformning av bottenvåningar bidrar till stadsrummet. Byggnaderna ska även utformas med hänsyn till topografi och omgivande stadsdelar. Parterna är överens om att Planprogrammets gestaltningsprinciper ska följas.

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i anläggandet av Exploatörens fastighet avser Parterna att upprätta ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningsprogrammet utarbetas av Kommunen i samråd med Exploatören. Kostnaden regleras Plankostnadsavtalet.

§ 22. Vegetation

Exploatören ska, vid utformningen av bebyggelsen inom kvartersmark ta hänsyn till befintliga träd och vegetation inom allmän plats. En vegetationsplan omfattande träd och vegetation ska tas fram av Exploatören och Kommunen.

Exploatören ska åta sig att skydda de träd och den vegetation som omfattas av vegetationsplanen i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i "Skydda träden vid arbeten". Exploatören ska bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska innehålla en bedömning av berörda trädets rotzonsutbredningar samt tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation

Exploatörens arbete att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan kan komma att förenas med vite. Exploatören ska vidare åta sig att återplantera uppvuxna träd. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

§ 23. Marknadsföring och kommunikation

Parterna är överens om att det är av stor vikt att arbeta med dialog, marknadsföring och kommunikation av Flemingsberg och Flemingsbergsdalen. Antagna visioner för Flemingsberg och

Flemingsbergsdalen pekar på en utveckling av området som inte finns idag på platsen vilket därför behöver lyftas och synliggöras. Att arbeta med varumärkesbyggande och platsutveckling kommer att vara oerhört viktigt för att den tilltänkta stadsutvecklingen ska lyckas och möjligheten att locka nya spännande intressenter till Flemingsberg.

Exploatören förbinder sig att delta med skäligen resurser och ekonomiska medel till dialog, marknadsföring och kommunikation under genomförandefasen. Kostnaden ska regleras i Exploateringsavtalet.

§ 24. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 4, allmänna anläggningar enligt § 6, medfinansieringsersättning enligt § 7 och § 8 samt genomförandet av Detaljplanen i övrigt regleras. Kommunen kan också föreskriva vite samt ställa krav på säkerhet. Exploateringsavtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av Kommunstyrelsen. Då Exploateringsavtalet är giltigt upphör Intentionsavtalet att gälla i sin helhet.

§ 25. Vitesförelägganden

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 26. Intentionsavtalets upphörande

Intentionsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2028-12-30 eller annars om planarbetet i fråga dessförinnan avbryts,
- Beslut om antagande av Detaljplan inte vinner laga kraft,
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna Exploateringsavtalet enligt § 24 senast 2028-12-30, eller
- Beslut om godkännande av Exploateringsavtalet inte vinner laga kraft.

För det fall Intentionsavtalet upphör av något av de ovan angivna skälen, ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt plankostnadsavtalet i § 2 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 27. Överlåtelse

Intentionsavtal

Intentionsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

§ 28. Kontaktpersoner

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är Kommunens kontaktorgan i frågor som rör Intentionsavtalet.

§ 29. Ändringar

Ändringar eller tillägg till Intentionsavtalet ska vara skriftliga för att vara gällande.

§ 30. Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av Intentionsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

Huddinge

Datum:

För Huddinge kommun

Ort:

Datum:

För Kommanditbolaget Lagermannen

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

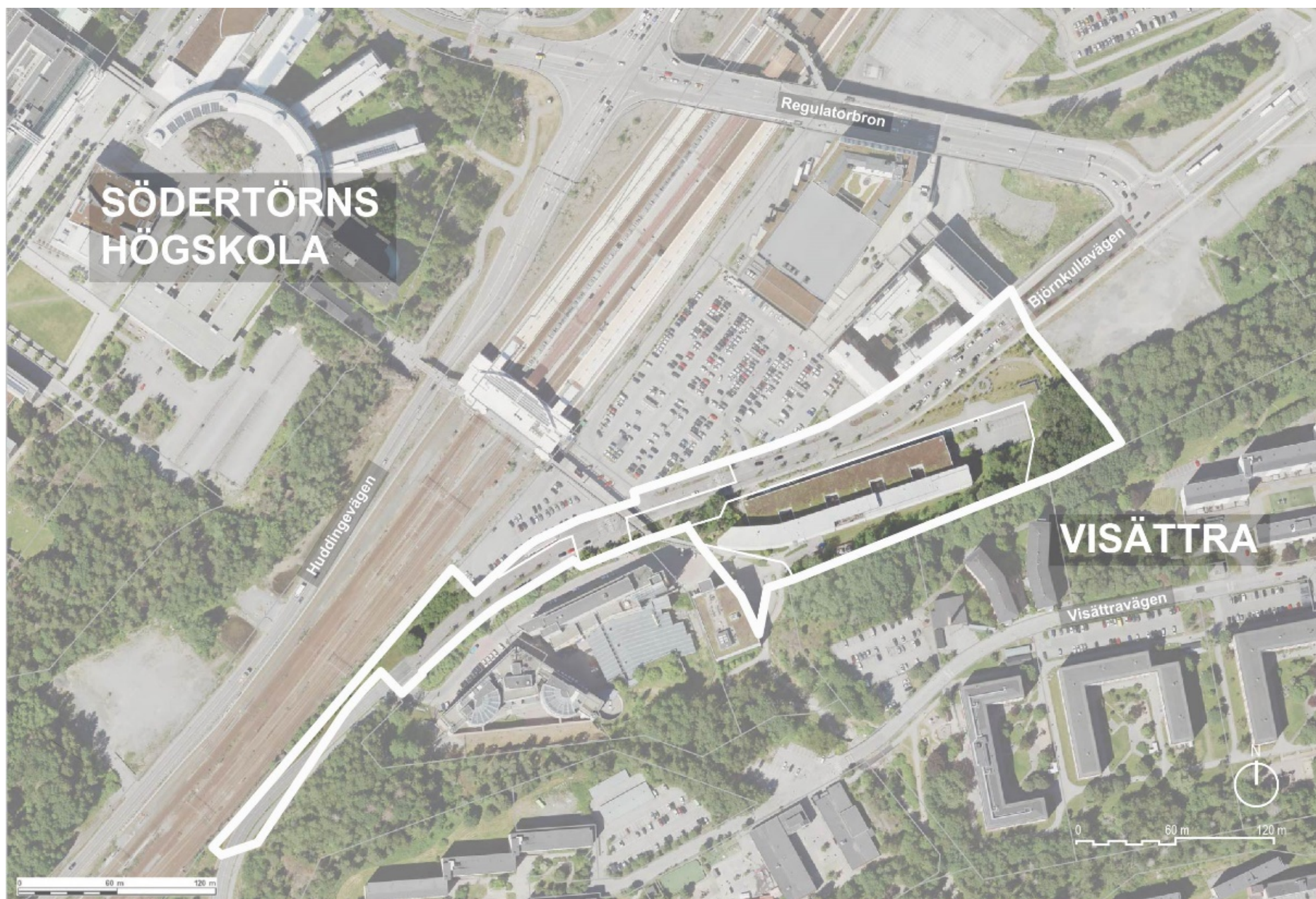
.....

.....
Linda Lökvist
Exploateringsingenjör

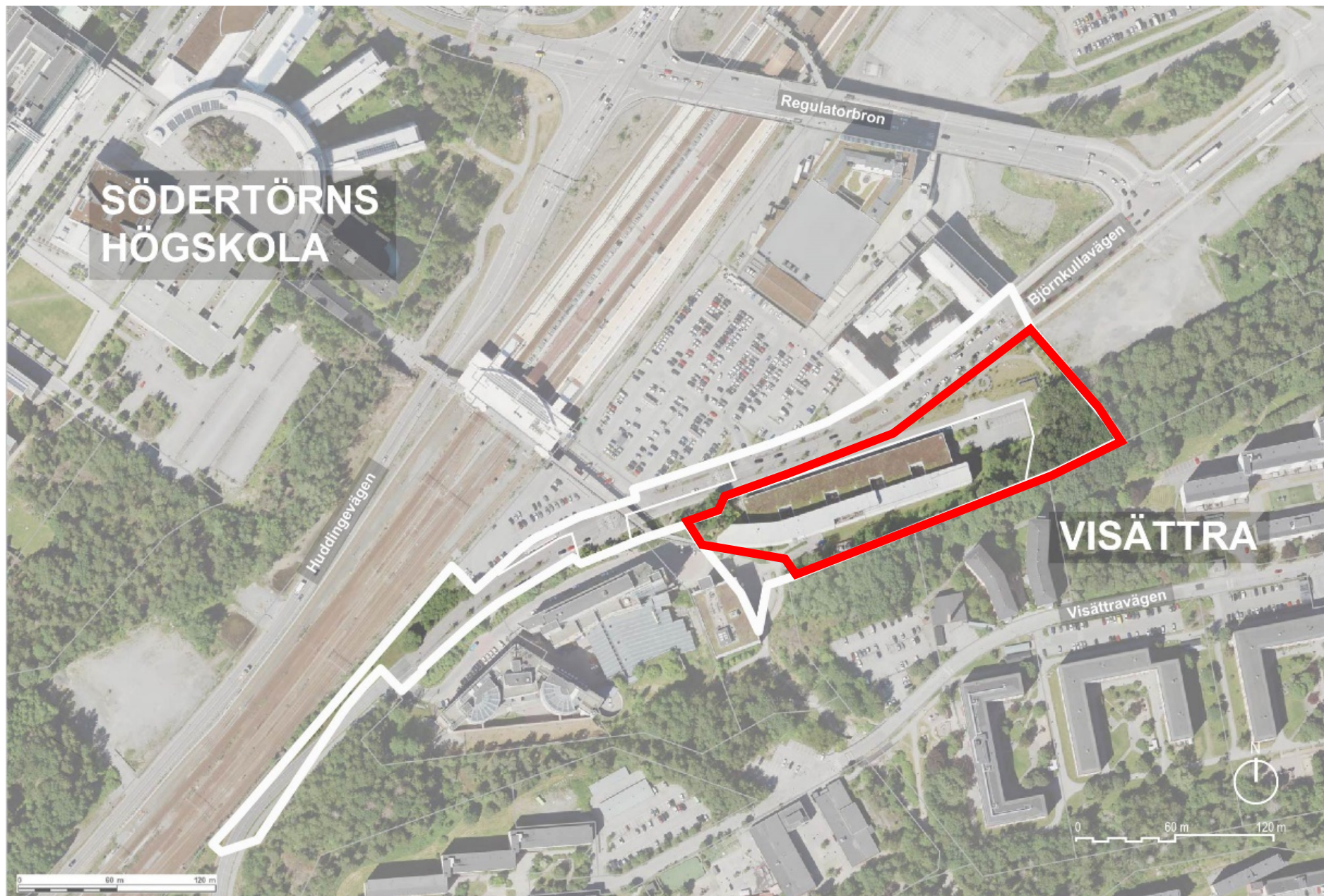
.....

Bilagor:

- Bilaga 1: Karta över preliminär gräns för planområdet
- Bilaga 2: Karta som redovisar exploateringsområdet
- Bilaga 3: Exploatörens skiss
- Bilaga 4: Checklista för miljöanpassat byggande
- Bilaga 5: Kravnivå för dagvatten i Flemingsbergsdalen



Exploateringsområdet



ROTORN 2

Underlag till beslut om planstart



Förutsättningar

Södertörns Tingsrätt är en samhällsviktig funktion som behöver utvecklas med nya ytor och ökade säkerhetskrav för att kunna fortsätta verka på platsen.

Hyresgästen har behov av att snarast kunna komplettera befintlig byggnad med nya volymer och entréer för att kunna möta lokalbehovet och aktuella säkerhetskrav.

Närheten till polismyndigheten och åklagarmyndigheten bidrar till lokaliseringens attraktivitet, och innebär en stark kärna av arbetsplatser i Flemingsbergdalens blandade stadsbebyggelse.

Fastighetsägaren är därför angelägen om att detaljplanearbetet prioriteras för att kunna erbjuda hyresgästen de lokaler och anpassningar som är nödvändiga för den fortsatta verksamheten på platsen.

Beskrivning

Domstolsverket har som en tidig utredning av lokalbehov tittat på att förlänga Södertörns Tingsrätt. Skissen motsvarar Tingsrättens akuta utökade lokalbehov, och visar att det behövs en invändig förbindelse till befintliga lokaler. Skissen visar också att nya tillbyggnader för entréer planeras för att möta ökade säkerhetskrav (2). Byggrättens utformning kommer utredas vidare under planarbetet.

Detaljplanearbetet föreslås även omfatta en utredning om hur området kan rymma ytterligare expansionsmöjligheter (4) utöver vad som redovisas i denna skiss.

Den befintliga byggnaden för tingsrätten på fastigheten Rotor 2 överskrider tillåten byggrätt enligt gällande plan. En liten del av åklagarhuset på fastigheten Rotor 4 är också byggd på prickmark inom detaljplanen för tingsrätten (3).

Omfattning

Detaljplanen föreslås omfatta de nya byggnadsvolymer samt hela planområdet för gällande plan, DP 0126K-14091, och kan därmed både bekräfta befintliga byggnader, och möjliggöra önskade utbyggnader.

I en kommande planprocess kan förslaget bearbetas för att möta kommunens önskemål kring stadsbyggnad och planprogrammets principer. Fastighetsägaren och hyresgästen önskar även fortsätta att utreda tillbyggnadens utbredning och gestaltning för att hitta en lösning som bäst svarar mot framtida behov.

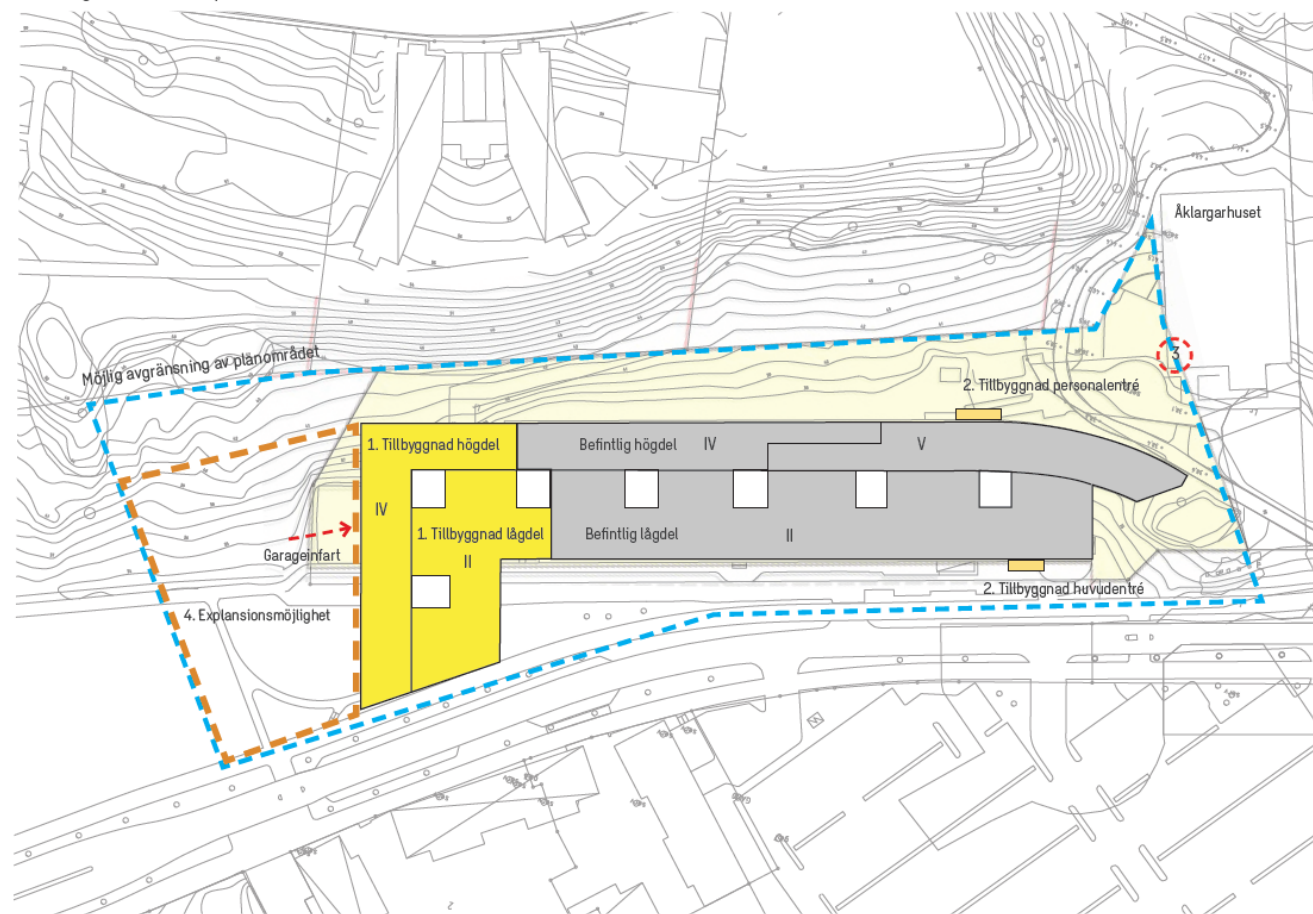
Utbyggnad enligt skissen överensstämmer med användningen som pekats ut i programkartan i planprogram för Flemingsbergdalen.

Nya arbetsplatser i Flemingsberg

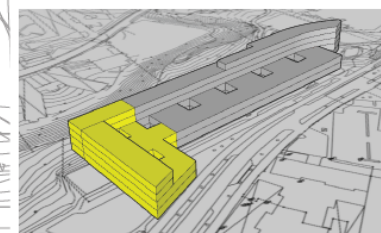
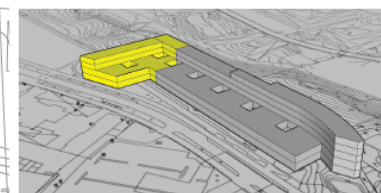
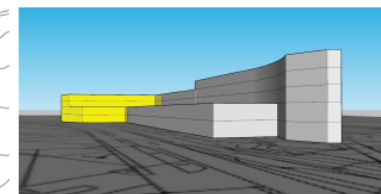
Befintlig BTA	ca. 14000 kvm
Antal befintliga arbetsplatser	ca. 255
Utbyggnad BTA (1)	ca. 5000 kvm
Antal nya arbetsplatser (kontor)	ca. 80

ROTORN 2

Underlag till beslut om planstart



Skiss - Möjlig tillkommande byggrätt - Vinklad



Denna skiss visar möjligheten att gå fram med tillbyggnaden till Björnkullavägen och skapa en gatufasad enligt planprogrammet. Vinklingen medför en anpassning till topografin som underlättar möjligheten att planera en GC-koppling på baksidan längs berget.

Skissen visar tingsrättens akuta lokalbehov för att kunna fortsätta verka på platsen. Utöver den skissade utbyggnaden finns även möjlighet att tillskapa ytterligare expansionsmöjligheter.

Redovisning av utbyggnad, ca 5000-10 000kvm BTA

BILAGA 4

Checklista för miljöanpassat byggande				
Projekt:	Datum:	Version:		
Kontrollpunkt	Dokumentation detaljplaneskedet	Dokumentation bygglovsskedet	Huddinges miljömål	Kommentarer
Nedan redovisas de frågor som kommunen vill ha svar på.	Svara på kontrollpunkten direkt i dokumentet nedan eller hänvisa till separat bilaga. Om kontrollpunkten omfattas av eventuell miljöcertifiering så går det bra att hänvisa till denna. Vissa frågor kanske inte kan besvaras i detaljplaneskedet, då kan ni vänta med att svara till bygglovsskedet, se nästa kolumn.	Svara på kontrollpunkten direkt i dokumentet nedan eller hänvisa till separat bilaga. Om kontrollpunkten omfattas av eventuell miljöcertifiering så går det bra att hänvisa till denna.	Nedan redovisas hur kontrollpunkterna bidrar till att uppnå några av Huddinge kommuns miljömål enligt Miljöprogrammet 2022-2025. (Se måltabell nedan).	Nedan finns förklaringar och exempel till några av kontrollpunkterna.
Miljöpåverkan				
Beaktar ni tak- och fasadmateriels påverkan på natur och vattenmiljöer? (Om ja, beskriv kortfattat hur)			Mål 3-1, 3-3 och 5-3	
Hur görs val av interiörer med avseende på att minska förbrukning av energi och vatten?			Mål 2-1	Exempelvis vitvaror, belysning och vattenbesparande armaturer och toaletter.
Används ett bedömningsystem för byggvaror och kemiska produkter i projektet, i så fall vilket? Beskriv även hur den färdiga produktlistan lämnas över till ansvarig för drift.			Mål 2-2 och 5-3	Hur väljs byggprodukter och kemiska produkter med hänsyn till LCA-perspektiv och kemiskt innehåll av t.ex. cancerogena-, mutagena- och reproduktionstoxiska ämnen, emissioner av formaldehyd etc.
Hur undviks intrång i naturmark i er APD-plan (Arbetsplatsdispositionsplan)?			Mål 4-1 och 4-2	Viktigt att inte ta naturmark i anspråk i onödan. Planera etableringen för att minimera påverkan.
Vilka rutiner finns för säker förvaring av kemikalier, bränslen och övrigt miljöfarligt avfall under byggskedet?			Mål 2-2 och 5-3	Hur minimeras risken för brand? Finns det kemskåp med lås? Hur förhindas spill och läckage till mark och vatten?
Har ni någon KMA eller miljösamordnare under byggskedet?			Mål 2-1 och 2-2	Kontroll att miljökraven som ställs efterlevs under byggtiden. Nämn gärna namn på utsedd person om möjligt.
Beskriv övergripande hur miljöarbetet i projektet följs upp under och efter projekttiden.			Mål 2-1 och 2-2	
Hur beaktas certifiering och/eller ursprung vid val av träråvaror (ex. inbyggt trä såsom takstolar, regelvirke, lister och räspont)?			Mål 2-1	
Vilka rutiner finns för begränsning av damm, buller och vibrationer till omgivningen under byggskedet.			Mål 2-2	
Resurshushållning				
Hur planerar ni för hållbara logistiklösningar under byggskedet? Har ni rutiner för att minska transportbehovet?			Mål 1-1	
Hur arbetar ni för att minska spill- och avfallsmängder från produktionen?			Mål 5-3	Exempelvis planera för måttbeställning av byggmaterial och enkel demontering under projektering. Vädskydd mm. under byggskedet.
Hur planerar ni för masshantering under byggskedet? Återanvänds grus- och bergkrossmaterial?			Mål 5-3 och 1-1	Finns någon masshanteringsplan? Vid sanering, vilka kriterier utgår ni ifrån när ni väljer deponi?
Hur ser er plan ut för sortering av byggavfall?			Mål 5-3	Finns avfallsansvarig? Vilka olika avfallsfraktioner planeras för att tas om hand?
Hur planerar ni för brukarnas gemensamma system för källsortering av avfall? Finns gemensamt utrymme/miljörum eller planeras för möjlighet till återbruk?			Mål 2-2 och 5-3	Möjliggörs utrymme för återbruk, ex. "byteshylla"?
Hur planerar ni för brukarnas källsortering av hushållsavfall i bostad/lokal?			Mål 2-2 och 5-3	I respektive lägenhet/hus/lokal.
Planerar ni att använda er av återbrukat byggmaterial såsom t.ex. gipsskivor, dörrar osv.?			Mål 2-2 och 5-3	
Livscykelperspektiv				
Utförs det en LCA(livscykelanalys)-beräkning för exploateringen? Beskriv i så fall metoden för detta.			Mål 2-1	Beskriv endast rutiner och inte specifika val. Material för en viss produkt kan specificeras vid annan kontrollpunkt nedan.
Har ni gjort aktiva val rörande LCA för att minska byggnadens klimatbelastning i byggskedet?			Mål 2-1	
Har ni gjort aktiva val rörande LCA för att minska byggnadens klimatbelastning i driftskedet?			Mål 2-1	
Har ni gjort aktiva val rörande LCA för att minska byggnadens klimatbelastning i slutskedet?			Mål 2-1	

Energi och klimat				
Hur planerar ni för att minimera elförbrukning i byggnaderna?			Mål 1-3	
Hur ser den förväntade elförbrukningen ut för byggnaderna?			Mål 1-3	
Kommer fastighetselen från förnybara källor?			Mål 1-2	Med fastighetsel avses elen i gemensamhetsutrymmen (trapphus/källare). Med förnybara källor avses exempelvis vind, vatten, biomassa, solkraft.
Hur planerar ni för att minimera värmeförbrukning i byggnaderna?			Mål 1-2	Avser både projektering och driftskede, till exempel klimatskal, energifönster, passivhus, information till boende.
Kommer mätning av el, värme och/eller vatten att tillämpas för respektive brukare? I så fall hur?			Mål 1-3 och 6-2	
Hur arbetar ni för att minska energiförbrukning under byggskedet? Använder ni el från förnybara källor?			Mål 2-1	Till exempel avseende bodeltablering.
Kommer byggnaden förberedas för eller utrustas med möjligheten av egenproducerad el?			Mål 1-2	
Kommunikation och informationsspridning				
Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöarbetet inom projektet?			Mål 6-2	Har ni en stående punkt på möten eller någon kontroll-lista?
Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöfrågor till framtida brukare?			Mål 6-2	Till exempel uppmuntra till energisnålt brukande eller källsortering.
Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöfrågor till framtida förvaltare?			Mål 6-2	Finns det skötselplan samt övriga skötselinstruktioner för de gemensamma utrymmena?
Måltabell från Miljöprogram 2022-2025				
Temaområde	Mål kopplade till samhällsbyggnadsprojekt			
Klimat och energi	1.1	Kommunen och dess helägda fastighetsbolag ska minska växthusgasutsläppen från transporter.		
	1.2	Kommunen och dess helägda fastighetsbolags energieffektivisering och produktion av förnybar energi i kommunkoncernens egna verksamheter bidrar till minskade växthusgasutsläpp.		
	1.3	Kommunen och dess helägda fastighetsbolag ska minska de konsumtionsbaserade utsläppen från varor och produkter inom sina verksamheter.		
Hållbart byggande	2.1	Kommunen och dess helägda fastighetsbolag ska minska klimatpåverkan från egna entreprenader och byggnadsprojekt samt verka för detta hos privata aktörer.		
	2.2	Kommunen och dess helägda bolags ny och ombyggnadsprojekt bidrar till minskade avfallsmängder genom återbruk samt till minskade nivåer av skadliga ämnen i varor och kemiska produkter samt verka för detta hos		
Vatten	3.1	Näringsstillsföreln till kommunens sjöar och vattendrag ska minska.		
	3.3	Hantering av dagvatten inom kommunen bidrar till förbättrad ekologisk och kemisk status i kommunens sjöar och vattendrag.		
Biologisk mångfald och friluftsliv	4.1	Kommunen arbetar med att öka spridning av olika arter samt bevarar och utvecklar om råden med naturvärdesklass 1, 2 i syfte att stärka den biologiska mångfalden i bebyggd miljö.		
	4.2	Kommunen och dess helägda fastighetsbolag tillgodoser invånarnas behov av gröna miljöer samt tillgängliggör naturen.		
Gifter i miljön	5.2	Kommunen och dess helägda bolag ska fasa ut farliga ämnen och minimera spridningen av miljögifter som kan skada människor och natur.		
	5.3	Kommunkoncernen arbetar med att minska mängden avfall i kommunen som en geografisk plats genom cirkulära flöden.		
Informera och engagera	6.2	Kommunen och dess helägda fastighetsbolag arbetar med att informera och engagera invånare och verksamheter i syfte att minska sin miljö- och klimatpåverkan.		



Kravnivå för dagvatten i Flemingsbergsdalen

Bakgrund

I Huddinges dagvattenstrategi står det att belastningen på nedströmsliggande vattenområden så långt det är möjligt inte ska öka vid exploatering (Huddinge kommun, 2013). För att säkerställa detta har man inom planprogrammet för Flemingsbergsdalen valt att arbeta med en kravnivå formulerad som ett volymkrav i mm. Med en gemensam kravnivå uppnår man dagvattenstrategins ambitioner samtidigt som man undviker att det ställs låga krav på detaljplaner inom befintligt industriområde medan det ställs mycket höga krav på detaljplaner inom områden med naturmark.

Orlången är recipient för dagvattnet från Flemingsbergsdalen. Sjön är en vattenförekomsområde som omfattas av miljö kvalitetsnormer och är övergödd, varför belastningen av fosfor behöver minska. Ett beting (behov av reduktion) för fosfor för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas har beräknats. För exploatering av hela Flemingsbergsdalen är framräknat beting 17 kg fosfor per år, vilket är utgångspunkten för kravnivån. Även andra förorenande ämnen som förekommer i dagvatten kan ha effekt på vattenkvaliteten och har också ingått i beräkningar som utförts. Kravnivån ska bidra till att en reningseffekt för övriga ämnen uppnås för att recipientens status ska förbättras i sin helhet.

Kravnivån har arbetats fram under 2021-2022 av Huddinge kommun tillsammans med konsulter. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) och Faberge har haft insyn i arbetet. Resultat från beräkningar som legat till grund för kravnivån finns sammanställda i PM (se referenser).

Krav

Kravnivån som valts är att 15 mm nederbörd per m² hårdgjord yta ska fördröjas i en dagvattenanläggning som ger mer långtgående rening än sedimentation.

Med en kravnivå på 15 mm nederbörd per m² hårdgjord yta uppnås framräknat beting. Vald kravnivå ger också reningseffekt för övriga ämnen som bidrar till att recipientens status kan förbättras i sin helhet.

Dagvattenanläggningen som ska hantera kravnivån ska uppfylla syftet som är rening och den ska ha mer långtgående rening än sedimentation, dvs filtrerande egenskaper. En våtvolum motsvarande ett regn på mindre än 15 mm kan accepteras i de fall tillräcklig reningseffekt och funktion kan påvisas i enlighet med kravnivån. Förväntad reningseffekt och funktion ska i dessa fall redovisas.

Avsteg från kravnivån kan medges ifall förutsättningarna medför att det inte är ekonomiskt rimligt i förhållande till miljönyttan att dimensionera den dagvattenanläggning som ger önskad föroreningsreduktion. Detta ska tydligt motiveras understött av redovisning av underlag för motiveringen.

För att hitta inspiration för exempelanläggning som accepteras, se Tekniska lösningar, SVOA [Tekniska lösningar | Dagvatten \(stockholmvattenochavfall.se\)](https://www.stockholmvattenochavfall.se/tekniska-losningar).

Exempelanläggningens kapacitet kan optimeras med hjälp av ytterligare beräkningar, se Beräkningsmetoder, SVOA, [Utreda | Dagvatten \(stockholmvattenochavfall.se\)](https://www.stockholmvattenochavfall.se/utreda-dagvatten). En för Flemingsbergsdalen anpassad beräkningsfil för reducerad våtvolum finns framtagen och erhålls av kommunen.

Vid framtagande av dagvattenutredning för detaljplan ska en för kravnivån anpassad version av Checklista till dagvattenutredningar användas, *Checklista till dagvattenutredningar för detaljplaner i Flemingsbergsdalen*. Denna erhålls av kommunen.

Referenser

Kravnivån utgår från följande dokument och underlag:

- PM Kravnivå dagvatten Flemingsbergsdalen slutversion (AFRY, 2022-03-18)
- PM Typberäkningar av olika kravnivåkravnivåer (AFRY, 2022-03-18)
- Kompletterande beräkningar kravnivåer Centralmarken (Structor, 2022-05-12)
- Checklista för dagvattenutredning Huddinge kommun
- Minnesanteckningar från planstödsmöte med Länsstyrelsen om paraplydokument för dagvatten, 2021-06-11
- [Dagvatten startside | Dagvatten \(https://www.stockholmvattenochavfall.se/dagvatten\)](https://www.stockholmvattenochavfall.se/dagvatten), Åtgärdsnivån (Stockholm Vatten och Avfall 2022)