

§ 1	INLEDANDE BESTÄMMELSER.....	2
§ 1.1	Bakgrund och syfte.....	2
§ 1.2	Föreliggande dokument.....	3
§ 1.3	Markägande.....	3
§ 1.4	Giltighet.....	3
§ 2	MARKÖVERFÖRINGAR	4
§ 2.1	Marköverföring genom fastighetsreglering.....	4
§ 2.2	Fastighetsbildning.....	4
§ 3	GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING	5
§ 3.1	Bostäder/Lokaler för sociala eller allmänna ändamål	5
§ 3.2	Allmänna anläggningar	5
§ 3.3	Ledningar.....	6
§ 3.4	Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. i genomförandeskedet.....	6
§ 3.5	Plan- och bygglovsavgifter.....	6
§ 3.6	Anslutningsavgifter	6
§ 3.7	Parkeringstal	7
§ 3.8	Huvudtidplan	7
§ 4	EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET	7
§ 4.1	Miljöprogram.....	7
§ 4.2	Miljöanpassat byggande	7
§ 4.2.1	Energieffektivitet.....	7
§ 4.2.2	Checklista för miljöanpassat byggande.....	7
§ 4.2.3	Certifieringssystem för miljöanpassat byggande	8
§ 4.3	Dagvatten och skyfall	8
§ 4.4	Social Hållbarhet	8
§ 4.5	Vegetation.....	9
§ 5	ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER	9
§ 5.1	Kontaktpersoner	9
§ 5.2	Exploateringsavtal	9
§ 5.3	Intentionsavtalets upphörande.....	9
§ 5.4	Överlåtelse av Intentionsavtalet	10
§ 5.5	Ändringar och tillägg.....	10
§ 5.6	Tvist.....	10

Intentionsavtal

Lamellen 1 och 2 – Skogås

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Lamellen 1 och 2 inom Skogås i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Heimstaden A Lägenheter AB, nedan gemensamt kallade "Parterna":

Parterna:

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

Nedan kallad "**Kommunen**".

2. Heimstaden A Lägenheter AB
217 42 Malmö
Org. nr 556549-6360

Nedan kallad "**Exploatören**".

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

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, "**Intentionsavtalet**" och som markerats med röd begränsningslinje i bilaga 1.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

När projektet startade 2020 tecknades ett intentionsavtal (KS-2020/1099). Det intentionsavtalet tecknades med dåvarande Akelius Lägenheter AB och löpte ut 2023-12-31. Sedan dess har Heimstaden A Lägenheter AB tagit över och projektet har delvis omarbetats varav ett nytt intentionsavtal tecknas med Exploatören.

Till grund för Intentionsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Exploatören tagit del av. Intentionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för markförvärv samt för genomförandet av förslag till detaljplan för Lamellen 1 & 2 m.fl. (KS-2020/999), "**Detaljplanen**".

Exploateringsområdet omfattar del av kommunens fastighet Västra Skogås 1:10 i Huddinge kommun och Exploatörens fastigheter Lamellen 1 och 2 i Huddinge.

Detaljplanen ska syfta till att möjliggöra cirka 420 nya bostäder varav intentionen är att minst 2 av 6 byggnader bör vara bostadsrätter. Möjligheten till att uppföra trygghetsbostäder, boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och gemensamhetslokaler för sociala behov utreds vidare inom detaljplanearbetet. Planområdet omfattar 6 kvarter och bedöms ta över 4-6 år att bygga ut från tidpunkten då Detaljplanen vinner laga kraft.

Förslaget innebär även att Vallhornsvägen omvandlas till stadsgata. Förtätningen ska huvudsakligen ske genom omvandling av markparkeringar, som idag är belägna inom området, till bostäder. Parkering föreslås preliminärt att lösas genom uppförande parkeringshus i markplan. Ett centralt tema för exploateringen är en blandning av det befintliga bostadsbeståndet med avseende på lägenhetsstorlekar.

Området är beläget inom 600 meter från Skogås centrum och utgör ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde enligt kommunens översiktsplan. Förslaget går i linje med den utveckling och den strukturplan som i Översiktsplan 2050 finns beskriven för Skogås. Projektet bidrar även till kommunens övergripande mål ”Hållbart byggande med fokus på blandade boendeformer” genom tillskapande av attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

§ 1.2 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 programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2023-01-30.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:

Lamellen 1
Lamellen 2
Dörren 4
Västra Skogås 1:10

Fastighetsägare:

Heimstaden A Lägenheter AB
Heimstaden A Lägenheter AB
Huddinge Kommun
Huddinge Kommun

§ 1.4 Giltighet

Intentionsavtalet är endast bindande för Parterna och till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någandra parten om

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner Intentionsavtalet senast 2025-10-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om Intentionsavtal kan bli föremål för överprövning.

§ 2 MARKÖVERFÖRINGAR

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

All allmän plats inom Planområdet som ägs av Exploatören ska överföras till Kommunen. Marköverföringen ska ske vederlagsfritt.

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.

Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Om markområde som är i Kommunens ägo planläggs som kvartersmark, ska markområdet överföras till Exploatören. Marköverföringen ska ske mot marknadsmässig ersättning i befintligt skick. Inom detaljplanearbetet har Parterna påbörjat en markutredning men som kan kompletteras med ytterligare provtagningspunkter. Vid bestämmande om ersättning för marköverföringen kan risken för markföroreningar vägas in ersättningen.

Marken i fråga ska vara fri från rättighetsinskränkningar eller belastningar som kan inskränka på möjligheten för Exploatören att förfoga över markområdet, om inte annat kan överenskommas.

Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av fastighetsregleringar avseende allmän plats samt fastighetsbildning och övriga fastighetsbildningsåtgärder kopplat till Dörren 4. Kommunens kostnad avseende allmän plats ska finansieras av Exploatören genom erläggande av exploateringsersättning.

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

Frågan regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet har Parterna påbörjat ett gestaltungsprogram. Detta gestaltungsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Underlaget som Exploatören tar fram omfattar inte fastigheten Dörren 4.

Gestaltungsprogrammet har inom detaljplanearbetet påbörjats av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 3.1 Bostäder/Lokaler för sociala eller allmänna ändamål

Den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet kan komma att föra med sig ett behov av bostäder eller lokaler för sociala eller allmänna ändamål. Parterna är därför överens om att pröva om del av bebyggelsen inom Exploateringsområdet kan tillgodose sådant behov i den mån behov föreligger.

Om bostäder eller lokaler för sociala eller allmänna ändamål planläggs, ska Exploatören och Kommunen närmare reglera parts skyldighet härvid i kommande exploateringsavtal.

§ 3.2 Allmänna anläggningar

Kommande planläggning av Planområdet kan komma att medföra ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar hela utvecklingsplaneområdet i form av primära och sekundära anläggningar. Primära anläggningar utgörs av sådana anläggningar som är nödvändiga för fler fastigheter belägna inom olika Detaljplaner inom en eller flera utvecklingsplaner. Sekundära anläggningar utgörs av sådana anläggningar som byggs ut etappvis och är nödvändiga för flera fastigheter belägna inom olika Detaljplaner men inom samma utvecklingsplan eller dylikt.

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 inom allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet eller annars utanför Exploateringsområdet 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 anslutning till Exploateringsområdet. Exempel på en sådan anläggningen är omvandlingen av Vallhornsvägen till stadsgata och utveckling av gång- och cykelbanan vid det planerade parkeringshuset i nordvästra hörnet av Lamellen 1.

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. Eventuella allmänna anläggningar som är nödvändiga för fastigheten Dörren 4 ska inte belasta Exploatören. 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.

§ 3.3 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 eller i direkt anslutning till Exploateringsområdet. Eventuella ledningsflyttar som behövs för utbyggnad inom fastigheten Dörren 4 bekostar Huddinge kommun. Frågan regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

§ 3.4 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. i genomförandeskedet

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, uppföljning av kommande exploateringsavtal och för Kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande och utbyggnad. Kommunen avser att ha löpande avstämningar under genomförandeskedet för uppföljningen. 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. Frågan regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

§ 3.5 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets Detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt vid tid gällande taxa för planverksamhet (HKF 2220) i samband med bygglovsprövning.

Exploatören är dock medveten om att denne ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

§ 3.6 Anslutningsavgifter

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

§ 3.7 Parkeringstal

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

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal inom Exploateringsområdet. Det slutgiltiga parkeringstalet för befintliga och tillkommande bostäder bestäms efter en sammanvägd bedömning av Exploateringsområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

§ 3.8 Huvudtidplan

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

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 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.

§ 4.2 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

§ 4.2.1 Energieffektivitet

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

§ 4.2.2 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 2. 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 Planområdet.

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 Huddinge kommun.

§ 4.2.3 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatörens intention är att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet. Certifieringen hanteras vidare i detaljplanearbetet och Exploatörens projekteringsarbete.

§ 4.3 Dagvatten och skyfall

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, ska Exploatören 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. Lämpliga lösningar för att hantera dagvatten och skyfall hanteras i detaljplanearbetet.

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.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten inom kvartersmark 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. Vid etappvis utbyggnad av Exploateringsområdet ska de anläggningarna och åtgärderna som är nödvändiga för respektive etapp vara utförda senast när byggnad inom den etappen får slutbesked.

§ 4.4 Social Hållbarhet

För att säkerställa att exploateringen inom Exploateringsområdet blir socialt hållbar har Parterna gemensamt påbörjat en social konsekvensbeskrivning, vilken ska belysa exempelvis barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter. Konsekvensbeskrivningen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 4.5 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 tas gemensamt fram av Exploatören och Kommunen i samband med detaljplanearbetet.

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 om den inte följs.

Exploatören ska vidare åta sig att återplantera uppvuxna träd. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

§ 5 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 5.1 Kontaktpersoner

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

§ 5.2 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av Detaljplanen för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 2, allmänna anläggningar enligt § 3.2 samt genomförandet av Detaljplanen i övrigt regleras. Kommunen kan också föreskriva viten samt ställa krav på säkerhet. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör Intentionsavtal att gälla i sin helhet. Kommunen skall löpande under planprocessen avisera Exploatören om preliminär exploateringsersättning och eventuella förändringar om kostnader kopplat till exploateringen och generella planprocessen.

§ 5.3 Intentionsavtalets upphörande

Intentionsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2028-06-30 eller annars om planarbetet i fråga dessförinnan avbryts,
- Beslut om antagande av Detaljplanen inte vinner laga kraft,
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 5.2 senast 2028-06-30 eller
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal 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 § 1.2 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 5.4 Överlåtelse av Intentionsavtalet

Intentionsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 5.5 Ändringar och tillägg

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

§ 5.6 Tvist

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen 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: 2025-

Ort:

Datum: 2025-

För Huddinge kommun

För Heimstaden A Lägenheter AB

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

.....
Namn:
Titel:

.....
Julia Olsson
Exploateringsingenjör

.....
Namn:
Titel:

Bilaga 1 **Karta över exploateringsområdet och planområdet**

Bilaga 2 **Checklista avseende miljöanpassat byggande**

Dnr **KS-2020/1099**

Bilaga 1 Karta över Exploateringsområdet och Planområdet