

Intentionsavtal

Kommunalhuset 2 – inom kommundelen Sjödalen

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av Kommunalhuset 2 och del av Tomtberga 3:1 – befintligt kommunhus i Huddinge centrum i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan gemensamt kallade ”**Parterna**”:

Parterna:

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

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

2. Huddinge Samhällsfastigheter AB
Box 1143
141 85 Huddinge
Org.nr 556536-9666

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

Planområdet: det område som omfattas av berörd detaljplan och som markerats med blå 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

Bakgrund

Till följd av att ett nytt kommunhus och ett nytt huvudbibliotek uppförs i Huddinge centrum, kommer nuvarande kommunhus och bibliotek inom fastigheten Kommunalhuset 2 att tomställas. Inflyttning i det nya kommunhuset och biblioteket planeras ske år 2028.

År 2024–2025 genomfördes en stråkstudie utmed Kommunalvägen i syfte att utreda möjlig utveckling av fastigheter som ägs av kommunen och de kommunala bolagen. Denna pekade bland annat ut att fastigheten Kommunalhuset 2 som möjlig att utreda vidare för utveckling. Stråkstudien låg till grund för ett inriktningsbeslut som togs av kommunfullmäktige den 10

november 2025 (KS-2025/1501), där utvecklingsinriktningen för fastigheten Kommunalhuset 2 angavs.

Ny detaljplan

Förslag till detaljplan för Kommunalhuset 2 m.fl. (KS-2026/115), ”**Detaljplanen**” ska syfta till att möjliggöra vidare användning av befintliga lokaler inom fastigheten Kommunalhuset 2 såväl som att utreda lämpligheten för bostäder inom samma fastighet.

Utgångspunkten för planarbetet utgår från inriktningsbeslutet om utvecklingen av Kommunalhuset 2. Inriktningsbeslutet angav bland annat att den äldre förvaltningsbyggnaden och biblioteket ska bevaras och inrymmas med nya verksamheter, i första hand kommunal eller annan offentlig verksamhet. Där den nyare kommunhusbyggnaden står angav inriktningsbeslutet att bostadsändamål ska utredas, såväl som på en parkeringsyta bakom biblioteket.

Som underlag för omfattning av exploatering för bostadsbebyggelse har tre olika bebyggelseförslag tagits fram för Kommunalhuset 2. Dessa bebyggelseförslag är redovisade i stråkstudie utmed Kommunalvägen från år 2024–2025. Planarbetet ska utreda lämplig exploateringsgrad.

Syfte

Detta avtal ”**Intentionsavtalet**” syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av förslag till Detaljplanen. Exploatören avser att fortsatt äga den äldsta byggnadsdelen samt nuvarande biblioteket. Byggrätterna för bostäder ska överlåtas på annan part, se vidare § 1.5.

§ 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 reglera Kommunens kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2026-02-25.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:

Kommunalhuset 2
Tomtberga 3:1

Fastighetsägare:

Huddinge samhällsfastigheter AB
Huddinge kommun

§ 1.4 Giltighet

Intentionsavtalet är bindande för Parterna endast under förutsättning att

- Kommunstyrelsen i Huddinge kommun senast den 2026-06-30 godkänner avtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft.

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.

Exploatörens avsikt är att i samband med Detaljplanens genomförande sälja del av fastigheten Kommunhuset 2, som i Detaljplanen ska prövas för bostadsändamål. Försäljningen kommer att ske genom ett öppet anbudsförfarande, och Parterna ska överenskomma om utvärderingskriterierna för försäljningen.

§ 2 MARKÖVERFÖRING

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Mark som planläggs som allmän plats ska överföras till Kommunen. Kommunens kostnad härför ska finansieras av Exploatören genom erläggande av exploateringsersättning.

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.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av fastighetsregleringar avseende allmän plats. Kommunens kostnad härför ska finansieras av Exploatören genom erläggande av exploateringsersättning.

Exploatören ansöker om och bekostar behövlig fastighetsbildning för genomförandet av Detaljplanen för Exploatörens fastighet.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Planområdet avser Parterna upprätta ett gestaltningsprogram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen

gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Planområdet.

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

§ 3.1 Allmänna anläggningar

Exploatörens tilltänkta projekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet.

Kommande planläggning av Planområdet kan komma att medföra ett behov av övergripande anläggningar som betjänar utvecklingsplan för centrala Huddinge i form av primära och sekundära anläggningar. Exempel på övergripande anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är ombyggnation av Kommunalvägen. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande anläggningar. Fördelningen av kostnaderna för de övergripande anläggningarna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt och användning, relativt angränsande områden.

Exploateringen av Planområdet kan komma medföra behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika anläggningar 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 som t ex gata, park, torg, gång- och cykelvägar och anpassningar av infarter.

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning för Kommunens arbete avseende övergripande 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.

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

§ 3.3 Ersättning för förberedande åtgärder

Exploatören är införstådd med att det kan uppstå kostnader för Kommunen innan exploateringsavtal har ingåtts, vilka inte omfattas av det Plankostnadsavtal som träffats. Sådana kostnader kan exempelvis avse framtagande av detaljprojektering, tekniska utredningar eller andra förberedande entreprenadarbeten som inte är nödvändiga för Detaljplanens upprättande, men som parterna är överens om ska genomföras innan Detaljplanen antas.

Parterna är överens om att Exploatören löpande ska ersätta Kommunen för sådana kostnader, vilka ska regleras i särskilt avtal.

§ 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, 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.

§ 3.5 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga 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 erlagga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och måttjänster (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 vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder regleras vidare i kommande exploateringsavtal. 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-2024/2056, 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 exploateringens 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.

§ 4.3 Dagvatten och skyfall

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, 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 och Avfalls AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls 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.

§ 4.4 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 parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen. I kommande exploateringsavtal 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.

§ 4.5 Social Hållbarhet

För att säkerställa att exploateringen inom Exploateringsområdet blir socialt hållbar avser Parterna upprätta 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.

§ 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 § 2.1, 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 Intentionsavtalet att gälla i sin helhet.

§ 5.3 Intentionsavtalets upphörande

Intentionsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2029-09-30 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 2029-09-30 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:

För Huddinge kommun

Huddinge

Datum:

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....
Marita Anheim
VD

.....
Linda Lövkvist
Exploateringsingenjör

.....
Namn:
Titel:

Bilaga 1 Kartbilaga

Bilaga 2 Checklista avseende miljöanpassat byggande

Dnr KS-2026/169 (LL)