

§ 1	INLEDANDE BESTÄMMELSER.....	2
§ 1.1	Bakgrund och syfte.....	2
§ 1.2	Föreliggande dokument.....	3
§ 1.3	Markägande	3
§ 1.4	Giltighet.....	3
§ 1.5	Fastighetsbildning.....	3
§ 2	GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING	3
§ 2.1	Allmänna anläggningar	4
§ 2.2	Ledningar.....	4
§ 2.3	Medfinansieringsersättning Spårväg syd.....	4
§ 2.4	Ersättning för förberedande åtgärder	5
§ 2.5	Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. i genomförandeskedet.....	5
§ 2.6	Plan- och bygglovsavgifter.....	5
§ 2.7	Anslutningsavgifter	5
§ 2.8	Parkeringsstal	5
§ 2.9	Huvudtidplan	6
§ 3	EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET	6
§ 3.1	Miljöprogram.....	6
§ 3.2	Miljöanpassat byggande	6
§ 3.2.1	Energieffektivitet.....	6
§ 3.2.2	Checklista för miljöanpassat byggande.....	6
§ 3.2.3	Certifieringssystem för miljöanpassat byggande	8
§ 3.3	Dagvatten och skyfall	7
§ 3.4	Ekologisk kompensation	8
§ 4	ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER	7
§ 4.1	Kontaktpersoner	7
§ 4.2	Exploateringsavtal	7
§ 4.3	Intentionsavtalets upphörande.....	7
§ 4.4	Överlåtelse av Intentionsavtalet	8
§ 4.5	Ändringar och tillägg.....	8
§ 4.6	Tvist.....	8

Intentionsavtal

Diagonalen 2 – Kungens kurva

Följande avtal om exploatering och genomförande av fastigheten Diagonalen 2 inom Kungens kurva i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Filial af K/S Stockholm Kungens Kurva II Danmark, nedan gemensamt kallade ”**Parterna**”:

Parterna:

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

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

2. Filial af K/S Stockholm Kungens Kurva II Danmark, AB
Floragatan 8, 114 31 Stockholm
Org.nr: 516403-4141

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

Planområdet: det område som omfattas av berörd detaljplan och som markerats med blå färg i bifogad karta, bilaga 1. Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Exploateringsområdets preliminära avgränsning sammanfaller med Planområdets preliminära avgränsning.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Bakgrund

Planarbetet har initierats efter en förfrågan från exploatören Filial af K/S Stockholm Kungens Kurva II Danmark, som önskar utveckla sin fastighet Diagonalen 2 för en fristående restaurang och pröva möjligheten för en drive thru.

Kommunen lämnade positivt planbesked den 26 oktober 2020 § 15. Syftet är att pröva en ny fristående restaurang som breddar utbudet i Kungens kurva och tillskapar fler arbetstillfällen.

Ny detaljplan

Förslag till detaljplan Diagonalen 2 (KS-2026/262), ”**Detaljplanen**” ska syfta till att möjliggöra en fristående restaurang samt fastställa nuvarande angöring för lastning till befintlig

verksamhet. Planområdet omfattar ett kvarter och bedöms ta cirka 2 år att bygga ut från tidpunkten då Detaljplanen vinner laga kraft.

Planområdet omfattar Exploatörens fastighet Diagonalen 2.

Syfte

Intentionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av förslag till Detaljplanen.

§ 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 kostnader för åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2026-03-26.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:

Diagonalen 2

Fastighetsägare:

Filial af K/S Stockholm Kungens Kurva II Danmark

§ 1.4 Giltighet

Intentionsavtalet är bindande för Parterna endast under förutsättning att

- Kommunstyrelsen i Huddinge kommun senast den [2026-10-31] 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.

§ 1.5 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar om det blir aktuellt.

§ 2 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.

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

§ 2.1 Allmänna anläggningar

Kommande planläggning av Planområdet kan komma att medföra ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar hela utvecklingsplaneområdet.

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 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 övergripande allmänna 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.

§ 2.2 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. Detta regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 4.2.

§ 2.3 Medfinansieringsersättning 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 medfinansieringsbidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

Planområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Exploatören ska till Kommunen utge medfinansieringsersättning enligt vad som närmare bestäms i kommande exploateringsavtal.

§ 2.4 Ersättning för förberedande åtgärder

Exploatören är införstådd med att det kan uppstå kostnader för Kommunen innan Exploateringsavtalet 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.

§ 2.5 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.

§ 2.6 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planrådets 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 mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

§ 2.7 Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Exploatörens kvartersmark bekostas av Exploatören. Detta regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 4.2.

§ 2.8 Parkeringsstal

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.

§ 2.9 Huvudtidplan

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

§ 3 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 3.1 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.

§ 3.2 Miljöanpassat byggande

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

§ 3.2.1 Energieffektivitet

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

§ 3.2.2 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.

§ 3.3 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 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/X-års regn.

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 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 4.1 Kontaktpersoner

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

§ 4.2 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av Detaljplanen för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska allmänna anläggningar enligt § 2.1 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.

§ 4.3 Intentionsavtalets upphörande

Intentionsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2028-10-30 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 § 4.2 senast 2028-10-30 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.

§ 4.4 Överlåtelse av Intentionsavtalet

Intentionsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 4.5 Ändringar och tillägg

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

§ 4.6 Tvist

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen av Intentionsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

* * * * *

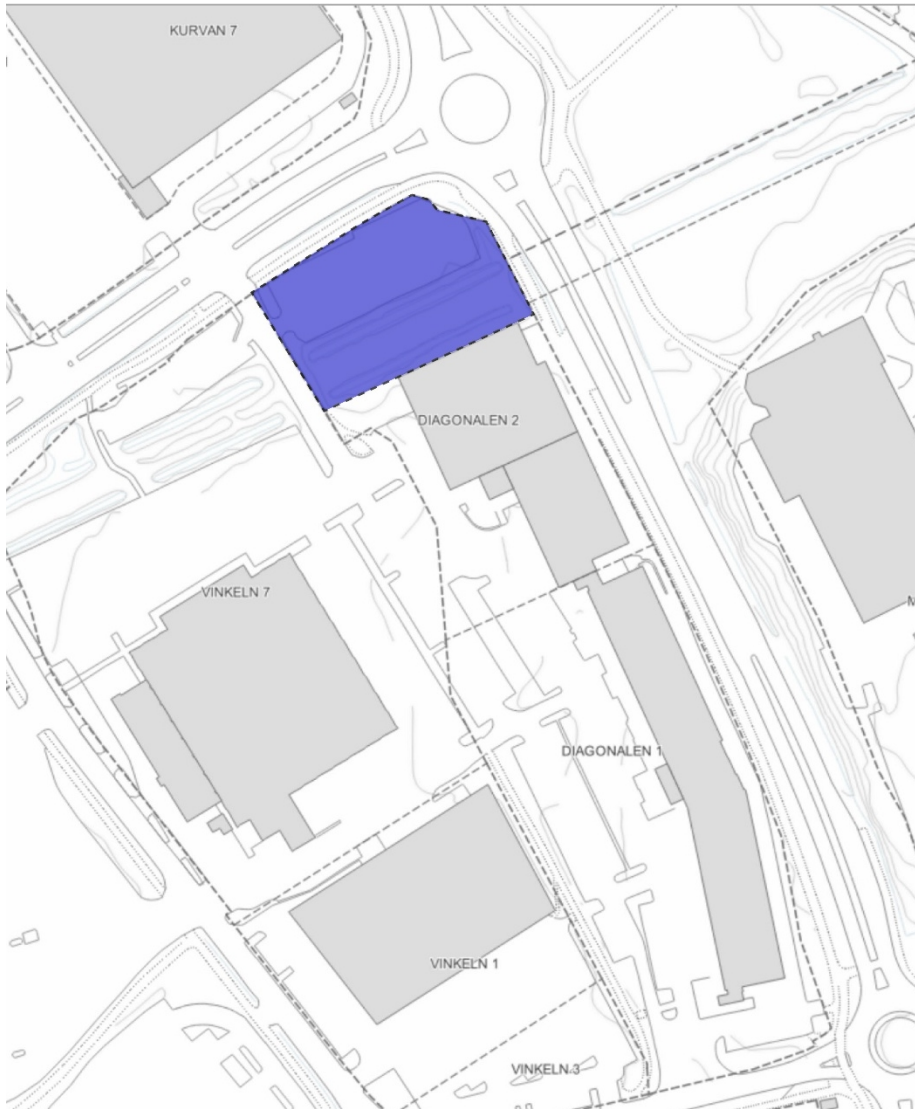
Intentionsavtalet signeras digitalt.

Bilaga 1 **Karta över Planområdet**

Bilaga 2 **Checklista Miljöanpassat byggande**

Dnr (KS-2026/555) (AHA)

Bilaga 1 – karta över Planområdet



Planområdet markerat i blått