

## Intentions- och markanvisningsavtal

### Projektet Hängbjörken och Asken, inklusive förskola/Huddinge

Följande intentions- och markanvisningsavtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av projektet Hängbjörken och Asken i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och JM AB, nedan Parterna:

#### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

#### **Exploatören**

JM AB  
169 82 Stockholm  
Org. nr 556045-2103

Nedan kallad Exploatören.

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

Exploateringsområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 2. Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet samt allmänplatsmark som behöver byggas ut i samband med projektet och som regleras i avtalet. Exploateringsområdet ska definieras under kommande planarbete.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med lila begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 3. Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

## **INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1. Bakgrund**

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar i Huddinge och exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (*reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017 samt, KS-2019/466, den 30 september 2019*) vilka Exploatören tagit del av. Syftet med detta avtal 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.

JM AB ansökte om planbesked för fastigheterna Hängbjörken 1-3 samt Asken 1 och 4 som de fick ett positivt planbesked på av kommunen den 5 december 2018 (KS-2017/2567.313). Kommunstyrelsen gav medskicket att i möjligaste mån ska även Hängbjörken 4-7 ingå i planområdet. Planområdet består av privatägda fastigheterna Hängbjörken 1-5, Asken 1 och 4 samt kommunala fastigheterna Hängbjörken 6 -7 och del av fastigheten Hörningsnäs 1:1. På de privatägda fastigheterna finns idag bebodda villor medan det på kommunalägda fastigheterna Hängbjörken 6 fanns en stuga som nyligen revs och på Hängbjörken 7 finns en vakant villa som inte är i uthyrningsbart skick.

JM AB har villkorade köpeavtal med fastighetsägarna till fastigheterna Hängbjörken 1-5 samt Asken 1 och 4. Hängbjörken 6 och 7 ägs av kommunen och ska markanvisas genom kommunen.

Exploatören ämnar uppföra cirka 260 lägenheter inom Exploateringsområdet. Behovet av förskoleplatser är stor och inom Exploateringsområdet ska det uppföras en förskola med kapacitet för 80-100 barn samt tillhörande förskolegård. Kommunen ämnar markanvisa del av fastigheterna Hängbjörken 6 och 7 samt del av Hörningsnäs 1:1 för privat förskola till en annan aktör. Storleken på förskolans friyta ska vara i enlighet med riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor (beslutad i kommunfullmäktige april 2020). Eventuella avsteg från riktlinjerna ska följa avstegsprocessen som beskrivs i riktlinjerna.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner och att det bidrar till en utveckling av centrala Huddinge i önskvärd riktning.

## **§ 2. Giltighet**

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-11-30
- att affärsutskott för Exploatören godkänner detsamma senast 2020-10-12

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

## **§ 3. Förutsättningar**

Beträffande fastigheterna Hängbjörken 1-5 samt Asken 1 och 4 ska Exploatören i samband med tecknande av Exploateringsavtalet

1. antingen visa att Exploatören blivit lagfaren ägare till nämnda fastigheterna, eller
2. visa att Exploatören träffat juridiskt bindande villkorade köpeavtal med fastighetsägarna om köp av nämnda fastigheter, allt i enlighet med de fastighetsöverlåtelseavtal som kommunen fått ta del av i ärendet. I sistnämnda fall förutsätts respektive villkorat köpeavtal ha en giltighetstid om minst 30 dagar efter bedömt datum för antagande av detaljplanen. Vid eventuellt överklagande av detaljplanen så förbinder sig Exploatören att säkerställa att bindande köpeavtal finns fram till lagakraftvunnen detaljplan, alternativt att Exploatören tillsett att tillträda fastigheten innan köpeavtalets giltighet löper ut.

Respektive köpeavtal ska självständigt kunna utgöra tillräcklig grund för Exploatören för att få lagfart på fastigheten sedan villkoret/villkoren enligt köpehandlingen uppfyllts och köpeskillingen erlagts.

För det fall Exploatören inte kan uppfylla kraven enligt ovan finns inte tillräckliga förutsättningar för kommunen att skriva upp förslaget till detaljplanen för aktuellt område för beslut i kommunfullmäktige.

För det fall att en fastighetsägare (Säljare) efter det att villkoren i köpeavtalet uppfyllts inte utfärdar köpebrev sedan köpeskillingen erlagts av Exploatören förbinder sig Exploatören att väcka talan vid domstol för Säljarens fullgörande av denna sin skyldighet.

#### **§ 4. Detaljplan**

För Planområdet gäller detaljplan för Hörningsnäs parkhem (0126k-77) fastställd 1930-11-07. För Exploateringsområdet medger planen användningen bostäder (friliggande hus i högst två våningar). Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för att möjliggöra för flerbostadshus med cirka 260 lägenheter samt en förskola. Utgångspunkten är att förskolans placering ska vara på Hängbjörken 6 enligt Exploatörens förslag och att del av förskolans friyta är på Hängbjörken 5 och 7 samt Hörningsnäs 1:1. Skulle det under planprocessen framkomma att placeringen inte är lämplig ska Exploatören tillsammans med Kommunen utreda annan placering och överlåta mark för förskolan. Detta kan då kräva en omförhandling av villkoren för överlåtelsen.

Kommunen ombesörjer framtagandet av ny detaljplan för Planområdet. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med Exploatören.

### **MARKÖVERLÅTELSE**

#### **§ 5. Marköverlåtelser**

Parterna ska verka för att en bra helhetslösning uppnås inom planområdet som stärker Storängen.

##### *5.1 Överlåtelse av kvartersmark för bostäder*

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för bostadsändamål, nedan kallat Överlåtelseområdet. Köpeskillingen ska beräknas utifrån byggrätt för bostäder per kvm ljus BTA enligt detaljplanen inom Överlåtelseområdet. Detta gäller inte mark, vilken ska överlåtas genom markbyte enligt punkt 5.2 nedan. Se bilaga 5 för definition av ljus BTA.

Som underlag för ersättningen för den kvartersmark som ska överlåtas ska värderingar göras av två auktoriserade värderare. Parterna utser en värderingsman vardera. Värderingen ska ske i samband med att Exploateringsavtalet tecknas. Värderingen ska utgå från färdig tomtmark exkl. anslutningsavgifter för VA. Eventuella avdrag för sanering, rivningskostnad och

exploateringskostnad kommer att hanteras i samband med tecknande av köpeavtal. Köpeskillingen ska räknas upp med KPI från värderingstidpunkten till tidpunkt för köpeskillingens erläggande. Genomsnittsvärdet av de två värderingarna ska användas vid beräkning av köpeskilling. För de fall de två värderingarna skiljer sig åt med mer än 20 % ska parterna i första hand söka en överenskommelse utifrån dessa två värderingar. Om detta inte är möjligt ska en tredje värderingsman, som båda parter kan godkänna, anlitas och medelvärdet av de två värderingar som ligger närmast varandra ska användas

### *5.2 Överlåtelse av mark för förskoleändamål*

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Exploateringsområdet som planläggs för förskoleändamål. Överlåtelsen ska ske genom markbyte med del av kommunens fastighet Hörningsnäs 1:1, som utläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Markbytet ska ske med ungefär lika stor tomtarea där en skillnad i tomtarea på maximalt 10% medges. Ingen ersättning ska utgå mellan parterna under förutsättning att ingen byggrätt eller bostadskomplement såsom parkering eller dyl. medges för mark som övergår till Exploatören. Om skillnaden i tomtarea överstiger 10% ska den överskjutande delen ersättas med ett marginalvärde. Markbytets exakta omfattning regleras närmare i kommande exploateringsavtal. Om förutsättningarna väsentligt förändras under planprocessen ska parterna hitta en ny överenskommelse, dock med samma princip som grund.

### *5.3 Överlåtelse av mark för allmän plats*

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den nya detaljplanen utläggs som allmän plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning/köpeskilling.

## **§ 6. Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt kommande Exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig samtliga förrätningskostnader som avser punkt 5.1 och 5.3 ovan. Förrätningskostnaderna avseende markbyte enligt punkt 5.2 ska delas lika mellan parterna.

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

## **ANLÄGGNINGAR**

### **§ 7. Allmänna anläggningar**

#### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Den kommande utvecklingsplanen för Huddinge C för kommer att resultera i övergripande infrastrukturuombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten byggrätt

och användning, relativt angränsande områden. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

#### *Områdesspecifika infrastrukturkostnader*

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex ombyggnation av gatustrukturen och anläggning av gång- och cykelväg. Exploatören ska stå för sin andel av de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna som en följd av exploateringen av bostäder i området. Principerna för kostnadsfördelningen för de områdesspecifika anläggningarna som är en följd av förskolan kommer regleras vidare i Exploateringsavtalet. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

## **AVGIFTER**

### **§ 8. Plan- och bygglovsavgifter**

Då Exploatören bekostar Planrådets 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.

### **§ 9. Ledningar**

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

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

## **BEBYGGELSE**

### **§10 Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade**

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av, dock max tio servicelägenheter samt en gemensamhetslokal. Frågan kommer att regleras närmare i Exploateringsavtalet.

## **§11      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 enligt ovan regleras vidare i kommande Exploateringsavtal enligt § 21.

## **MILJÖ- OCH ENERGI**

### **§ 12.   MILJÖPROGRAM**

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

### **§ 13.   Miljöanpassat byggande**

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

#### *Energieffektivitet*

Varma utrymmen ska vara energieffektiva inom Överlåtelseområdet och bör vara energieffektiva inom övriga Exploateringsområdet. Värmekällan ska tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme inom Överlåtelseområdet och bör vara det inom övriga Exploateringsområdet.

#### *Checklista för miljöanpassat byggande*

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

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

### **§ 14.   Dagvatten**

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att

dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

### **§ 15. Buller**

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

### **§ 16. Ekologisk kompensation**

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom ekologisk kompensation. Studie och utredning för ekologisk kompensation tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I Exploateringsavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

### **§ 17. Markföroreningar**

Exploatören ska inom Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening och vid behov även utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Inom Överlåtelseområdet finns inga av parterna kända markföroreningar. Frågan regleras vidare i Exploateringsavtalet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **§ 18. Tidplan**

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

### **§ 19. Byggnadsskyldighet**

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

### **§ 20. Vegetation**

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

### **§ 21. Exploateringsavtal**

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett Exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 5 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då Exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentions- och markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

## **§ 22. Vitesförelägganden**

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

Exempel på avsteg från Exploateringsavtalet som kan vitesbeläggas är avsteg från byggnadsskyldighet, dagvattenhantering avvikelse från parkeringstal och ej uppfyllda mobility management åtgärder

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 23. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2023-03-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna Exploateringsavtal enligt § 21 senast 2023-03-31
- Beslut om godkännande av Exploateringsavtal inte vinner laga kraft

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

### **§ 24. Överlåtelse**

*Avtal*

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

*Fastighet*

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Exploateringsområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Efter att överlåtelse har skett ska Exploatören omgående underrätta Kommunen skriftligen genom mark- och exploateringssektionen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket om godkännande likväl.

### **§ 25. Kontaktpersoner**

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen

Amra Imamovic

08 535 313 82



Amra.imamovic@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Sara Sandblom

08 782 86 78

Sara.sandblom@jm.se

Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.

## **§ 26. Ändringar**

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

## **§ 27. Tvist**

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

---

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

Huddinge

Datum:

För Huddinge kommun

Ort:

Datum:

För JM AB (publ)

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

.....

.....  
*Amra Imamovic*  
Exploateringsingenjör

.....

**Bilagor:**

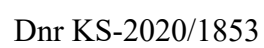
Bilaga 1: Karta över planområdet

Bilaga 2: Karta över exploateringsområdet

Bilaga 3: Karta över överlåtelseområdet

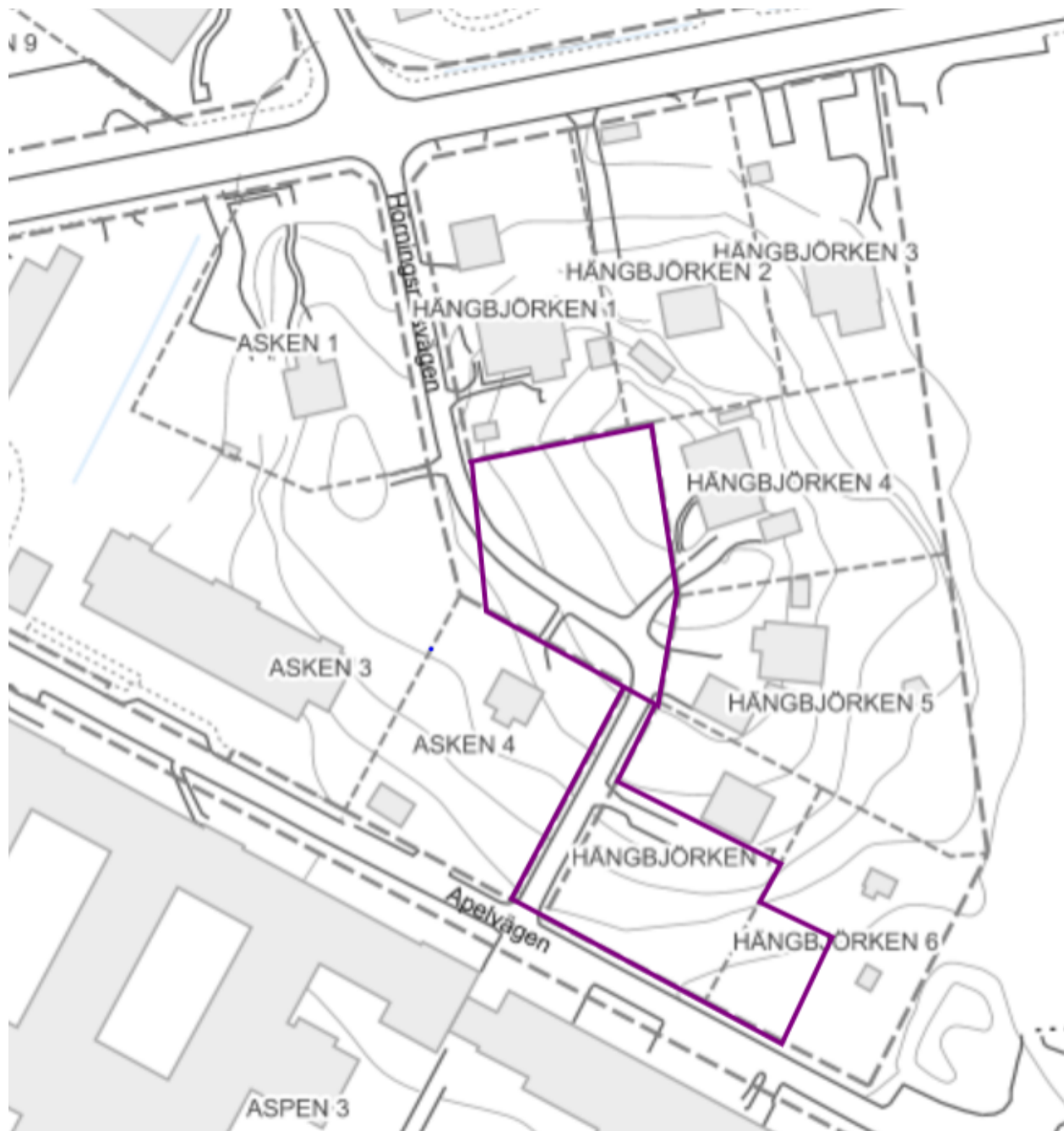
Bilaga 4: Exploatörens förslag

Bilaga 5: Definition av ljus BTA



**Bilaga 2: Karta över preliminära exploateringsområdet markerat med grön begränsningslinje**



**Bilaga 3: Karta över preliminära överlåtelseområdet markerat med lila begränsningslinje**

#### Bilaga 4: Exploatörens förslag

