

Intentionsavtal

Lövstastigen

Följande intentionsavtal om exploatering av projektet Lövstastigen i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Bonava Sverige AB
BOX 12064
10222 STOCKHOLM
Org nr 556726-4121

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets preliminära avgränsning framgår av bilaga 1 (röd begränsningslinje), nedan betecknad Planområdet. Plangränsens slutliga läge kommer definieras under kommande planarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger Riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den **(2016-06-13)**, vilka Exploatören tagit del av.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Planområdet (nedan "Detaljplanen"), samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Detaljplanen ska pröva möjligheten för nya bostäder, en förskola, en lekpark och eventuellt LSS-boende inom Planområdet.

§2 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2021-02-28
- att styrelsen för Exploatören godkänner detsamma senast 2020-11-30

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

§3 Detaljplan

För Planområdet finns ännu ingen gällande detaljplan. Sommarstugeområdet vid Peter Pans väg och Lövstastigen omfattas av Områdesbestämmelse (OB-9-D-5 (2000)), antagen 2000-09-24. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostäder, förskola, allmän lekplats och eventuellt LSS-boende.

Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen har tecknat med Exploatören.

§4 Principer för parternas samarbete

Parterna förbinder sig i och med detta intentionsavtal att aktivt delta i och effektivt bidra till en professionell anda och framdrift i arbetsprocessen med att ta fram en ny detaljplan för Planområdet. Arbetet ska ske i samverkan mellan parterna med regelbundna möten som leds av Kommunen. Parterna är ense om att tillsätta resurser i den omfattning som krävs för projektets planering och genomförande.

Parterna avser att sträva efter en någorlunda jämn fördelning av allmänna anläggningar och dylikt inom planområdet. Detta under förutsättning att det inte visar sig bli en olämplig markanvändning vid kommunens prövning av lämplig markanvändning.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelse

Köp av mark

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande Detaljplanen utläggs som allmän plats (nedan "Överlåtelseområdet").

För Överlåtelseområdet ska Kommunen erlagga en ersättning alternativt köpeskilling enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Värdering ska ske av oberoende expert. Kostnaden för värdering, fastighetsbildning och marklösenkostnad ska ingå i den totala kostnaden för allmänna anläggningar.

§6 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande mark- och genomförandeavtal/exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig att svara för kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet och Exploatören svarar för kostnader för förrättningar som avser marköverföring till Exploatörens fastighet(er).

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som är nödvändiga för genomförande av Detaljplanen.

ANLÄGGNINGAR

§7 Allmänna anläggningar

Övergripande infrastrukturkostnader

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. 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 tillkommande vägar och utbyggnad av vägar inom Planområdet till Kommunens standard samt eventuell lekpark. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet. Ambitionen är att kommunen ska ta fram en budget för genomförandet till tidpunkten för exploateringsavtalets tecknande.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

§8 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.

Ett exploateringsavtal får enligt plan och bygglagen omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som Kommunen bidrar till medför att en fastighet eller fastigheter som omfattas av en detaljplan kan antas öka i värde. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för exploateringsavtal vilka hänvisas till under § 1. 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” (nedan

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

Kommunen och övriga parter enligt föreliggande avtal avser att i kommande Exploateringsavtal enligt § 25 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.

Kostnaden för medfinansiering är vid detta avtals tecknande 400-500 kr/BTA för småhus i Glömsta-området, beroende på avståndet till spårstation (KF beslut den 2017-11-06). Kostnaden kan komma att ändras av kommunfullmäktige. Om så sker kommer kommunen skyndsamt informera om förändringen.

AVGIFTER

§9 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.

§10 Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av exploatörerna. Varje exploatör står för de kostnader som hör till respektive fastighet.

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. Exploatörerna ska bekosta eventuell flytt av ledningar som krävs för att möjliggöra utbyggnad av Detaljplanen. Om flytt av ledningar utanför Planområdet är nödvändig för genomförandet av Detaljplanen, ska Exploatörerna bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§11 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 varvid Kommunen svarar för samtliga tillkommande kostnader för tillägg och anpassningar av boendet utöver Bonavas normala byggstandard. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att,

utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av och hur lägenheterna ska vara beskaffade. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§12 Lokaler och/eller byggnader för förskola

Inom Planområdet provas en plats för en förskola med ca 100 barn och ca 5 avdelningar och med en area om cirka 5 000 m² i privat regi. Förskolan placeras där markanvändningen i planeringsprocessen bedöms mest lämplig inom Planområdet. Exploatören ska, om det blir aktuellt inom dennes fastighet, bereda plats för förskolan. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§13 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, parkeringsplan 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 Planrådets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 25.

MILJÖ- OCH ENERGI

§14 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.

§15 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan Kommunens strävan efter för miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

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

Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att förnyelsen och 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.

§16 Social hållbarhet

För att säkerställa att utvecklingen av Exploateringsområdet blir socialt hållbar avser Parterna att vid behov upprätta en social konsekvensbeskrivning. I och med att Planområdet är tänkt att innefatta en förskola, kommer minst en barnkonsekvensanalys genomföras. Även andra, trygghets- och säkerhetsaspekter kan vid behov komma att innefattas. Dessa utredningar 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 ska tecknas med Kommunen.

§17 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.

§18 Buller

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

§19 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 genomförandeavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§20 Markföroreningar

Exploatören ska inom sin del (Glömsta 2:58 och Glömsta 2:59) av 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 kvartermark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§21 Tidplan

Till genomförandeavtalet 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.

§22 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 framtagna tidplan.

§23 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i genomförandet av Exploateringsområdet avser Parterna vid behov 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 Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§24 Vegetation

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

§25 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 4 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 intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§26 Vitesförelägganden

I exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Det kan till exempel gälla utförande av allmän plats, mobility management, skyddsåtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation, viss vegetation och träd som ska bevaras, avtalad upplåtelseform och byggnadsskyldighet. Summorna för respektive vite fastläggs i genomförandeavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för vite och allmänna platser.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§27 Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast **2024-12-31**,
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft,
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 25 senast **2024-12-31**,
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft.

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt §3 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§28 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. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§29 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Anna Wahlström
08-5353 13 80
Anna.wahlstrom@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Johan Wikefeldt
072-514 19 93
johan.wikefeldt@bonava.com

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

§30 Ändringar

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

§31 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

Ort:

Datum:

För Huddinge kommun

För Bonava Sverige AB

.....
Charlotta Giberg Thuresson
Mark- och exploateringschef

.....
Fredrik Hemborg

.....
Anna Wahlström
Projektledare

.....
Hedvig Wallander

Bilaga 1

Preliminärt planområde:

