

Intentionsavtal

Medicinaren 19 (Novum)

Följande intentionsavtal om exploatering och genomförande av Medicinaren 19 (Novum) i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Hemsö Medicinaren AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Hemsö Medicinaren AB
c/o Hemsö Fastighets AB
Box 24281, 104 51 Stockholm
Org. nr 556822-2359

Nedan kallad Exploatören.

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

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (*reviderad 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 och för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören planerar att skapa en nyckelfastighet i Flemingsberg som, med dess innehåll, kommer att binda ihop akademi, sjukvård och civilsamhälle. Exploatören önskar att utöka och komplettera verksamheterna på fastigheten genom två tillbyggnader längs Alfred Nobels allé. Önskade tillbyggnader är inte möjliga inom gällande detaljplan, därför krävs en ny detaljplan/ändring av detaljplan.

Exploatören har med den bakgrunden ansökt, genom inlämnande av planbesked, om att ändra nu gällande detaljplan. Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-02 att lämna ett positivt planbesked avseende fastigheten Medicinaren 19. Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035.

Exploatören Hemsö Medicinaren AB nyttjar idag fastigheten med tomträtt. Fastighetsägare är Region Stockholm, nedan kallad Fastighetsägaren. Fastighetsägaren är positiv till att detaljplanen ändras och ställer sig bakom att ett intentionsavtal ingås mellan Kommunen och Exploatören gällande fastigheten Medicinaren 19. Exploatörens inriktning är att friköpa tomträtten och således vara fastighetsägare när exploateringsavtal avses tecknas.

Planområdet omfattas av ett utpekade område för Flemingsberg där förtätning är prioriterat. Området benämns som ett primärt utbyggnadsområde i Huddinges översiktsplan 2030. Projektet bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner då det innebär en förtätning med fler arbetstillfällen inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

§ 2. Förutsättningar

Ägare till fastigheten Medicinaren 19, Fastighetsägaren, önskar inte själv genomföra den exploatering som följer av detta avtal. Avsikten är att detta ska ske genom Exploatörens försorg och på Exploatörens bekostnad. Endast Exploatören kommer att delta i planarbetet. Exploatören är ansvarig för åtagande av de slag som än må vara som åläggs Fastighetsägaren enligt detta avtal.

§ 3. Exploatörens garantier

I och med undertecknande av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument och
3. Exploatören har erforderligt kapital att genomföra den exploatering som kommer att följa av detta avtal.

§ 4. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2021-12-31
- att Huddinge kommunstyrelse fattar beslut om planuppdrag i ärendet 2021-09-22
- att styrelsen för Exploatören godkänner detsamma senast 2021-09-13

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

§ 5. Detaljplan

För Planområdet gäller detaljplan för VÄSTRA FLEMINGSBERG (HUDDINGE SJUKHUS) Dp 0126k-7712, antagen 1968-04-26. För Planområdet medger planen användningen allmänt ändamål (sjukhus). Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för centrum, vård, kontor, gymnasium och högre utbildning samt laboratorieverksamhet.

Kommunen ombesörjer framtagandet av 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 har tecknat med Exploatören.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 6. Marköverlåtelser

Ingen marköverlåtelse förekommer i samband med detaljplanearbetet.

§ 7. Fastighetsbildning

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

ANLÄGGNINGAR

§ 8. Allmänna anläggningar

Övergripande infrastrukturkostnader

Kommande utvecklingsplan (tidigare samrådsförslag till fördjupad översiktsplan) för Flemingsberg kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta projekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas utom Planområdet. Fastighetsägaren kommer att ha en skyldighet att bidra ekonomiskt till utförandet av övergripande allmänna anläggningar. Exploatören ska, i Fastighetsägarens ställe, ekonomiskt bidra till utförandet av allmänna anläggningar som kommer att belasta Fastighetsägaren och uppstå till följd av Exploatörens tilltänkta projekt.

Exempel på övergripande allmänna anläggningar inom sjukhusområdet är Trafikplats Högsolan och det övergripande vägnätet för sjukhusområdet så som Alfred Nobels Allé, Hälsovägen samt koppling Alfred Nobels allé/Hälsovägen m.m. Se utvecklingsplan för Flemingsberg för ytterligare beskrivning av anläggningar i Planområdets närhet. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggrätt och användning, relativt angränsande områden. Kostnader fördelas mellan exploatörer, fastighetsägare och Kommunen. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

Områdesspecifika infrastrukturkostnader

Av vad som är känt idag medför exploateringen av Planområdet inget behov av utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

§ 9. 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.

LM.
R
L

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 Exploatören enligt föreliggande avtal avser att i kommande Exploateringsavtal 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.

AVGIFTER

§ 10. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planrådets detaljplanläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

§ 11. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. 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. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§12 Parkeringstal

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



MILJÖ- OCH ENERGI

§13 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.

§14 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan krav 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 anläggandet och förnyelsen av Planområdet 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 har tecknats med Kommunen.

§15 Social hållbarhet

För att säkerställa att förnyelsen av Planområdet blir socialt hållbar kan det bli aktuellt att upprätta en social konsekvensbeskrivning, vilket 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 har tecknats med Kommunen.



§16 Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Planområdet. 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.

§17 Buller

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

§18 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.

§19 Markföroreningar

Exploatören ska inom Planområdet 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. Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE**§20 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.

§21 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen av Exploateringsområdet kan det bli aktuellt för Parterna 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 har tecknats med Kommunen.



§22 Vegetation

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

§23 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören och vid tidpunkten lagfaren fastighetsägare innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Avtalet ska endast undertecknas av Kommunen och Exploatören, Hemsö Medicinaren AB, i det fall den sistnämnda parten friköpt tomträtten när exploateringsavtal avses tecknas. I annat fall ska även nu lagfaren fastighetsägare, Region Stockholm, underteckna avtalet. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§24 Vitesförelägganden

I exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i exploateringsavtalet.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§25 Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2025-03-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 23 senast 2025-03-31
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 5 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§26 Överlåtelse

Avtal

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

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Fastighetsägaren förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Fastighetsägaren enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Planområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Fastighetsägaren skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§27 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:
Mark- och exploateringssektionen
Lucas Sandberg
08-535 313 87
lucas.sandberg@huddinge.se

Kontaktperson för Fastighetsägaren är:
Anders Nilsson
08-123 172 73
anders.l.nilsson@sll.se

Kontaktperson för Exploatören är:
Anders Lövefors
076-403 77 76
anders.lovefors@hemso.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.

§28 Ändringar

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

§29 Tvist

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

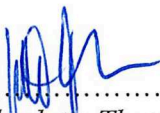
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Huddinge
2021- 06-04

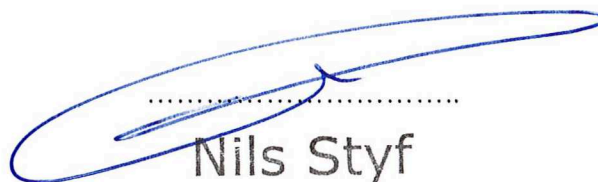
För Huddinge kommun

Ort:
2021- 06-01

För Hemsö Medicinaren AB

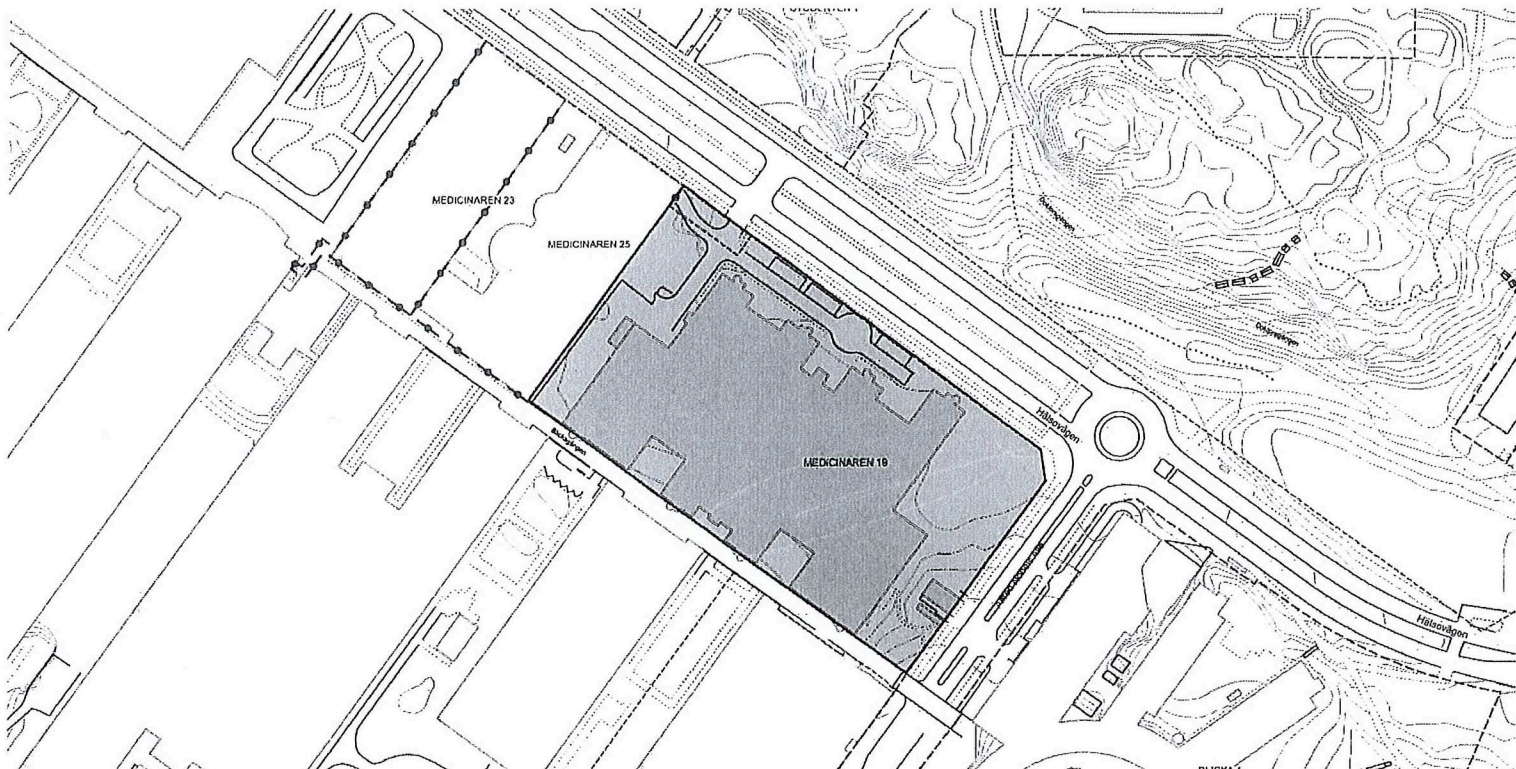

.....
Charlotta Thureson Giberg
Mark- och exploateringschef

.....
Lucas Sandberg
Exploateringsingenjör


.....
Nils Styf


.....
ANDERS LÖVEFORS
Projektutvecklare

Bilaga



Bilaga 1, Planområdets preliminära avgränsning markerat i rött

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a dot.