

## Intentionsavtal

### Paradisbacken 33, nytt kommunhus, i Sjödalen

Följande intentionsavtal om exploatering, marköverlåtelse och genomförande av (Paradisbacken 33 – Nytt kommunhus i Sjödalen i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB nedan Parterna:

#### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

#### **Exploatören**

Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Box 1143  
141 24 Huddinge  
Org. nr 556536–9666

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 1. Exploateringsområdet avser all kvartersmark och all allmän platsmark inom det Planområdet och ska definieras under kommande planarbete.

## INLEDANDE BESTÄMMELSER

### **§ 1. Bakgrund**

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, (reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017 senaste reviderade 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.

Planområdet ligger i anslutning till Huddinge centrum. Området ligger inom sekundärt förtätningsområde enligt översiktsplanen. Huddinge busstation och pendeltågsstation ligger inom 500 m från Planområdet.

Dnr KS-2021/2458.214

Utkast 2021-12-06

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till detaljplan för att kunna bygga på befintlig byggnad på fastigheten Paradisbacken 33 med ytterligare två våningar för ett nytt kommunhus samt att på Paradistorget (nuvarande markparkering) uppföra ett nytt bibliotek med ett parkeringsgarage under i ett plan.

## § 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning  
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2022-04-30

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

## § 3. Detaljplan

För Planområdet gäller detaljplan för del av centrala Huddinge, Huddinge centrum, antagen 1978-12-18 samt detaljplan för del av Tomtberga 3:25 och 3:28 (Paradistorget) antagen 1993-04-01. För Exploateringsområdet medger planerna användningen *allmänt ändamål respektive parkering (bostäder)*. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för nytt kommunhus, bibliotek, torg och ett underjordiskt garage i ett plan.

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

### § 4. Marköverlåtelser

#### *Försäljning av mark*

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva eventuella mindre markområden av kommunägd mark, i anslutning till planområdet, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen för överlåtelseområdet ska baseras på marknadsmässigt pris, vid tidpunkten för exploateringsavtalets framtagande och fastställs utifrån en oberoende värdering. Frågan regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

#### *Överlåtelse av mark*

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats såsom t ex gata, torg, gång- och cykelväg. Marken ska överlåtas till Kommunen utan ersättning.

## § 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

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

## ANLÄGGNINGAR

### § 6. Allmänna anläggningar

#### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge kommer att resultera i övergripande infrastruktur-ombyggnader inom ett större område såsom större ombyggnation/utveckling av Huddinges stationsområde (inkluderar ombyggnation/utveckling av befintlig bussterminal och befintlig pendeltågsuppgång samt framtida ny pendeltågsuppgång), utveckling Huddinge centrum stationsnära miljö, Sjödalsvägen och Kommunalvägen. Exploatörens tilltänkta verksamhetsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bekosta utförandet av sådana allmänna anläggningar. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggrätt och användning, relativt angränsande områden. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

#### *Områdesspecifika infrastrukturkostnader*

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av ut- och ombyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex (gata, torg, gång- och cykelvägar, gångvägar till Sjödalsvägen och Sjödalsstorget). Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

## AVGIFTER

### § 7. Plan- och bygglovsavgifter

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

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



## § 8. 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

### § 14. 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 för att erbjuda goda förutsättningar för ett hållbart resande. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 24.

## MILJÖ- OCH ENERGI

### § 15. 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. Ett nytt reviderat miljöprogram är ute på remiss och kommer att antas i april 2022 och kommer att gälla 2022–2025. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

### § 16. Hållbarhetsplan

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 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

Dnr KS-2021/2458.214

Utkast 2021-12-06

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.

#### *Hållbarhet*

För att säkerställa att förnyelsen av Exploateringsområdet blir hållbar avser Parterna att upprätta en hållbarhetsplan, vilken ska belysa exempelvis miljöaspekter, barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter. Hållbarhetsplanen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Hållbarhetsplanen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som är tecknat 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 samhällsbyggnaden inom Huddinge kommun. En dagvattenutredning behövs och Exploatören ska bekosta den, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

### **§ 18. Buller**

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

### **§ 19. Ekologisk kompensation**

Ekologisk kompensation kan bli aktuellt med anledning av att ett antal träd på nuvarande markparkering behöver tas ned för byggnationen. Lämpliga kompensationsåtgärder behandlas under framtagandet av detaljplanen. I exploateringsavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

### **§ 20. 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. Frågan regleras vidare i genomförandeavtalet.

Dnr KS-2021/2458.214

Utkast 2021-12-06



## 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. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen/anläggandet av Exploateringsområdet avser 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 ska tecknas med Kommunen.

### § 23. Vegetation

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

### § 24. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse 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.

### § 25. 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.~~

## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### § 26. Avtalets upphörande


Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2024-08-30
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt §24 senast 2024-08-30
- 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.

Dnr KS-2021/2458.214

Utkast 2021-12-06





## § 27. 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.

## § 28. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

*Samhällsbyggnadsavdelningen - mark- och exploateringssektionen*

Petra Nicander

08-535 310 26

[petra.nicander@huddinge.se](mailto:petra.nicander@huddinge.se)

*Samhällsbyggnadsavdelningen - plansektionen*

Michaela Vitale

08-535 365 07

[Michaela.Vitale@huddinge.se](mailto:Michaela.Vitale@huddinge.se)

Albin Lindeskär

08-535 365 15

[Albin.Lindeskar@huddinge.se](mailto:Albin.Lindeskar@huddinge.se)

Kontaktperson för Exploatören är:

Pär Dahlström

08-535 32869

[Par.Dahlstrom@husf.se](mailto:Par.Dahlstrom@husf.se)

Ellen Björk

08-535 32925

[Ellen.Bjork@husf.se](mailto:Ellen.Bjork@husf.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.

## § 29. Ändringar

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

Dnr KS-2021/2458.214

Utkast 2021-12-06

### § 30. 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  
2022

För Huddinge kommun

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

.....  
Petra Nicander  
Exploateringsingenjör

Huddinge  
2021-12-08

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

.....  
Håkan Lindblom

.....  
Pär Dahlström

### Bilagor:

Bilaga 1: Kartbilaga över planområdet

Bilaga 2: Illustration över förslag till bebyggelse

Dnr KS-2021/2458.214

Utkast 2021-12-06



**Bilaga 1**



*[Handwritten signature]* *[Handwritten initials]*

## Bilaga 2

