

Intentionsavtal

Tingshuset 1 och Tingshuset 2

Följande intentionsavtal om exploatering av projekt Tingshuset i Huddinge kommun har ingåtts mellan Kommunen Huddinge kommun, Exploatören ALM Equity AB och Fastighetsägarna Centria Huddinge AB och Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39, nedan kallad Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

ALM Equity AB
Box 47613
117 94 Stockholm
Org.nr 556549-1650

Nedan kallad Exploatören.

Fastighetsägarna

Fastigheten Tingshuset 1
Centria Huddinge AB
Box 437
581 04 Linköping
Org.nr 556975-2347

Fastigheten Tingshuset 2
Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39
c/o: Vasaparken Fastighets AB
Box 437
581 04 Linköping
Org.nr 769631-9438

Nedan gemensamt kallade Fastighetsägarna.

Ägare till fastigheten Tingshuset 1, Centria Huddinge AB, och ägare till fastigheten Tingshuset 2, Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39, önskar idag inte själva driva den exploatering som följer av detta avtal och som berör respektive ägares fastighet. Avsikten är att detta ska ske genom Exploatörens försorg som driver planprocessen i Fastighetsägarnas ställe. Exploatören och företrädare för denne har getts fullmakt av respektive fastighetsägare att driva planprocessen gentemot kommunen.

Inför genomförandet av den planerade exploateringen i enlighet med den nya detaljplanen är avsikten idag att respektive fastighetsägare ska teckna exploateringsavtal med kommunen, under förutsättning att de av kommunen prövas som lämplig och godtagbar part, och därigenom överta Exploatörens ansvar för exploateringen gentemot kommunen och som följer enligt detta avtal.

Fastigheterna Tingshuset 1 och Tingshuset 2 har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

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

Exploateringsområdets preliminära avgränsning sammanfaller med Planområdets preliminära avgränsning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Projektet är med i kommunens Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031.

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, 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 kommunen och Exploatören.

Exploatören har träffat avtal med Centria Huddinge AB avseende förvärv av Tingshuset 2 och avser att inom fastigheten Tingshuset 2 exploatera och möjliggöra för ca 400-500 bostäder, förskola samt en del lokaler i bottenplan. Inom fastigheten Tingshuset 1 avses initialt att pröva en planläggning för kontor och därigenom bekräfta befintlig användning av fastigheten. Exploatörens förvärv av Tingshuset 2 är reglerat i avtal med Centria Huddinge AB där Exploatören, genom Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39, efter laga kraftvunnen detaljplan blir ensam ägare av Tingshuset 2, medan Centria Huddinge AB blir ensam ägare av befintlig kontorsbyggnad inom Tingshuset 1.

§ 2. Fullmakt

Genom undertecknade av detta avtal ges Exploatören fullmakt av Fastighetsägarna att sluta bindande avtal med kommunen om en sådan exploatering som följer av 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 ingår 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 2019-06-30
- att Huddinge kommunstyrelse fattar beslut om planuppdrag i ärende KS-2019/556 senast 2019-06-30

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

§ 5. Detaljplan

För större delen av Planområdet gäller stadsplan för Kv. Udden m fl, 0126K-10344, antagen 1980-06-23. Inom Exploateringsområdet medger planen primärt användning för allmänt ändamål, samt även till viss del av parkering för personbilar samt park. För övriga delar av planområdet medger planen främst gata och park.

Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostäder, förskola samt kontor och verksamhetslokaler. Inom Tingshuset 1 avser planläggning att pröva lämpligheten för kontor och därigenom bekräfta befintlig användning. Inom fastigheten Tingshuset 2 planeras för bostäder, verksamhetslokaler och en förskola. Målet med bostäderna är att skapa mindre yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1 rok och 2 rok men även ett antal 3 rok, i blandade upplåtelseformer. För att lösa parkeringsfrågan för planområdet kommer det utredas närmare om parkering kan lösas på befintlig parkeringsyta mellan Tingshuset 1 och intilliggande spårområde. Resterande delar av planområdet kommer primärt utgöra allmän plats.

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 ska teckna med Exploatören. Eventuelle utredningar som endast syftar till att park

MARKÖVERLÅTELSE

§ 6. Marköverlåtelser

Mark som överlåts från Kommunen till Exploatören

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva eventuell kommunägd mark, 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 fastställas utifrån en oberoende värdering. Frågan regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

Mark som överlåts från Exploatören till Kommunen

Exploatören skall utan ersättning överlåta till Kommunen all av Exploatören direkt och indirekt ägd mark inom Exploateringsområdet som enligt lagakraftvunnen detaljplan är utlagt som allmän plats.

§ 7. Fastighetsbildning

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

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

ANLÄGGNINGAR

§ 8. Allmänna anläggningar

Exploateringen av Planområdet medför behov av utbyggnader av områdesspecifika respektive övergripande allmänna anläggningar. Kommunen projekterar, projektleder och utför utbyggnad av allmänna anläggningar.

Övergripande och områdesspecifika allmänna anläggningar

Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och parkeringar inom och i anslutning till Exploateringsområdet vilka följer av exploatörens planerade exploatering. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

Utvecklingsplanen för Huddinge Centrum kommer att resultera i övergripande infrastrukturuombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt kan också komma att medföra att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska då 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.

De övergripande och områdesspecifika allmänna anläggningarna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 9. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt planavtal 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.

§ 10. 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 och tillförande stationer 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

§ 11. Lokaler för förskola

Exploatören ska inom Exploateringsområdet anlägga en eller flera förskolor med en total kapacitet om 5 avdelningar/parallellklasser, totalt cirka 100 barn. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

Exploatören ska, i dialog med kommunen, tillse att förskolans verksamhet drivs av annan än kommunen.

Kommunen ska inte ansvara för förskoleverksamheten.

§ 12. Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens 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 Planområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 23.

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 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.

§ 15. Social hållbarhet

För att säkerställa att förnyelsen och anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att, i det fall kommunen anser det nödvändigt, upprätta en social konsekvensbeskrivning, vilken 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(*plansektionen*). Kostnaden regleras genom det planavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 16. 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 planavtalet.

§ 17. Buller

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

§ 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 Exploateringsområdet, samt inom den mark som överläts från kommunen till exploatören, 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. Exploatören är vidare ansvarig för att hindra spridning av förekomsten av markföroreningar.

Kommunen ska inom den blivande allmänna platsmarken i den nya detaljplanen, 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. Kommunen är vidare ansvarig för att hindra spridning av förekomsten av markföroreningar. Kostnaden för utredningar och efterbehandlingsåtgärder ska ingå i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar.

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

I Exploatörens planerade exploatering kommer gestaltning att vara viktig då det befintliga Tingshuset på fastigheten Tingshuset 1 är i kommunens kulturmiljöprogram från 2003 utpekad som en solitär. För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen och anläggandet av Exploateringsområdet avser Parterna att upprätta ett gestaltningsprogram.

Gestaltningssprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningssprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen (*plansektionen*). Kostnaden regleras genom det planavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 22. Vegetation

Vid planering och projektering av bebyggelse bör i möjligaste mån 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 marköverlåtelse enligt § 6 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtal ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtal behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtal för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

Om Parterna är överens kan exploateringsavtal även tecknas mellan Kommunen och ett till Exploatören kopplat bolag, vilken av kommunen ska prövas som en lämplig och godtagbar part. I detta fall ska Exploatören säkerställa genomförandet genom att ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen eller motsvarande.

§ 24. Vitesförelägganden

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 25. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2022-12-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 25 senast 2022-12-31
- 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 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 (*mark- och exploateringssektionen*). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 27. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Eric Tällberg
08-535 313 99
Eric.tallberg@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Abdallah Azam
076-875 23 64
abdallah.azam@alm-smaa.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
2019-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För ALM Equity AB

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

.....

.....
Eric Tällberg
Exploateringsingenjör

.....

För Centria Huddinge AB

För Bostadsrättsföreningen H Alm Taket39

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1 – Karta över planområdet

BILAGA 1

Röd linje - Planområdets preliminära avgränsning
Blå linje - Fastighetsgränser