

Intentionsavtal

Odal mannen 1 och del av Jakobslund 2:19

Följande intentionsavtal om exploatering av fastigheten Odal mannen 1 med markanvisning genom direktanvisning av del av fastigheten Jakobslund 2:19 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Genova Odal mannen Fastighet AB och Genova Bostad Projektutveckling AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Fastighetsägaren

Genova Odal mannen Fastighet AB
C/o Genova Property Group Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm
Org. nr 559129-9911

Nedan kallad Fastighetsägaren.

Exploatören

Genova Bostad Projektutveckling AB
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm
Org. nr 556864-9098

Nedan kallad Exploatören.

Ägare till fastigheten Odal mannen 1, Fastighetsägaren, är ett bolag som ingår i samma koncern som Exploatören. Både Fastighetsägaren och Exploatören ägs av samma moderbolag, Genova Property Group AB. Fastighetsägarens syfte är att äga och förvalta fastigheten Odal mannen 1. Fastighetsägaren kommer inte själv att genomföra den exploatering som följer av detta avtal utan denna kommer att ske genom Exploatörens försorg som även ska bekosta densamma. Exploatören är solidariskt ansvarig med Fastighetsägaren för åtaganden av de slag som än må vara som åläggs Fastighetsägaren enligt detta avtal.

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 avgränsning likställs med Planområdet.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. 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 exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-06, 2019-09-30 samt 2021-12-13, 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.

Fastigheten Odal mannen 1 ligger i Segeltorp som ligger i Huddinges norra kommun del. Fastigheten är belägen cirka 900 meter från den planerade Spårväg Syds hållplats. Fastigheten Odal mannen 1 omfattar 2403 kvadratmeter och på fastigheten finns idag en byggnad som innehåller verkstad, kontor och garage med tillhörande hårdgjord yta som används till parkering och uppställning av containrar.

Syftet med planläggningen är att pröva om det är lämpligt att ändra fastighetens markanvändning från handel och kontor till bostäder och därmed utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde i Segeltorp. Bostäderna föreslås uppföras på mark som idag är bebyggd. Omkringliggande bostadsbestånd består i huvudsak av villabebyggelse med äganderätter. Projektet syftar till att pröva cirka 4 radhus och ett flerbostadshus med en sammanlagd bruttoarea om cirka 3000 kvadratmeter, enligt bilaga 2.

Enligt Kommunens översiktsplan 2030 ligger fastigheten Odal mannen 1 inom 600-metersradien för Segeltorps stadskärna. Området ligger även inom ett utökat förtätningsområde med närhet till stamnätet för kollektivtrafiken. Enligt granskningsversionen för Kommunens nya översiktsplan ligger Odal mannen 1 i en del av Segeltorp där befintlig villabebyggelse kan vara lämplig att pröva för en försiktig förtätning.

Del av den kommunala fastigheten Jakobslund 2:19 som omfattas av Planområdet avses markanvisas till Fastighetsägaren genom en direktanvisning.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detta avtal senast 2023-05-31 genom beslut som vinner laga kraft.

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

§ 3. Fastighetsägare

Dnr: KS-2022/2244

I Planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet	Fastighetsägare
Odal mannen 1	Genova Odal mannen Fastighet AB
Jakobslund 2:19	Huddinge kommun

§ 4. Markanvisning

I och med detta avtals godkännande får Fastighetsägaren ensam förhandla med Kommunen om en exploatering inom Exploateringsområdet. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag som Exploatören lämnat in till Kommunen, se bilaga 2. Ersättningen för Kommunens mark ska bestämmas med tillämpning av den s.k. genomsnittsvärdesprincipen där Kommunens del av det framtida Exploateringsområdet bedöms motsvara cirka 450 kvm markareal. Slutgiltigt överlåtelseområde redovisas i kommande exploateringsavtal. Markpriset ska motsvara ett för tidpunkten för överlåtelsen aktuellt marknadsvärde enligt den nya detaljplanen.

§ 5. Ny detaljplan

Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostäder, med utgångspunkt i förslaget redovisat i bilaga 2.

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

Försäljning av Kommunens mark

Fastighetsägaren ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen för Överlåtelseområdet ska beräknas enligt genomsnittsvärdesprincipen. Parterna är överens om att priset för Överlåtelseområdet ska bestämmas i kommande exploateringsavtal enligt § 22 nedan, genom en värdering som Kommunen beställer och som Exploatören bekostar. Parterna ska vara överens om det underlag som ingår i beställningen. Markpriset ska motsvara ett för tidpunkten för överlåtelsen aktuellt marknadsvärde enligt den nya detaljplanen.

Överlåtelse av mark till Kommunen

Fastighetsägaren ska till Kommunen överlåta all mark inom Exploateringsområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

§ 7. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande exploateringsavtal. Fastighetsägaren ska bekosta lantmäteriförrättningen.

Kommunen ska stå för kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet (inlösen av allmän plats), om sådan marköverföring behövs.

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

ANLÄGGNINGAR

§ 8. Allmänna anläggningar

Exploateringen av Exploateringsområdet kan komma att medföra behov av utbyggnad eller ombyggnad av allmänna anläggningar. Det kan exempelvis bli aktuellt att bygga om delar av Rödhakevägen (exempelvis anpassning av infart eller utbyggnad av gång- och cykelväg som kan ansluta till Häradsvägens gång- och cykelväg) närmast Exploateringsområdet som en följd av Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt. Exploatören ska i de fallen stå för de faktiska kostnaderna för utbyggnad eller ombyggnad av de allmänna anläggningarna. De allmänna anläggningarna ska vidare regleras i det kommande exploateringsavtalet.

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.

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.

Parterna avser att i kommande Exploateringsavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd. Parterna är överens om att medfinansieringsersättningen enligt principerna ska beräknas utifrån kategorin småhus för

radhusen och utifrån kategori bostadsrätt eller hyresrätt för flerbostadshuset, beroende på val av upplåtelseform, och att hållplats Segeltorp planeras inom 600-1200 meter). Exploatören förbinder sig att erlagga medfinansieringsersättning enligt principerna ovan, under förutsättning av Spårvägsyd byggs ut. Regler om eventuell återbetalning av medfinansieringsersättningen återfinns i principerna.

AVGIFTER

§ 10. Ersättning för upprättande av avtal

- a) Exploatören ska ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen lagt ned för att ta fram detta avtal samt för de övriga kostnader som kommunen haft för att kunna teckna avtalet, t.ex. motpartsgranskning. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutad taxan; se riktlinjer för exploateringsavtal. Kostnaden regleras genom plankostnadsavtalet.
- b) Exploatören förbinder sig även att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta ett kommande exploateringsavtal inklusive de kostnader som kommunen kommer att ha för att kunna teckna avtalet, t ex motpartsgranskning i detta ärende mellan Kommunen och Exploatören. Härvid ska samma timpris gälla, som angivits under punkten a) ovan. Kostnaden regleras genom plankostnadsavtalet.

§ 11. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt Kommunens taxa för bygglov, kartor och mättjänster, HKF 2200.

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

§ 12. Ledningar

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

BEBYGGELSE

§ 13. Parkeringstal

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

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 2025. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

§ 15. Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisningar och 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 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 Exploateringsområdet.

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.

§ 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 plankostnadsavtalet.

§ 17. 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.

§ 18. Markföroreningar

Exploatören ska inom Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening och vid behov även utföra 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. Frågan regleras vidare i exploateringsavtal.

Om markförorening påträffas inom ett markområde som Kommunen ska överföra till Exploatören ska markpriset enligt §6 ovan regleras med anledning av detta.

GENOMFÖRANDE

§ 19. 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.

§ 20. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i 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 Exploateringsområdet.

Gestaltningsprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som har tecknats med Kommunen.

§ 21. Vegetation

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

§ 22. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 6 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören och Fastighetsägaren innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Exploateringsområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§ 23. 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

§ 24. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av detaljplanen senast 24 månader efter detta avtals upprättande
- Beslut om antagande av detaljplanen inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal senast 24 månader efter detta avtals upprättande
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 5 och § 10 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 25. Överlåtelse

Avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan Huddinge kommunstyrelsens 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 Exploateringsområdet 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.

§ 26. Kontaktuppgifter

Kontakt för Kommunen är:

Jonas Pettersson
Mark- och exploateringssektionen
mex@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Anna Molén
0730 723 734
Anna.Molen@genova.se

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

§ 27. Ändringar

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

§ 28. 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
2023-

Stockholm
Datum:

För Huddinge kommun

För Exploatören

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

.....
Michael Moschewitz
VD Genova

.....
Jonas Pettersson
Exploateringsingenjör

Stockholm

Datum:

För Fastighetsägaren

.....
Michael Moschewitz
VD Genova

Bilagor:

Bilaga 1. Planområdet och överlåtelseområdets preliminära avgränsning

Bilaga 2. Ansökan om planbesked