

Intentionsavtal

Norströms väg, Brickan 8 och Älvan 2, i Trångsund

Följande intentionsavtal om exploatering / marköverlåtelse och genomförande av Norströms väg, Brickan 8 och Älvan 2, i Trångsund 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 framtida kvartersmark inom det framtida 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, KS-2019/466, den 30 september 2019, samt KS-2021/2406, den 13 december 2021), 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 Trångsunds centrum. Planområdet ligger inom 600 meter från spårstation (pendeltågsstation Trångsund) och ingår i ett av Kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. Andelen Huddingebor med tillgång till grönområden inom max 800 meter ökar om området förtätas.

Projektet finns med i Kommunens plan för samhällsbyggnad 2021. Detaljplanens syfte innebär att cirka 330 bostäder (250 bostäder inom Huddinge Samhällsfastigheter AB:s, Kommunens och Lundén-Hus AB:s fastigheter och 80 bostäder inom Huga Bostäder AB:s mark) tillkommer utmed Norströms väg, en förskola om 8 avdelningar, ett LSS-gruppboende om 6 lägenheter, 10–16 LSS servicelägenheter med en gemensamhetslokal, 55+ boende samt att det inom planområdet tillskapas spontanidrottsytor samt att Norströms väg omvandlas till stadsgata. Möjligheter till verksamhetslokaler i bottenvåningar tas med i planarbetet.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2023-05-31

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

§ 3. Detaljplan

För Exploateringsområdet medger nuvarande detaljplan användningen ändamål barnstuga i ett våningsplan för Brickan 8 samt anger allmänt ändamål för fastigheten Älvan 2. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för bostäder.

För Planområdet gäller nedanstående detaljplaner och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanerna möjliggör för bostäder, förskola och byggnader för allmänt ändamål, i relativt låg skala och omfattning. En betydande del av marken är även planlagd för parkering.

- För Kungen 9 gäller stadsplan (0126K-4346) och stadsplan (0126K-4893) vilka anger handels- och bostadsändamål.
- För Brickan 8 gäller detaljplan för Trångsunds Centrum från 1991 (0126K-11905), som anger ändamål barnstuga i ett våningsplan.
- För Springaren 3 gäller stadsplan för Trångsund från 1957 (0126K-4346), där marken anges som område för garageändamål.
- För Brickan 2, Brickan 3, Brickan 5, Brickan 6 gäller stadsplan för Trångsund VIII från 1968 (0126k-7698), vilket anger bostäder i allt från 3 våningar till 9 våningar.
- För Brickan 1, Älvan 2 och del av Hammartorp 1:1 gäller stadsplan för Trångsund IX från 1979 (0126K-10180) som anger allmänt ändamål för fastigheten Älvan 2 samt bostäder i 6 vån för Brickan 1 på del av Hammartorp 1:1 närmast Norströms väg anges parkering.
- För Brickan 7, del av Brickan 1 och del av Brickan 6 gäller detaljplan för del av Brickan från 1992 (0126K-12022) som anger bostäder i 6 våningar, parkering samt sophus i en våning.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Planområdet. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Exploateringsområdets del av Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna 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 Exploateringsområdet, 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.

Köp av mark

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän platsmark. Marken ska överlåtas fri från byggnader. Som ersättning för överlåtelseområdet ska Kommunen erlagga en ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Kostnaden för eventuell värdering samt marklösenkostnaden ska ingå i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar.

§ 5. Fastighetsbildning

Exploatören 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.

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 Skogås och Trångsund kommer att resultera i övergripande infrastruktur-ombyggnader inom ett större område. 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. Exempel på anläggningar i Planrådets omedelbara närhet är t ex nya/ombyggda huvudgator, parker, dagvatten- och skyfallsanläggningar. 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 gator inom och i anslutning till Planområdet. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de

områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 7. 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.
- b) Fakturering av kostnad enligt punkt a) sker efter det att Kommunens beslut om att godkänna avtalet har vunnit laga kraft. Betalning av fakturan ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.
- c) 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.
- d) Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt punkten c) månadsvis i efterskott. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets 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.

§ 9. 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 Exploateringsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 10. 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. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av, dock max 6 st. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 11. Lägenheter/Lokaler för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt, förvärva bostadsrätt/bostadsrättslokal eller ägarlägenhet. Bostäderna syftar till att säkra tillgång till lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Lokaler syftar till att säkra tillgång till gemensamhetslokal för sociala behov. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter och lokaler som Kommunen har behov av, dock max 16 st lägenheter och en gemensamhetslokal. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 12. 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 Planområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 22.

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 2025. 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 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 anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att 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. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal 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 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 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 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/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.

§ 22. 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.

§ 23. 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

§ 24. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2026-09-30
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 22 senast 2026-09-30
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

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

§ 25. 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 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 likuäl.

§ 26. Kontaktpersoner

Samhällsbyggnadsavdelningen - mark- och exploateringssektionen

Petra Nicander

08-535 310 26

petra.nicander@huddinge.se

Samhällsbyggnadsavdelningen - plansektionen

Michaela Vitale

08-535 365 07

michaela.vitale@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Anders Melin

08-535 329 96

anders.melin@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.

§ 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-

För Huddinge kommun

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

.....
Petra Nicander
Exploateringsingenjör

Huddinge
2023-

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

.....

.....

Bilaga

Bilaga 1: Kartbilaga över planområdet och exploateringsområdet

Bilaga 1