

Intentionsavtal

Godsägaren 2 och 3

Följande intentionsavtal om exploatering och framtagande av förslag till ny detaljplan för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Godsägaren 2 AB nedan gemensamt kallade "Parterna":

1. Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

2. Godsägaren 2 AB
Midskeppsgatan 3
120 66 Stockholm
Org. nr 55184–4047

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 likställs med Planområdet.
Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet och ska definieras under kommande planarbete.

§ 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Bakgrund och syfte

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den **13 juni 2016, senast reviderade 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.

Exploatören har ansökt och fått planbesked för fastigheterna Godsägaren 2 och 3, med syfte att utveckla fastigheterna för bostadsändamål.

§ 1.1 Exploatörens garantier

I och med undertecknande av Intentionsavtalet garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Intentionsavtalet 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 i Intentionsavtalet inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument.

§ 1.2 Giltighet och bestånd

Intentionsavtalet är endast bindande för Parterna och till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner detsamma senast den 30 november 2024 genom beslut som sedermera vinner laga kraft och

- planuppdrag för Planområdet inte ges i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1 senast den 30 november 2024 genom beslut som sedermera vinner laga kraft

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om planuppdrag och beslut om godkännande av intentionsavtal kan bli föremål för överprövning.

§ 1.3 Detaljplan

För Planområdet gäller detaljplanen *Gamla Södertäljevägen del B (Dp 0126K-12301)*, antagen den 24 maj 1994. Gällande detaljplan medger användningen småindustri, kontor, bilservice och garage. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostadsändamål. Prövningen avser bostadsbebyggelse i huvudsaklig överensstämmelse med bilagd illustration, se bilaga 2, och i enlighet med planuppdrag för Godsägaren 2 och 3, dnr KS-2024/477.

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.

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Ingen marköverlåtelse mellan parterna förväntas förekomma i samband med detaljplanearbetet. Om det i samband med detaljplanearbetet uppkommer behov av att överlåta mark ska det regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 7.1.

§ 2.1.2 Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuella lantmäteriatgärder såsom avstyckningar, gemensamhetsanläggningar med mera som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av detaljplanen.

§ 3. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Gestaltungs-PM och proaktiv bygglovsprocess

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Planområdet avser Parterna att ta fram ett gestaltungs-PM. PM:et ska utgöra ett underlag för Exploatören för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Planområdet.

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

Exploatören kommer att ha möjlighet att på eget initiativ samråda med Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet (Huddinge kommuns proaktiva bygglovsprocess). Syftet är att samråda om åtgärders förenlighet med det framtagna gestaltungsprogrammet.

§ 3.2 Allmänna anläggningar

Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet kan komma att föranleda ett vidare behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar på allmän plats i anslutning till Planområdet. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådan anläggning som kommer att omfattas av detaljplanen eller kommer att vara belägna i nära anslutning till Planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel ut- eller ombyggnad av gator och gång- eller cykelväg.

§ 3.3 Parkeringstal

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

Flexibla parkeringstal

Exploateringsområdet ligger inom parkeringszon C. Parkeringsnormen för parkering inom projektet ska utgå från parkeringsprogrammets p-tal för parkeringszon C.

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder. 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 § 7.1.

§ 4 MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

§ 4.1 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 en region 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.

Kommunen och övriga parter enligt föreliggande avtal avser att i kommande Exploateringsavtal enligt § 7.1 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.

§ 5. EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 5.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram (KS-2022/221) som ska vara vägledande för vilka minimikrav som alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar ska förhålla sig till. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att

peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta miljöprogrammet, eller det miljöprogram eller motsvarande som kan komma att ersätta detta.

§ 5.2 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

§ 5.2.1 Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

§ 5.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut 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 redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljningen av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan. Arbetskostnaden för detta ska regleras i efterföljande exploateringsavtal enligt § 7.1.

§ 5.3 Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013 (KS-2012/1201) och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet för att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Strategin innebär primärt att minimera avledning av dagvatten till den allmänna VA-anläggningen och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Om Kommunen anser att en dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta en sådan. Kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen. Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

§ 5.4 Avfallshantering

Det åligger Exploatören att tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och vid slutbesked är anpassad till vid var tid gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

§ 5.5 Markföroreningar

Exploatören ska inom Exploateringsområdet 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. Frågan regleras vidare i genomförandeaftalet.

§ 6. EKONOMI

§ 6.1 Ersättning för områdesspecifika anläggningar

Om allmänna anläggningar behöver byggas ut eller byggas om till följd av den nya detaljplanen ska Exploatören till Kommunen erlagga exploateringsersättning motsvarande den faktiska kostnaden för projektering och utförande av de områdesspecifika allmänna anläggningarna i § 3.2. Kostnaden kommer att vidare regleras i kommande exploateringsavtal enligt § 7.1.

§ 6.2 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. i genomförandeskedet

Exploatören ska, till Kommunen, erlagga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av detaljplanen. Denna ersättning avser bland annat Kommunens kostnader för Kommunens arbete med projektledning, samordningsarbete, eventuellt proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av Exploateringsavtalet samt projektadministration. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220 (se § 5.5).

§ 6.3 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljpaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt vid tid gällande taxa för planverksamhet (HKF 2220) i samband med bygglovsprövning.

Exploatören är dock medveten om att denne ska i samband med erhållande av bygglov erlagga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

§ 6.4 Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Planområdet bekostas 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.

§ 7. ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 7.1 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 innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§ 7.2 Vitesföreläggande

I exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i genomförandavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för vite.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 8 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 8.1 Överlåtelse av intentionsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet

§ 8.1.1 Intentionsavtalet

Exploatören får inte överlåta detta avtal eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas.

Exploatören ska i god tid efter det regelverk Exploatören har att förhålla sig till, såsom börsregler, medger det, informera Kommunen att detta avtal avses överlåtas på annan.

§ 8.1.2 Fastighet inom Exploateringsområdet

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 § 8.1.1 likväl.

§ 8.2 Kontaktpersoner

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är Kommunens kontaktorgan i frågor som rör detta avtal.

Efter det att planuppdrag har godkänts ska Parterna hålla ett startmöte. På startmötet ska Parterna utse kontaktpersoner med kontaktuppgifter för de sakfrågor som Exploatören enligt detta avtal ska inhämta Kommunens godkännande, synpunkter och förtydliganden m.m. Härutöver ska Parterna utbyta erforderliga kontaktuppgifter och bestämma formerna för det

fortsatta samarbetet och informationsutbytet mellan Parterna för detta avtals fullgörelse.
Parterna ska àjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

§ 8.3 Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av detaljplan senast den 31 december 2027
- Beslut om antagande av detaljplanen inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 7.1 senast den 31 december 2027
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 1.3 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 8.4 Ändringar och tillägg

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

§ 8.5 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

Huddinge
Datum: 2024-

För Huddinge kommun

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

Ort:
Datum: 2024-

För Godsägaren 2 AB

.....
Magnus Rothman

.....
Tara Azimi
Exploateringsingenjör

Bilagor:



Bilaga 1. Översikt preliminär avgränsning av Planområdet.



Bilaga 2. Preliminär volymskiss från Exploatören.