

# Intentionsavtal

## Vistaskolan 1 m.fl.

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och framtagande av förslag till ny detaljplan för Vistaskolan 1 inom kommundelen Glömsta i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan gemensamt kallade Parterna:

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

Nedan kallad "Kommunen".

2. Huddinge Samhällsfastigheter AB  
Förrådsvägen 2  
141 46 Huddinge  
Org. nr 556536-9666

Nedan kallad "Exploatören".

Planområdet är det område som omfattas av den kommande detaljplanen och som har markerats med en röd begränsningslinje i bilaga 1. Planområdet är preliminärt och avses motsvara den framtida gränsen för detaljplanen. Gränsen kommer att definieras under kommande planarbete.

Exploateringsområdets preliminära avgränsning har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Området omfattas av de åtaganden som ska regleras i efterföljande exploateringsavtal. Exploateringsområdet avgränsning är preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med grön skraffering på bifogad karta, bilaga 1. Överlåtelseområdets areal och definitiva gränser kan komma att justeras under kommande planarbete och av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsreglering.

## § 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

### *Bakgrund och syfte*

Till grund för Intensionsavtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Exploatören tagit del av. Intensionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av förslag till ny detaljplan för Vistaskolan 1 m.fl., nedan kallad "Detaljplanen", samt framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

På fastigheten Vistaskolan 1 bedrivs en kommunal F-9 skola i kommundelen Glömsta. Fastigheten är belägen cirka 1700 m från Huddinge station. Vistaskolan har idag en förskolepaviljong som delvis står på Kommunens fastighet Vistaberg 1:23. Exploateringsområdet omfattar Exploatörens fastigheter Vistaskolan 1 och Flygposten 1 samt del av Kommunens fastighet Vistaberg 1:23 som enligt Detaljplanen kommer att utgöra kvartersmark.

Det primära syftet med planläggningen är att säkra en permanent lösning för förskola inom Planområdet. Detaljplanen skall medge den temporära paviljongen som står på fastigheten idag samt om möjligt en framtida ny förskola för 100 barn. Vidare undersöker projektet möjligheten att använda Exploatörens fastighet Flygposten 1 som en potentiell parkeringsyta.

### § 1.1 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av Intensionsavtalet garanterar Exploatören följande:

1. Att Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Intensionsavtalet och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse.
2. Att fullgörandet av Exploatörens förpliktelser i Intensionsavtalet inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument.
3. Att Exploatören har erforderligt kapital att genomföra den exploatering som kommer att följa av Intensionsavtalet.

### § 1.2 Giltighet och bestånd

Intensionsavtalet blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 30 november 2024
- att planuppdraget för Planområdet ges i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1 senast den 30 november 2024 genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten. Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om planuppdrag och godkännande av intensionsavtal kan bli föremål för överprövning.

### **§ 1.3            Detaljplan**

För Planområdet gäller detaljplan Vistaskolan 1 (Dp 0126k-13518), antagen 2002-06-10. Gällande detaljplan för Vistaskolan 1 medger användning för skoländamål. Marken för Planområdet inom Vistaskolan 1 är delvis planlagd som prickmark. För den aktuella delen av fastigheten Vistaberg 1:23 är marken inte detaljpanelagd. Utifrån detta är Parterna överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för skoländamål.

Kommunen ombesörjer framtagandet av Detaljplanen. 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.

## **§ 2.            MARKÖVERLÅTELSE**

### **§ 2.1            Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen**

Kommunen kommer överlåta del av fastigheten Vistaberg 1:23, nedan kallt Överlåtelseområdet, till exploatören mot ersättning enligt genomsnittsvärdesprincipen. Överlåtelseområdet uppskattas motsvara cirka 1 230 kvm, se bilaga 1, och kommer planläggas som kvartersmark för skoländamål. Parterna är överens om att priset för Överlåtelseområdet ska bestämmas i kommande exploateringsavtal enligt § 6.4 nedan, genom 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.

Ersättningen ska erläggas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464–6831 med angivelse om vad ersättningen avser inom 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet i fråga vunnit laga kraft.

#### **§ 2.1.1        Fastighetsbildning**

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övriga lantmäteriatgärder (t.ex. avstyckningar, gemensamhetsanläggningar m.m.) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen.

Parterna är överens om att ansökan om fastighetsreglering ska inlämnas till lantmäterimyndigheten i Huddinge så snart som möjligt efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte Parterna gemensamt bestämmer annat.

## **§ 3.            GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

### **§ 3.1            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.

Gestaltningssprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

Innan bygglovsansökan lämnas in till ansvarig myndighet har Exploatören möjlighet att på eget initiativ samråda gestaltningsförslaget med Kommunen. Syftet är att säkerställa att gestaltningen är förenligt med det framtagna gestaltningssprogrammet.

### **§ 3.2 Allmänna anläggningar**

Exploateringen av Exploateringsområdet kan komma att medföra behov av utbyggnad eller ombyggnad av allmänna anläggningar. Det kan exempelvis bli aktuellt att se över parkeringslösningen inklusive anpassningar för säkrare in- och utfarter för Vista förskola och Vistaskolan. 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.

Vid utvecklingen av Exploateringsområdet ska framkomlighet och trafiksäkerhet för gående, särskilt med fokus på barn, beaktas.

### **§ 3.3 Parkeringstal**

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

Parkeringsnormen för parkering inom projektet ska fastställas under planarbetet enligt särskild utredning.

## **§ 4. EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET**

### **§ 4.1 Miljöprogram**

Kommunen har antagit ett miljöprogram (KS-2022/221) 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.

### **§ 4.2 Miljöanpassat byggande**

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

#### **§ 4.2.1      Energieffektivitet**

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

#### **§ 4.2.2      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.

#### **§ 4.3          Dagvatten**

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande 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. 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.

#### **§ 4.4          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.

#### **§ 4.5          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.

## **§ 5. EKONOMI**

### **§ 5.1 Ersättning för upprättande av avtal**

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.

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).

### **§ 5.2 Plan- och bygglovsavgifter**

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning 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.

### **§ 5.3 Ledning och anslutningsavgifter**

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.

## **§ 6. ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID**

### **§ 6.1 Vegetation och fornlämning**

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

Planområdets utbredning på del av Vistaberg 1:23 ligger inom fornlämningen Vistabergs bytomt. En arkeologisk förundersökning har gjorts som Länsstyrelsen redovisade resultatet av i sin rapport hösten 2001 (RAÄ UV Mitt Rapport 2003:16). Exploatören har tagit del av den genomförda arkeologiska utredningen. Exploatören är medveten om att det inte är tillåtet att utöka den redan

ianspråktaga ytan inom fornlämningen. Om det uppstår kostnader i samband med hantering, skydd, utgrävning eller andra åtgärder kopplat till fornlämningen åtar sig exploatören att bekosta.

## **§ 6.2 Byggetablering, provisorier m.m.**

Det åligger Exploatören att utföra och bekosta samtliga åtgärder avseende etableringsytor och provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som kommer att erfordras för Exploatörens exploateringsåtgärder.

Det åligger Exploatören att söka om erforderlig trafikanordningsplan via Huddinge kommuns e-tjänst. Exploatören ansvarar för att stängsla in sin arbetsplats och för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning och dylikt uppsatta enligt erhållna anvisningar. Exploatören är medveten om att ansökan om trafikanordningsplan är förenad med en kostnad för Exploatören.

Byggetablering och uppställning av bodar, upplag och dylikt ska ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Kommunens mark får inte nyttjas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande. I fråga om allmän plats kan det också krävas polistillstånd.

## **§ 6.3 Skyltar**

Exploatören ska, utan kostnad för Kommunen, tillhandahålla minst en skylt på plats före byggstart som informerar allmänheten om projektet, vad som byggs, namn på det som byggs och byggperioden. Om möjligt ska även inflyttningstidpunkt framgå. Skylten ska återge Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till Kommunens projekthemsida.

Exploatören ska ansöka om och bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

## **§ 6.4 Exploateringsavtal**

I samband med antagandet av Detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 2.1 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen i Huddinge kommun. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör Intentionsavtal att gälla i sin helhet.

## **§ 6.5 Vitesföreläggande**

I exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i exploateringsavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för det totala vitesbeloppet och kostnaderna för utbyggnad av allmänna platser som exploateringen av Planområdet ger upphov till.

## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### § 7 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

#### § 7.1 Överlåtelse av intentionsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet

##### § 7.1.1 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.

##### § 7.1.2 Fastighet inom Exploateringsområdet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av Intentionsavtalet 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 § 7.1.1 likväl.

#### § 7.2 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 fullgörande. Parterna ska åjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

#### § 7.3 Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av Detaljplanen senast den 30 mars 2027
- Beslut om antagande av Detaljplanen inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 6.4 senast den 30 mars 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.



#### § 7.4      **Ändringar och tillägg**

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

#### § 7.5      **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  
2024-

Ort:  
Datum:

För Huddinge kommun

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

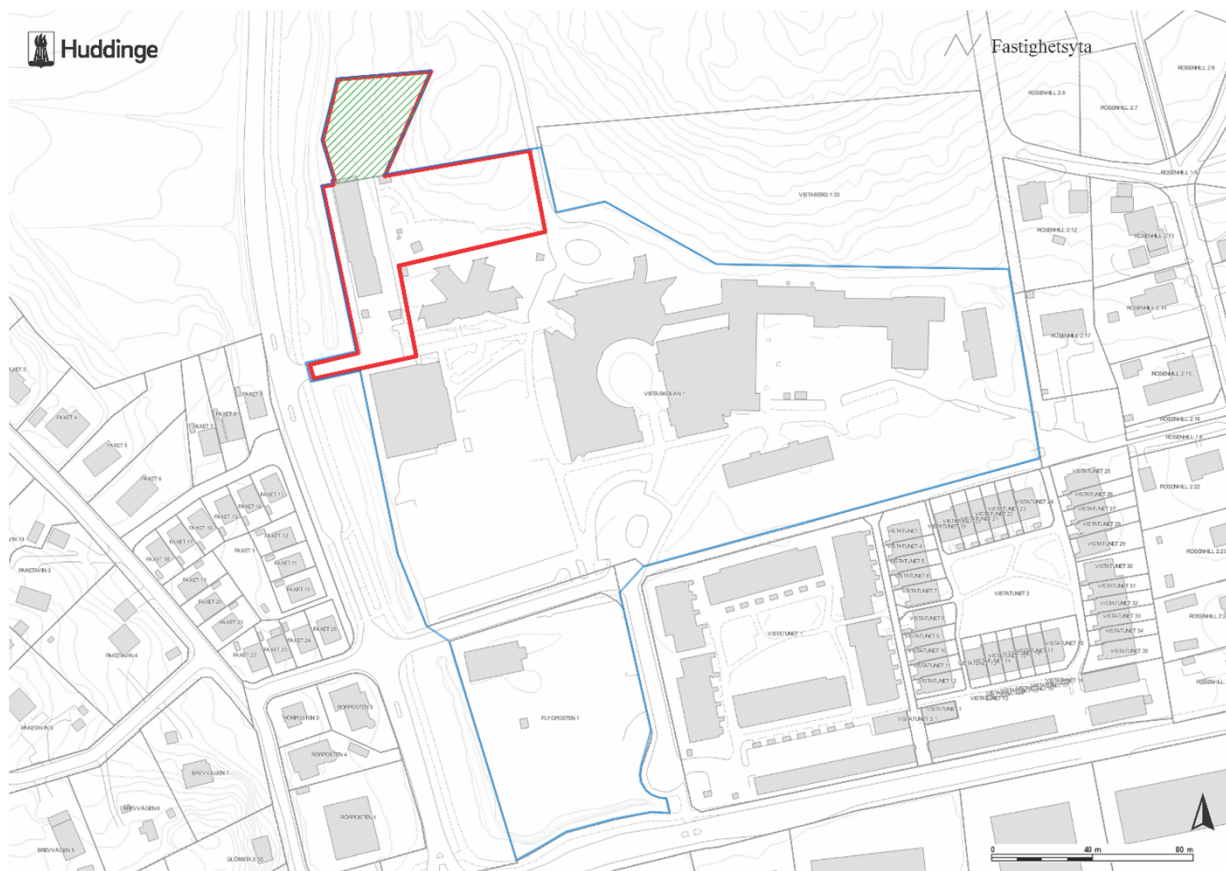
.....

.....  
*Cecilia Rogvall*  
Enhetschef

.....

Bilagor:  
Bilaga 1. Plan-, exploaterings- och överlåtelseområdets preliminära avgränsning

## Bilaga 1. Plan-, exploaterings- och överlåtelseområdets preliminära avgränsning.



*Röd markering: Planområdet. Grön skraffering: Överlåtelseområdet. Blå markering: Exploateringsområdet.*