

Intentionsavtal

Brynjan 5

Följande intentionsavtal om exploatering och genomförande av fastigheten Brynjan 5 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Genova Brynjan AB och Genova Bostad Projektutveckling AB, nedan Parterna:

Kommunen

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

Nedan kallad Kommunen.

Fastighetsägaren

Genova Brynjan AB
C/o Genova Property Group
Smålandsgatan 12
111 46 STOCKHOLM
Org nr: 559129-9895

Nedan kallad Fastighetsägaren.

Exploatören

Genova Bostad Projektutveckling AB
Smålandsgatan 12
111 46 STOCKHOLM
Org nr: 556864-9098

Nedan kallad Exploatören.

Ägaren till fastigheten Brynjan 5, 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 Brynjan 5. 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.

Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark och allmänplatsmark inom det framtida Planområdet.

Dnr KS 2023/1318.214

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den **13 juni 2016, senast reviderade 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. I dagsläget planeras inte för någon framtida överlåtelse av mark mellan Parterna men det är en fråga som behöver utredas vidare i detaljplanearbetet.

Exploatören har ansökt och fått planbesked för fastigheten Brynjan 5, med syfte att utveckla fastigheten från dagens verksamhetslokal till bostäder. Preliminärt beräknas ca 100 nya bostäder tillkomma. Parkering föreslås preliminärt att lösas i garage under en upphöjd bostadsgård. Bebyggelsen har möjlighet att utformas så att de bildar en tilltalande entré in mot Huddinge centrum.

Området är beläget på ca 1200 meters radie från Huddinges pendeltågsstation som utgör ett stadsutvecklingsområde enligt utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Förslaget går i linje med den utveckling som redovisas i Översiktsplan 2050.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast **2024-01-31**
- att Huddinge kommunstyrelse fattar beslut om planuppdrag i ärende **KS-2023/1028 senast 2024-01-31**

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera Part.

§ 3. Detaljplan

Om befintlig detaljplan

För Planområdet gäller detaljplan för Kv Näckrosen m fl. Dp 0126K-10162, antagen 1976, samt Tillägg till detaljplan för del av Kv Näckrosen m.fl. (Brynjan 5) Dp 0126K-15763. För Planområdet medger planen användningen S₁, skola och daglig verksamhet. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för huvudsakligen bostäder.

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.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelser

Försäljning av mark

Exploatören 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 baseras på marknadsmässigt pris (genomsnittsvärdesprincipen), vid tidpunkten för Exploateringsavtalets framtagande och fastställas utifrån en oberoende värdering utförd av oberoende expert. Frågan regleras vidare i Exploateringsavtalet.

Köp av mark

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats.

Ingen ersättning utgår för mark som överlåtes till Kommunen.

§ 5. 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.

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

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar eventuellt kan behöva byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Brynjan 5 ligger inom området för utvecklingsplan för centrala Huddinge.

Övergripande infrastrukturkostnader

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge kommer att resultera i övergripande infrastrukturbyggnader inom ett större område. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Planområdets närhet är ombyggnation av Lännavägen samt parker, skyfallsanläggning, lekplatser och grönstråk kring området runt Kvarnbergsplan. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggrätt 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 ombyggnad av allmän platsmark. 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. 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.

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planrådets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

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 Planområdet. 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 lägenheter. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 11. Lägenheter/Lokaler för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt, förvärva bostadsrätt/bostadsrättslokal eller ägarlägenhet/fastighet. Bostäderna syftar till att säkra tillgång till lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Lokalerna syftar till att säkra tillgång till verksamhetslokaler/gemensamhetslokaler 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/lokaler som Kommunen har behov av, dock max 1 st 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 § 19

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 förnyelsen 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 är tecknat med Kommunen.

§ 15. 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.

§ 16. 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. Inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 17. 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.

§ 18. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen/anläggandet av Exploateringsområdet kan det bli aktuellt 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 är tecknat med Kommunen.

§ 19. 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.

§ 20. Vitesförelägganden

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 21. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2026-12-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 19 senast 2026-12-31
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

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

§ 22. 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. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 23. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Cecilia Nauwelaerts de Agé
08-535 310 27
cecilia.nauwelaerts-de-age@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Anna Molén
0730 723 734
Anna.molen@genova.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.

§ 24. Ändringar

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

§ 25. 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-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Exploatören

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

.....
Michael Moschewitz
Genova Bostad Projektutveckling AB

.....
Karin Hagström
Enhetschef Mark och Exploatering

.....
Namnförtydligande:
Genova Bostad Projektutveckling AB

Ort:
Datum:

För Fastighetsägaren

.....
Michael Moschewitz
Genova Brynjan AB

.....
Namnförtydligande:
Genova Brynjan AB

Bilagor:
Bilaga 1.Karta över planområdet

Dnr KS 2023/1318.214

Bilaga 1



Bilaga 1. Översikt preliminär avgränsning av Planområdet.