

Avsiktsförklaring

För planprogram Segeltorps industriområde

Följande Avsiktsförklaring om framtagande, inriktning för och genomförande av planprogram för Segeltorps industriområde i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och JM AB, Segeltorp Mossen 1 AB, Fastighets Bolagen Mossen 3 AB, Segeltorp Mossen 6 AB och Gärdet 6 och 8 Fastigheter AB.
nedan Parterna:

Kommunen

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

Nedan kallad Kommunen.

Bolagen

JM AB (publ)
169 82 Stockholm
Org. nr. 556045-2103

Segeltorp Mossen 1 AB
169 82 Stockholm
Org.nr 559369-1180

Fastighetsbolaget Mossen 3 AB
169 82 Stockholm
Org.nr 559291-5655

Segeltorp Mossen 6 AB
169 82 Stockholm
Org.nr 559309-1357

Gärdet 6 och 8 Fastigheter AB
169 82 Stockholm
Org.nr 559346-0768

Nedan kallade Bolagen.

Programområdets (nedan Programområdet) preliminära avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Programområdets exakta avgränsning kommer att definieras under fortsatt arbete med planprogrammet.

§ 1. Bakgrund och syfte

Segeltorps industriområde inom kommundelen Segeltorp är i Huddinge kommuns översiktsplan utpekad som ett område för tät stadsutveckling. Översiktsplanen föreslår att området ska omvandlas till en blandad, grön stadsmiljö med samhällsservice och mötesplatser. Nuvarande markanvändning i Segeltorps industriområde har karaktären av småindustri med inslag av kontor och handel.

År 2017 undertecknades ett avtal inom ramen för den s.k. Sverigeförhandlingen om genomförande av satsningar på kollektivtrafik mellan staten, berörda kommuner och Region Stockholm. Enligt avtalet för Spårväg Syd, nedan Spårvägen, bygger regionen spårväg och Huddinge kommun och Stockholms stad stadsutvecklar, bygger ut cykelstråk och möjliggör bostadsbyggande i spårvägens influensområde.

Som en del av Sverigeförhandlingen har Kommunen åtagit sig att uppföra 18 500 bostäder inom Spårvägens influensområde. För att uppfylla detta åtagande avser Kommunen bland annat att pröva en omvandling av Segeltorps industriområde där det befintliga verksamhetsområdet omvandlas till blandad stadsbebyggelse, där bostäder byggs tillsammans med centrumverksamheter, samhällsservice, park, torg och ny hållplats för Spårvägen. Kommunen ska som ett första steg av den planerade omvandlingen ta fram ett planprogram för Segeltorps industriområde.

JM AB har genom aktieöverlåtelseavtal förvärvat ett antal bolag vilka är lagfarna ägare till fastigheter inom Programområdet, se § 2 nedan. JM AB har även förvärvat fastigheterna Mossen 4 och Mossen 5. Tillträde till dessa två fastigheter sker dock när framtida detaljplaner som berör dessa fastigheter vinner laga kraft. Lagfarna ägare till Mossen 4 och Mossen 5 är för närvarande Fastigheten Intill AB. Om detaljplanerna som berör dessa två fastigheter inte vinner laga kraft återgår köpet. JM AB har för avsikt att utveckla dessa i enlighet med planprogrammet.

Syftet med detta avtal är att på ett övergripande sätt reglera förutsättningarna för framtagandet, inriktningen och genomförandet av ett nytt planprogram för Programområdet.

§ 2. Fastighetsindelning

Inom det preliminära Programområdet är JM AB, genom dotterbolag, ägare till fastigheterna Mossen 1, Mossen 3, Mossen 6, Gärdet 6 och Gärdet 8.

<u>Fastighet</u>	<u>Fastighetsägare (dotterbolag till JM AB)</u>
Mossen 1	Segeltorp Mossen 1 AB
Mossen 3	Fastighetsbolaget Mossen 3 AB
Mossen 6	Segeltorp Mossen 6 AB
Gärdet 6	Gärdet 6 och 8 Fastigheter AB
Gärdet 8	Gärdet 6 och 8 Fastigheter AB

Denna avsiktsförklaring med JM AB omfattar även fastigheterna Mossen 4 och 5.

Inom det preliminära Programområdet är Vincero AB, genom dotterbolag, ägare till fastigheterna Ängen 2, Ängen 3, Ängen 4, Ängen 5. Eftersom Programområdet omfattar flertalet fastigheter tecknas samtidigt som detta avtal även en avsiktsförklaring med Vincero AB.

Fastighet	Fastighetsägare (dotterbolag till Vincero AB)
Ängen 2	Prati Fastigheter 2 AB
Ängen 3	Handelsbolaget Prati Fastigheter
Ängen 4	Handelsbolaget Prati Fastigheter
Ängen 5	Handelsbolaget Prati Fastigheter

Utöver de fastigheter som anges ovan innefattar det preliminära Programområdet ytterligare ett antal fastigheter och fastighetsägare. Någon avsiktsförklaring för dessa fastigheter tecknas dock inte i samband med detta avtal. De övriga fastigheterna och fastighetsägarna är vid tecknandet av detta avtal:

Fastighet	Fastighetsägare
Mossen 2	Mossen 2 AB
Ängen 1	Fåddman Fastighets AB
Ängen 6	Segeltorps Utvecklings AB
Ängen 10	Eletta Holding Aktiebolag
Ängen 11	Segeltorps Utvecklings AB
Ängen 15	Segeltorps Utvecklings AB
Heden 1	Sagax beta kommanditbolag
Heden 4	Fastighetsbolaget Hedenhög i Huddinge AB
Tallbacken 1	Smc Automation AB
Slänten 17	KB Slänten 17
Slänten 18	K G Sandström AB

Alla fastigheterna med fastighetsägare har markerats i olika färg på bilaga 2.

§ 3. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2024-10-31 genom beslut som vinner laga kraft.
- att Huddinge kommunstyrelse senast 2024-10-31 beslutar att påbörja programarbete för Segeltorps industriområde och att detta beslut vinner laga kraft.

Skulle ovanstående förutsättning inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

§ 4. Parternas avsikt

Parterna är överens om att en omvandling av Segeltorps industriområde kan ske utifrån följande utgångspunkter och mål:

- Pröva möjligheten att utveckla och omvandla området med bostäder, centrumfunktioner, privat och offentlig service, närpark och torg, gator, parkering, mm.
- Planera för att förskolor, parker, torg, annan offentlig service och andra allmänna ytor inom området anpassas storleksmässigt efter det behov som Kommunen bedömer behövs.
- Utredda offentligt lättillgängliga platser och stråk som förmår att rumsligt och socialt sammankoppla Programområdets med kringliggande målpunkter så som Segeltorps centrum.
- Samordning med planeringen av Spårvägen är en förutsättning för planeringen inom Programområdet. Planprogrammet ska ta hänsyn till Spårvägens lokalisering.
- Parterna medverkar till att utreda placering av skola och stadsdelspark.

Parterna är medvetna om att Planprogrammet tas fram med stöd av reglerna i plan- och bygglagen och att Kommunens beslutande organ slutligen avgör Planprogrammets inriktning och innehåll.

§ 5. Avtalsstruktur

I samband med att planuppdrag för kommande detaljplan inom Programområdet beslutas ska intentionsavtal tecknas mellan Kommunen och berörda parter. Frågor rörande exempelvis gestaltning, parkeringstal, förskolor, övrig offentlig service, dagvatten, allmänna anläggningar, eventuella markregleringar, upplåtelseformer, hållbarhet och miljöhänsyn ska regleras.

Samtliga avtal enligt vilka Bolagen är Kommunens motpart ska godkännas och undertecknas av Bolagen innan avtalet behandlas av Kommunens samhällsbyggnadsutskott.

Till grund för detta och kommande avtal ligger Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal samt riktlinjer för markanvisningar vilka Bolagen tagit del av.

§ 6. Markinlösen

Allmän plats

Parterna är överens om att Bolagen ska till Kommunen överlåta all mark inom Programområdet som Bolagen äger och som enligt kommande detaljplan utläggs som allmän plats. I det fall Kommunen ska erlägga ersättning för marken ska sådan ersättning beräknas enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Kommunens totala kostnader för markinlösen finansieras genom exploateringsersättning.

Skola och stadsdelspark

Inom kommundelen Segeltorp har Kommunen ett behov av ytterligare skola till följd av den nya bebyggelsen i planprogrammet. Kommunen avser därför att parallellt med planprogrammet driva en lokaliseringstudie för ny skola. Parterna är överens om att en förutsättning för att godkänna planprogrammet är att Kommunen bedömt att skolbehovet kan tillgodoses.

Kommunen har i sitt parkprogram uttalat att det finns en stor brist på parkmiljöer i kommundelen Segeltorp. Bebyggelsen inom Programområdet förstärker behovet av parker i kommundelen. Vidare anges i Kommunens översiktsplan 2050 att Kommunen ska utveckla stadsdelsparker, mindre parker eller närparker i samtliga kommundelar. Kommunens parkprogram anger som mål att det ska finnas minst en stadsdelspark i varje kommundel. En stadsdelspark definieras enligt

Kommunens parkprogram som en park som minst bör vara 15 000 kvm. Kommunen avser därför att parallellt med planprogrammet utreda förutsättningar för en ny stadsdelspark. Parterna är överens om att en förutsättning för att godkänna planprogrammet är att Kommunen bedömt att parkbehovet i kommundelen kan tillgodoses.

Förskola med kommunalt huvudmannaskap

I det fall en förskola planeras inom Programområdet och Kommunen ska vara huvudman för förskolan kan Kommunen ha för avsikt att förvärva den mark eller det utrymme som planäggs för förskoleändamål. Parterna är därför överens om att Bolagen ska erbjuda Kommunen att förvärva mark eller utrymme inom Programområdet som enligt kommande detaljplan utläggs som förskoleändamål och där huvudmannaskapet avses vara kommunalt. Priset ska då bestämmas utifrån den verksamhet som detaljplanen medger, det vill säga förskoleändamål.

Överlåtelse av kommunal mark

I de fall kommunal mark planäggs som kvartersmark enligt kommande detaljplan inom Programområdet och om Parterna är överens om att marken ska överlåtas till Bolagen är Parterna överens om att priset för marken ska beräknas enligt genomsnittsvärdeprincipen och baseras på ett vid försäljningstidpunkten aktuellt marknadsmässigt pris för kvartersmark.

§ 7. Allmän plats

Genomförande av kommande detaljplan inom Programområdet kommer att medföra behov av utbyggnad eller ombyggnad av allmän plats inom eller i anslutning till Programområdet. Sådana åtgärder ska bekostas av de fastighetsägare och byggherrar som har nytta av kommande detaljplan. Bolagen ska stå för sin andel av de faktiska kostnaderna för sådan utbyggnad eller ombyggnad som krävs för genomförandet av kommande detaljplan.

Ersättning för dessa åtgärder enligt ovanstående stycke kommer att regleras närmare i kommande avtal.

§ 8. Medfinansieringsersättning

Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner i den så kallade Sverigeförhandlingen åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av Spårvägen. 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.

Huddinge kommunfullmäktige har beslutat om principer för medfinansieringsersättning för Spårvägen, där bland annat storleken på medfinansieringen regleras för olika typer av bebyggelse fördelat i kronor per kvadratmeter BTA. I kommande avtal ska Parterna särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårvägen. Bolagen förbinder sig att erlagga medfinansieringsersättning enligt kommunfullmäktiges vid var tid beslutade principer.

§ 9. Bolagens förpliktelser mot övriga exploatörer inom Programområdet

I det fall någon fastighetsägare inom Programområdet ska avträda mark för allmän plats eller kvartersmark för allmänt ändamål inom Programområdet, förutsätter Kommunen att berörda

fastighetsägare och byggherrar reglerar de ekonomiska fördelarna och bördorna mellan sig på sådant sätt att ingen part blir lidande. Fastighetsägaren som ska avträda mark för allmän plats eller kvartersmark för allmänt ändamål ska således kompenseras av övriga fastighetsägare eller byggherrar på ett skäligt och rättvist sätt enligt gängse värderingsprinciper. Bolagen avser ingå avtal med övriga exploatörer inom Programområdet för att reglera detta.

§ 10. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om godkännande av planprogram för Segeltorp senast 2028-12-31 och att beslutet därefter vinner laga kraft.
- Intentionsavtal inte tecknas senast ett år efter Kommunens godkännande av planprogram för Segeltorp enligt ovan.

§ 11. Överlåtelse

Avtal

Respektive fastighetsägarbolag till fastigheterna Mossen 1, Mossen 3, Mossen 4, Mossen 5, Mossen 6, Gärdet 6 och Gärdet 8 samt JM AB får inte sätta annan i sitt ställe som Kommunens motpart i detta avtal. Överlåter fastighetsägarbolag någon av nämnda fastigheter ska vad som sägs i nedanstående stycke gälla.

Ovanstående gäller inte om JM AB väljer att genom fusion låta något eller några av ovanstående fastighetsägarbolag gå samman med moderbolaget, JM AB. I de fall en fusion enligt nämnda skrivning genomförs ska Kommunen få en underrättelse om genomförd fusion.

Fastighet

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Bolagen förbinda den nye ägaren att iakttä vad som åvilar Bolagen enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Programområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Bolagen skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 12. Kontaktpersoner

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

Efter det att kriterierna enligt § 3 är uppfyllda ska Parterna påbörja arbetet med planprogrammet för Segeltorp centrum. Parterna ska då utse kontaktpersoner för sakfrågor hänförliga till detta avtal. Parterna ska därefter åjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

§ 13. Ändringar

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

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

Huddinge
2024-

Stockholm
Datum:

För Huddinge kommun

JM AB (publ)

.....
Charlotta Thureson
Mark- och exploateringschef

.....

.....
Jonas Pettersson
Exploateringsingenjör

.....

Segeltorp Mossen 1 AB

Segeltorp Mossen 6 AB

.....

.....

.....

.....

Fastighetsbolaget Mossen 3 AB

Gärdet 6 och 8 Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

Bilagor

Bilaga 1: Preliminärt Programområde
Bilaga 2: Fastighetsinnehav

Dnr KS-2024/796

Bilaga 1:Preliminärt Programområde:



Röd begränsningslinje visar ungefärligt Programrådets preliminära avgränsning

Bilaga 2: Fastighetsinnehav

