

Intentionsavtal

Projekt Lamellen 1 och 2

Följande intentionsavtal om exploatering av **Lamellen 1 och 2** i Huddinge kommun har ingåtts mellan **Huddinge kommun** och **Akelius Lägenheter AB**, nedan Parterna:

Kommunen

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

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Akelius Lägenheter AB
Rosenlundsgatan 50
118 63 Stockholm
Org. nr: 556549–6360

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 sammanfaller med Planområdets preliminära avgränsning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige **13 juni 2016, senast reviderade 30 september 2019**, 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.

Exploatören har ansökt och fått planbesked för fastigheterna Lamellen 1 och 2 med syfte att utveckla och förtäta befintligt bostadsområde. Preliminärt beräknas ca 360 nya bostäder tillkomma och förslaget innebär även att Vallhornsvägen omvandlas till stadsgata. Förtätningen ska huvudsakligen ske genom omvandling av markparkeringar, som idag är belägna inom området, till bostäder. Parkering föreslås preliminärt att lösas genom uppförande av ett parkeringsdäck samt i garage under tillkommande flerbostadshus. Ett centralt tema för

exploateringen är en blandning av det befintliga bostadsbeståndet med avseende både på lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.

Området är beläget inom 600 meter från Skogås centrum och utgör ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde enligt kommunens översiktsplan. Förslaget går i linje med den utveckling och den strukturplan som i Översiktsplan 2030 finns beskriven för Skogås. Projektet bidrar även till kommunens övergripande mål ”Bra att leva och bo” genom tillskapande av attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 31 december 2020

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

§ 3. Detaljplan

För Planområdet gäller stadsplan för *Skogås XII (0126K-6706)* från 1966 samt detaljplan för *del av Lamellen 2 (0126K-14593)* från 2007. För Exploateringsområdet medger planen huvudsakligen användningen markparkering och allmän plats/naturmark. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas som kvartersmark för huvudsakligen bostäder och parkering.

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

Mark som överlåts från Kommunen till Exploatören

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva eventuell kommunägd mark, 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 fastställas 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 plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse 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

Genomförande av den pågående utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader 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. 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 eventuell breddning och standardhöjning av Vallhornsvägen samt eventuell flytt- och anläggning av gång- och cykelbanor som påverkas av exploateringen. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 7. 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.

§ 8. 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

§ 9. 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 10 st lägenheter. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 10. Lägenheter/lokaler för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt. Lokalerna syftar till att säkra tillgång till 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 lokaler som Kommunen har behov av, dock max 1 st gemensamhetslokal. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 11. 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. 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

§ 12. 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 2021. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

§ 13. 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.

§ 14. 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 (plansektionen). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas 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. Buller

Om Kommunen anser att bullerutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 17. 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.

§ 18. 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.

Kommunen äger ingen kännedom om att det ska finnas föroreningar inom området.

GENOMFÖRANDE

§ 19. 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.

§ 20. 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 (plansektionen). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 21. Vegetation

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

§ 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 exploateringsavtalet. 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 2023-12-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 22 senast 2023-12-31
- 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.

§ 25. 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 (mark- och exploateringssektionen). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 26. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Simon Repling
08-535 313 28
Simon.repling@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Myr Ullhammar
070-277 71 28
Myr.ullhammar@akelius.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.

Ort: Huddinge
Datum:

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Akelius Lägenheter AB

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

.....

.....
Simon Repling
Exploateringsingenjör

.....

.....

.....

Bilagor:
Kartbilaga

