

Intentionsavtal

Lotusen 3 – Stuvsta

Följande avtal om exploatering och genomförande av Lotusen 3 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Västkuststugan AB, nedan gemensamt kallade ”Parterna”:

Parterna:

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

Nedan kallad ”**Kommunen**”.

2. Västkuststugan AB
Öxabäcksvägen 9
512 65 Mjöbäck
Org.nr: 556468–2515

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

Planområdet: det område som omfattas av berörd detaljplan och som markerats med röd begränsningslinje i Bilaga 1.

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, ”**Intentionsavtalet**” och som markerats med röd begränsningslinje i Bilaga 1 och preliminärt sammanfaller med Planområdet.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Till grund för Intensionsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Exploatören tagit del av. Intensionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av förslag till detaljplan för Lotusen 3 (KS-2024/1641), ”**Detaljplanen**”.

Exploateringsområdet omfattar Exploatörens fastighet Lotusen 3 i Huddinge kommun som enligt Detaljplanen ska utgöra kvartersmark.

Exploatören fick positivt planbesked 2016 för fastigheten Lotusen 3 med syfte att utveckla och förtäta befintligt bostadsområde i Kynäs i kommundelen Stuvsta. Ett tidigare förslag till intensionsavtal (KS-2020/2274) undertecknades av dåvarande exploatör och Exploatören den 4 december 2020 avseende utveckling av exploateringsområdet med bostadsändamål men undertecknades aldrig av Kommunen. Detta avtal, Intensionsavtalet, är ett nytt upprättat intensionsavtal mellan Exploatören och Kommunen.

Det omkringliggande området är bebyggt med mestadels villor förutom ett område söder om Exploateringsområdet, vilket är bebyggt med radhus. Detaljplanen ska syfta till att möjliggöra cirka 29 bostäder i form av radhus i två plan på fastigheten. Inom Planområdet är Exploatören ensam exploatör.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Riktlinjer för Exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, senast reviderat 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av;
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens kostnader för åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2024-10-02.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:
Lotusen 3

Fastighetsägare:
Västkuststugan AB

§ 1.4 Giltighet

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

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner Intensionsavtalet senast 2025-04-30 genom beslut som sedermera vinner laga kraft,

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om Intensionsavtal kan bli föremål för överprövning.

§ 2 MARKÖVERFÖRINGAR

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Ingen marköverlåtelse mellan parterna förväntas förekomma i samband med detaljplanearbetet.

Om detaljplanearbetet leder till att markområde som är i Kommunens ägo planläggs som kvartersmark, ska markområdet överföras till Exploatören. Marköverföringen ska ske mot marknadsmässig ersättning i befintligt skick.

Om det uppkommer ett behov av att överlåta mark ska det regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 5.2.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av eventuella marköverföringar.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet avser Parterna upprätta ett gestaltningsprogram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Exploateringsområdet.

Gestaltningsprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 3.1 Allmänna anläggningar

Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet kan komma att föranleda ett behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar inom allmän plats inom och i anslutning till Planområdet eller annars utanför Planområdet men som likväl utgör en nödvändig följd av genomförandet av Detaljplanen. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådana anläggningar som omfattas av Detaljplanen eller är belägna i nära anslutning till Planområdet.

Ett exempel på en allmän anläggning i nära anslutning till Planområdet är parken Strömkarlen. Parken kan komma att byggas om till följd av genomförandet av Detaljplanen och utgör då en

områdesspecifik anläggning för Detaljplanen. Andra exempel på områdesspecifika anläggningar är ut- eller ombyggnad av gator och gång- eller cykelväg som är nödvändiga för genomförandet av Detaljplanen. Områdesspecifika anläggningar kommer att bestämmas under detaljplanearbetet och regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning för Kommunens arbete avseende områdesspecifika allmänna anläggningar i form av en ersättning som motsvarar Kommunens löpande, faktiska kostnader. Beräkningen av exploateringsersättningar och Exploatörens betalningsansvar i dessa delar, regleras närmare i detalj i kommande exploateringsavtal.

Om inget annat bestäms, är Kommunen byggherre och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningarna med tillhörande anordningar.

§ 3.2 Ledningar

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 Exploateringsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

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

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för Kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutad taxa, se riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 3.4 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planrådets Detaljpaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga 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 erlægga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

§ 3.5 Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning till vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Exploatörens kvartersmark bekostas av Exploatören.

§ 3.6 Parkeringstal

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

§ 3.7 Huvudtidplan

Parterna ska upprätta en preliminär huvudtidplan. Tidplanen ska visa på viktiga hålltider och händelser för genomförandet av Detaljplanen.

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 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.

§ 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, se bilaga 2. 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. Exploatören ska således senast tre veckor innan ansökan om bygglov lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

§ 4.3 Dagvatten och skyfall

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, förbinder sig Exploatören 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.

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.

Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska planeras på ett sätt som minimerar skada vid skyfall och höga regnflöden. I enlighet med kommunens dagvattenstrategi ska exploateringen inte försämra skyfallssituationen för omgivande fastigheter. Således behöver hänsyn tas till befintliga skyfallsvägar och eventuell översvänningsrisk från det intilliggande våtmarksområdet mellan Exploateringsområdet och sjön Trehörningen.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten inom kvartersmark liksom skötsel av dessa ska utföras och bekostas av Exploatören. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Exploatören senast när byggnad inom Exploateringsområdet får slutbesked.

§ 4.4 Ekologisk kompensation

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom skadelindringshierarkin och ekologisk kompensation. Studie och utredning tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket reglerats i plankostnadsavtalet. I kommande mark- och genomförandeavtal/exploateringsavtal ska åtgärderna Exploatören ska vidta och/eller bekosta specificeras. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna. Exploatören är medveten om att utförandet av åtgärd kan komma att förenas med vite.

§ 4.5 Vegetation

Exploatören ska, vid utformningen av bebyggelsen inom kvartersmark ta hänsyn till befintliga träd och vegetation inom allmän plats.

En vegetationsplan omfattande träd och vegetation ska tas fram av Exploatören och Kommunen.

Exploatören ska åta sig att skydda de träd och den vegetation som omfattas av vegetationsplanen i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören ska bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska innehålla en bedömning av berörda trädets rotzonsutbredningar samt tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation

Exploatörens arbete att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan kan komma att förenas med vite.

Exploatören ska vidare åta sig att återplantera uppvuxna träd. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

§ 5 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 5.1 Kontaktpersoner

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är kontaktorgan i frågor som rör Intentionsavtalet.

§ 5.2 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av Detaljplanen för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska eventuella marköverlåtelse enligt § 2.1, allmänna anläggningar enligt § 3.2 samt genomförandet av Detaljplanen i övrigt regleras. Kommunen kan också föreskriva viten samt ställa krav på säkerhet. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunens samhällsbyggnadsutskott. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör Intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§ 5.3 Intentionsavtalets upphörande

Intentionsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2027-12-31 eller annars om planarbetet i fråga dessförinnan avbryts,
- Beslut om antagande av Detaljplanen inte vinner laga kraft,
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 5.2 senast 2027-12-31 eller
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

För det fall Intensionsavtalet upphör av något av de ovan angivna skälen, ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt plankostnadsavtalet i § 1.2 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 5.4 Överlåtelse av Intensionsavtalet

Intensionsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 5.5 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till Intensionsavtalet ska vara skriftliga för att vara gällande.

§ 5.6 Tvist

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen av Intensionsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

* * * * *

Intensionsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort: Huddinge

Ort:

Datum:

Datum:

För Huddinge kommun

För Västkuststugan Ab

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

.....
Jonas Serrestam

.....
Exploateringsingenjör

.....
Göran Nergården

Bilagor:

Bilaga 1. Planområde

Bilaga 2. Checklista miljöanpassat byggande

Bilaga 1

