

Intentionsavtal

Ändring av detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde)

Följande intentionsavtal om exploatering av del av Medicinaren 5 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Ronald McDonald Hus Huddinge och Region Stockholm, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Fastighetsägaren

Region Stockholm
C/o Koncernfinansiering Box 22 550
104 22 Stockholm
Org. nr 232100-0016

Nedan kallad Fastighetsägaren.

Exploatören

Ronald McDonald Hus Huddinge
Alfred Nobels Allé 20
141 52 Huddinge
Org. nr 802015-8476

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Planområdet avses motsvara en framtida gräns för ny detaljplan/ändring av detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete. Planområdet överensstämmer med Exploateringsområdet.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (*reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017 samt, KS-2019/466, den 30 september 2019*) vilka Exploatören tagit del av.

Dnr KS-2020/695.214

IM.
PHL

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för ny detaljplan/ändring av detaljplan för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Parternas avsikt är att samarbeta enligt den preliminära tidplan och de principer om kostnadsfördelning etc. som följer av detta avtal.

Ronald McDonald Hus Huddinge bedriver en verksamhet som erbjuder familjer ett hemligt boende då deras barn behöver specialistvård långt hemifrån. Ronald McDonald Hus Huddinge önskar att utöka sin verksamhet genom en tillbyggnad på cirka 1000 kvm BTA. Önskad tillbyggnad är inte möjlig inom gällande detaljplan, därför krävs en ny detaljplan/ändring av detaljplan.

Ronald McDonald Hus Huddinge arrenderar idag mark och byggnad av Fastighetsägaren Region Stockholm. Fastighetsägaren är positiv till att detaljplanen ändras.

§ 2. Förutsättningar

Ägare till fastigheten Medicinaren 5, Fastighetsägaren, önskar inte själv genomföra den exploatering som följer av detta avtal. Avsikten är att detta ska ske genom Exploatörens försorg. Exploatören och Fastighetsägaren kommer båda att delta i planarbetet. Exploatören är solidariskt ansvarig med Fastighetsägaren för åtaganden av de slag som än må vara som åläggs Fastighetsägaren enligt detta avtal.

§ 3. Exploatörens garantier

I och med undertecknande av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal 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. Fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument och
3. Exploatören har erforderligt kapital att genomföra den exploatering som kommer att följa av detta avtal.

§ 4. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-10-31
- att Huddinge kommunstyrelse fattar beslut om planuppdrag i ärendet 2020-10-31
- att styrelsen för Exploatören godkänner detsamma senast 2020-05-31
- Region Stockholm genom Fastighets- och servicenämnden (FSN), eller den som FSN har delegerat rätten att besluta om intentionsavtal, godkänner detsamma senast 2020-05-31

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

§ 5. Detaljplan

För Planområdet gäller Detaljplan för del av Medicinaren 5, del II (Huddinge sjukhusområde), DP 0126K-15933, antagen 8 september 2014. För Exploateringsområdet medger planen användningen vård, kontor (undervisning, forskning, laboratorieverksamhet och utveckling). Parterna är överens om att en ny detaljplan/ändring av detaljplan ska pröva om Planområdet kan planläggas för en utökning av liknande användning.

Gällande detaljplans genomförandetid går ut oktober 2024. Fram till dess får inte detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Eftersom den önskade planändringen är av mindre omfattning anser Kommunen att det lämpligen bör krävas en ändring av detaljplan och inte en ny detaljplan. Beslut om det ska ske en ändring av detaljplan eller ny detaljplan fattas av Kommunen under planprocessens gång.

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 har tecknat med Exploatören och Fastighetsägaren.

§ 6. Fastighetsbildning

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

ANLÄGGNINGAR

§ 7. Allmänna anläggningar

Övergripande infrastrukturkostnader

För att genomföra kommande utvecklingsplan (tidigare samrådsförslag till fördjupad översiktsplan) för Flemingsberg krävs övergripande infrastrukturombyggnader inom utvecklingsområdet. För att täcka en del av Kommunens kostnader för att bygga ut den övergripande infrastrukturen som är till nytta för exploateringen tar Kommunen ut exploateringsbidrag. Kostnaderna fördelas mellan exploatörer, fastighetsägare och Kommunen.

Exploatören alternativt Fastighetsägaren ska erlægga exploateringsbidrag till Kommunen baserat på den tillbyggnad/utökad byggrätt som medgivs i och med att detaljplanen ändras. Det faktiska ekonomiska bidraget ska vidare regleras i exploateringsavtalet § 19.

Områdesspecifika infrastrukturkostnader

Av vad som är känt idag medför exploateringen av Planområdet inget behov av utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar.

Spårväg syd

Region Stockholm planerar för att bygga ut en spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg (Spårväg syd). Kommunen har i avtal mellan staten, regionen och berörda kommuner åtagit sig att lämna bidrag till byggandet av spårvägen med drygt 800 miljoner kr.

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. Med medfinansieringsersättning avses ersättning som en exploatör eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för.

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer som anger utgångspunkter för exploateringsavtal vilka hänvisas till under § 1. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen att avtala med exploatör eller fastighetsägare att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur. Riktlinjerna har genom fullmäktiges beslut den 30 september 2019, § 10, kompletterats med "Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd" (nedan benämnda principer). Planområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Kommunen och övriga parter enligt föreliggande avtal avser att i kommande exploateringsavtal enligt § 19 särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd. Kommunens utgångspunkt för förhandlingen i denna del är att ovan angivna principer ska tillämpas.

AVGIFTER**§ 8. Plan- och bygglovsavgifter**

Då Exploatören bekostar Planområdets 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 till följd av utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 10. Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi med tillhörande parkeringsprogram, parkeringsplan och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av 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

§ 11. 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.

§ 12. 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 har tecknats med Kommunen.

§ 13. Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Planområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att

LM
Zö MR

dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 14. Buller

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

§ 15. 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.

§ 16. Markföroreningar

Exploatören ska inom Planområdet 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. Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 17. Tidplan

Parterna ska gemensamt ta fram en tidplan för detaljplaneprocessen. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser inför det att detaljplanen vinner laga kraft.

Till exploateringsavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en ny tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

§ 18. Vegetation

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

§ 19. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska genomförandet av detaljplanen regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören och Fastighetsägaren 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.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 21. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2022-05-01
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 19 senast 2022-05-01
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal enligt § 19 inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 5 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 Fastighetsägaren förbinda den nye ägaren att iakttä vad som åvilar Fastighetsägaren 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, under *Avtal*, likväl.

§ 23. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen

Åsa Tjusberg

08-535 313 69

asa.tjusberg@huddinge.se

Kontaktperson för Fastighetsägaren är:

Per Högdahl

08-123 173 45

per.hogdahl@sll.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Agnieszka Eriksson

070-354 87 73

agnieszka.eriksson@rmdbarnfond.se

Dnr KS-2020/695.214

128 PM

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

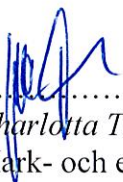
Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

Huddinge

Datum: 2020-06-19

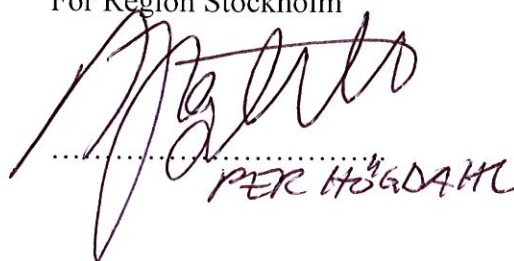
För Huddinge kommun



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

Ort: Huddinge
Datum: 19/5-20

För Region Stockholm



.....
PER HÖGDAL

.....
Åsa Tjusberg
Exploateringsingenjör

Ort: Tyresö
Datum: 4/6-2020

För Ronald McDonald Hus Huddinge

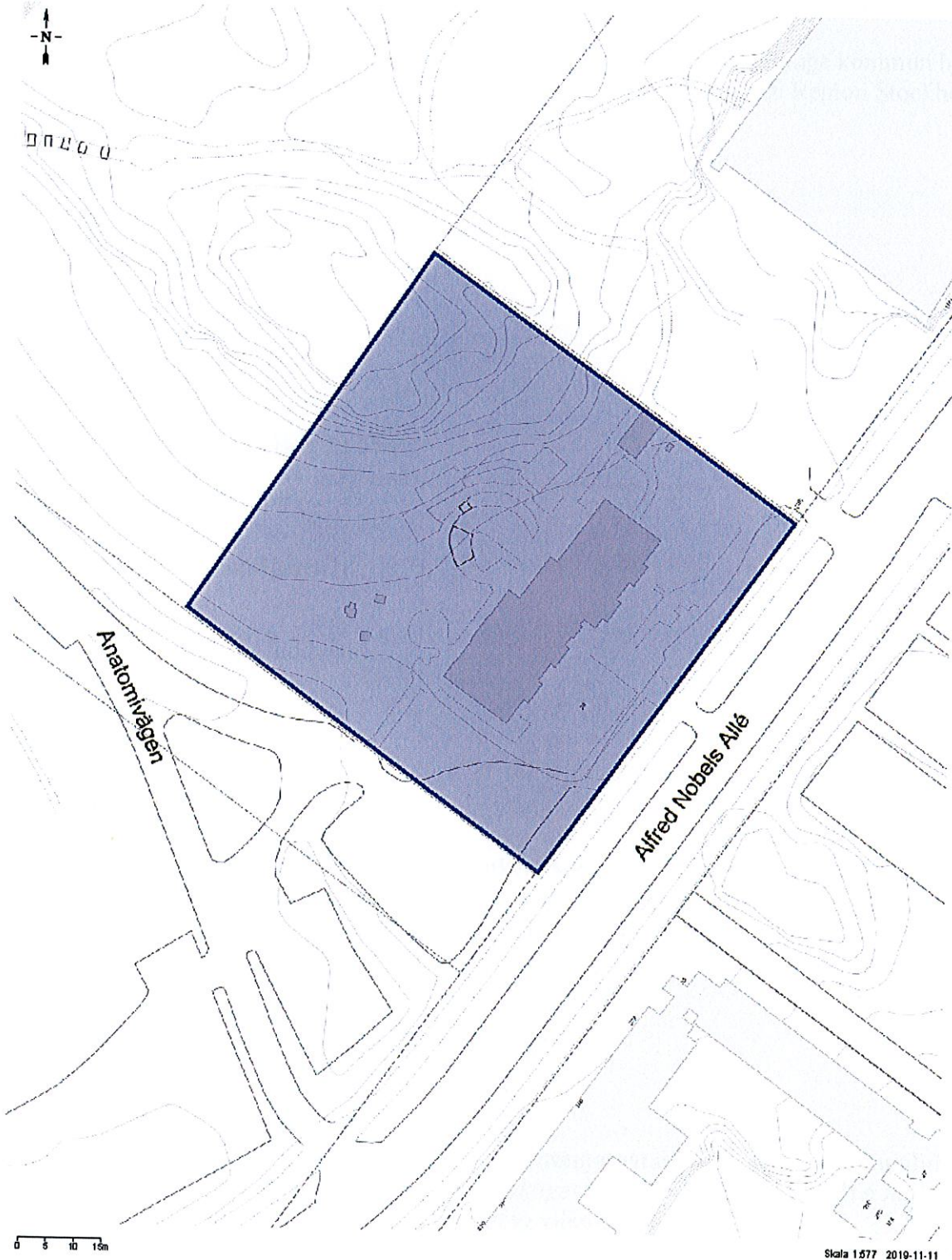


.....
Robert Åsberg

Bilaga 1,
Planområdet



ISY Map Tjänster Huddinge



Dnr KS-2020/695.214

EM
PM