

Till styrelsen för  
Huge Bostäder AB

## **Intentionsavtal Huge/HUSF inom ramen för nytt kommunhus 2022**

***Verkställande direktörens förslag till beslut:***

Att styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna intentionsavtal mellan Huge och Husf

Karin Strömberg Ekström  
Verkställande direktör

Huge Bostäder AB

Bilaga:

1. Intentionsavtal Huge/Husf inom ramen för nytt kommunhus 2022

Mellan Hüge Bostäder AB, org.nr 556149–8121, Box 1144, 141 24 Huddinge, nedan kallad **”Hüge”**, och Huddinge Samhällsfastigheter AB, (org.nr 556536-9666), Box 1143, 141 24 Huddinge, nedan kallad **”HusF”**, har följande intentionsavtal träffats. Gemensamt benämns Hüge och HusF **”Parterna”**.

## INTENTIONSAVTAL

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 4 oktober 2021 om en fördjupad utredning av nytt kommunalhus. Lokaliseringen fastställdes till främst inom fastigheten Paradisbacken 33. HusF kommer vara huvudman för det nya kommunhuset och ansvara för ny uppförandet. Uppförandet förutsätter bland annat ny detaljplan för fastigheten Paradisbacken 33 och Tomtberga s:1. Nedan kallas uppförandet av nytt kommunalhus för ”Projektet”.

Kommunfullmäktige gav även i uppdrag åt HusF och Hüge att gemensamt ordna nya eller ersättningslokaler till de hyresgäster i befintliga lokaler som berörs av Projektet. Vidare kommer Projektet att medföra flera åtgärder som kräver samordning och medverkan från både Hüge och HusF, i kraft av ägare till intilliggande fastigheter.

Parterna har initialt identifierat ett antal åtgärder som kräver samverkan och samordning. Detta intentionsavtal syftar till att utgöra grunden för Parternas fortsatta förhandlingar.

### Omfattning

Detta intentionsavtal omfattar;

1. Evakuering och ersättningslokaler av befintliga hyresgäster från Paradisbacken 33.
2. Anordnande av nya parkeringsplatser.
3. Hantering av befintlig gångbro mellan Paradisbacken 33 och Paradisbacken 31.
4. Investeringar på allmän platsmark – Karin Boyes backe
5. Förvärv/Försäljning av Tomtberga s:1

### 1 Parternas ansvar för ersättningslokaler

HusF, är fastighetsägare till Paradisbacken 33, tillika huvudman för Projektet och har därmed huvudansvaret att lösa nya lokaler för de befintliga externa lokalhyresgästerna inom Paradisbacken 33. Detta arbete kommer dock att ske i samverkan med Hüge. Med detta menas att HusF har huvudansvaret för planeringen av lokalförsörjningen. Parterna ska kontinuerligt följa upp vilka behov som finns och *tillsammans* säkerställa att det lokalbehov som uppstår med anledning av Projektet. Nya- eller ersättningslokaler bör geografiskt ligga inom Huddinge Centrum, Sjödalen eller i Fullersta.

Tidpunkten för avflytt från Paradisbacken är avhängig flera parametrar, bland annat efter att ny detaljplan vunnit laga kraft. Således är det av yttersta vikt att Parterna gemensamt arbetar effektivt och att avflyttning – och inflyttning i nya lokaler – kan ske i rätt tid så att Projektet inte fördröjs.

Hyressättning, avtalsperioder och gränsdragningslista för respektive nytt hyreskontrakt ska ske utifrån marknadsmässiga villkor.

## **2 Anordnande av nya parkeringsplatser**

Nuvarande utredning visar att 153 parkeringsplatser behöver tillskapas med anledning av Projektet. Parterna ska utreda var inom sina respektive bestånd parkeringsplatser kan anordnas. Avståndet mellan Projektet och nya parkeringsplatser kan vara avgörande för att erhålla bygglov. Parterna ska i första hand undersöka om det är möjligt att tillskapa parkeringsplatser så nära projektet som möjligt.

HusF ska i första hand undersöka möjligheten att tillskapa platser inom fastigheten Stenbiten 17 (Storängshallen).

Huge ska undersöka möjligheten att tillskapa två nya garageplan inom Paradisgaraget (fastigheten Forellen 11), se [bilaga 1](#) för lokalisering. Om parterna gemensamt kommer fram till att paradisgaraget är huvudalternativet har Huge ansvar för genomdrivande av ett sådant alternativ, inklusive att initiera ett detaljplaneärende för att möjliggöra en påbyggnation. Ett sådant detaljplaneärende kommer sannolikt inte att kunna hanteras inom ramen för projektets detaljplanerande. Således är det av största vikt att planering och hantering av att tillskapa parkeringsplatser följer projektets tidplan.

Om Huge tillskapar parkeringsplatser ska dessa uthyras antingen till HusF som upplåter i andra hand till Huddinge kommun såsom ny lokalhyresgäst i det nya kommunalhuset, alternativt direkt till Huddinge kommun. Investering för nya parkeringsplatser hanteras via marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna, och hanteras i [ett](#) hyresavtal (sk blockhyresavtal).

## **3 Gångbro**

Mellan byggnad inom Paradisbacken 33 och Paradisbacken 31 löper idag en gångbro som måste rivas med anledning av Projektet. HusF ansvarar för nedtagning av gångbron samt står kostnaden för detta. Med nedtagning av gångbro inbegrips även åtgärder som behövs på respektive byggnad, bland annat igensättning av håltagning för gångbro med mera. Igångsättande av nedtagning av gångbro ska ske så snart det är möjligt och lämpligt.

## **4 Investeringar på allmän platsmark – Karin Boyes backe**

Projektet förutsätter ny detaljplan samt åtgärder inom allmän platsmark. Nya åtgärder som erfordras inom allmän platsmark ska normalt bekostas av exploatören inom ett detaljplaneprojekt, vilket är främst HusF vad gäller Projektet enligt plan- och bygglagen (PBL). Är förändringar av nytta för andra fastighetsägare kan dock även sådana fastighetsägare åläggas betalningsansvar enligt PBL. Parterna är överens om att kommande åtgärder inom allmän platsmark inom Karin Boyes backe och vad avser [tillgänglighetsfrågor](#) är

till nytta även för Huges fastighet Paradisbacken 2 (centrumkyrkan). Huga ska därför verka för en medfinansiering av behövliga åtgärder inom Karin Boyes backe. Parterna är dock överens om att investeringsramen är maximalt 2,2 Mkr inklusive moms. Se bilaga 1 för lokalisering.

## 5 Förvärv av Tomtberga s:1

Projektet förutsätter nybyggnation inom Tomtberga s:1, som är en marksamfällighet vilken ägs av HusF och Huga gemensamt med 50 % vardera (deläggande fastigheter är Paradisbacken 33 och Koljan 1). Se bilaga 1 för lokalisering. Överlåtelse av Huges andel måste därför ske för att tillse HusFs rådighet över marken.

Överlåtelse kan grundas på överlåtelseavtal (eller överenskommelse av fastighetsreglering) och att parterna gemensamt ansöker om fastighetsreglering där Koljan 1s andelar överförs till Paradisbacken 33. Parterna ska härvid ingå en ansökan om fastighetsreglering som ska skickas in till lantmäterimyndigheten för hantering, eftersom andelarna måste överföras till Paradisbacken 33.

Ersättningen sätts i enlighet med fastighetsbildningslagens värderingsprinciper och säkerställs genom att Parterna vardera anlitar en av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare för att säkerställa rätt ersättning. Värderingen ska utgå från att ny detaljplan vunnit laga kraft och baseras på markanvändningen enligt den nya detaljplanen. Värdet fastställs till det genomsnittliga värdet av de två externa värderingarna.

Fastighetsregleringen kräver inte ny detaljplan men däremot ska ingen överlåtelse ske om inte ny detaljplan får laga kraft och Projektet ska realiseras. Därför ska **åtgärder för överlåtelsen** först ske i samband med granskningsfasen av ny detaljplan, det vill säga i ett relativt sent skede för undvikande av merarbete. Upprättande av förvävshandling samt ansökan till lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering ska därför ske i samband med erhållen värdering (som ska beställas när förslag till detaljplan för Projektet ställts ut för granskning). Tillträde ska dock ske så snart det är möjligt efter att ny detaljplan vunnit laga kraft.

\*\*\*\*

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge 2022-

För Huga Bostäder AB

.....

Karin Strömberg Ekström

VD

Huddinge 2022-

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

.....

Henrik Örneblad

VD



# Bilaga 1 till Intensionsavtal

Paradisgaraget,  
avser punkt 2 i  
intensionsavtalet

Tomtberga s:1 vad  
avser punkt 5 i  
intensionsavtalet

Gångbro vad  
avser punkt 3 i  
intensionsavtalet

Karin Boyes backe  
vad avser punkt 4 i  
intensionsavtalet

