

Intentionsavtal

Norströms väg, Brickan1-2, Brickan 6-7, i Trångsund

Följande intentionsavtal om exploatering / marköverlåtelse och genomförande av Norströms väg, Brickan1-2 och Brickan 6-7, i Trångsund i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Mälarfjärden AB, Joakim Lundén, Patrik Lundén och Nike Lundén, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun

141 85 Huddinge

Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Fastighetsägarna

Fastighetsägare till fastigheten Brickan 1

Mälarfjärden AB

Box 1145

131 26 Nacka Strand

Org. nr 556097-5558

Fastighetsägare till Brickan 2, Brickan 6 samt 4/6 andel av Brickan 7

Joakim Lundén

████████████████████

████████████████████

████████████████████

Fastighetsägare till 1/2 andel av Brickan 7

Nike Lundén

████████████████████

████████████████████

████████████████████

Fastighetsägare till 1/2 andel av Brickan 7

Patrik Lundén

████████████████████

████████████████████

████████████████████

Nedan kallad Fastighetsägarna.

Inriktningen är att exploateringen av fastigheterna ska ske genom ett eller flera exploateringsbolag ägt/ägda av Fastighetsägarna. Exploateringsbolaget/exploateringsbolagen behöver vara bildade i samband med tecknandet av exploateringsavtalet samt att

exploateringsbolaget/exploateringsbolagen är fastighetsägare till de fastigheter/fastigheterna som ska exploateras inom Planområdet. Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal per fastighet med självständig byggrätt.

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 har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet och ska definieras under kommande planarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, (reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017, KS-2019/466, den 30 september 2019, samt KS-2021/2406, den 13 december 2021), vilka Fastighetsägarna 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.

Planområdet ligger i anslutning till Trångsunds centrum. Planområdet ligger inom 600 meter från spårstation (pendeltågsstation Trångsund) och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. Andelen Huddingebor med tillgång till grönområden inom max 800 meter ökar om området förtätas.

Projektet finns med i Kommunens plan för samhällsbyggnad 2021. Detaljplanens syfte innebär att cirka 400 bostäder (275 bostäder inom Huddinge Samhällsfastigheter AB:s, Kommunens och Mälarfjärden AB m.fl. fastigheter och 125 bostäder inom Huga Bostäder AB:s mark) tillkommer utmed Norströms väg, en förskola om 8 avdelningar, ett LSS-gruppboende om 6 lägenheter, 10–16 LSS servicelägenheter med en gemensamhetslokal, 55+ boende samt att det inom planområdet tillskapas spontanidrottsytor samt att Norströms väg omvandlas till stadsgata. Möjligheter till verksamhetslokaler i bottenvåningar tas med i planarbetet.

Befintligt lägenhetsbestånd inom Planområdet är idag upplåtet med hyresrätt. Inför planeringen av planområdet är inriktningen ett bostadsområde med olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2023-09-30

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

§ 3. Detaljplan

För Exploateringsområdet medger nuvarande detaljplan användningen bostäder i 6 våningar, parkering samt sophus i en våning för fastigheterna Brickan 7, del av Brickan 1 och del av Brickan 6, användningen bostäder i 6 vån för fastigheten Brickan 1 samt bostäder i allt från 3 våningar till 9 våningar för fastigheterna Brickan 2 och Brickan 6. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för bostäder.

För Planområdet gäller nedanstående detaljplaner och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanerna möjliggör för bostäder, förskola och byggnader för allmänt ändamål, i relativt låg skala och omfattning. En betydande del av marken är även planlagd för parkering.

- För Kungen 9 gäller stadsplan (0126K-4346) och stadsplan (0126K-4893) vilka anger handels- och bostadsändamål.
- För Brickan 8 gäller detaljplan för Trångsunds Centrum från 1991 (0126K-11905), som anger ändamål barnstuga i ett våningsplan.
- För Springaren 3 gäller stadsplan för Trångsund från 1957 (0126K-4346), där marken anges som område för garageändamål.
- För Brickan 2, Brickan 6 gäller stadsplan för Trångsund VIII från 1968 (0126k-7698), vilket anger bostäder i allt från 3 våningar till 9 våningar.
- För Brickan 1, Älvan 2 och del av Hammartorp 1:1 gäller stadsplan för Trångsund IX från 1979 (0126K-10180) som anger allmänt ändamål för fastigheten Älvan 2 samt bostäder i 6 vån för Brickan 1 på del av Hammartorp 1:1 närmast Norströms väg anges parkering.
- För Brickan 7, del av Brickan 1 och del av Brickan 6 gäller detaljplan för del av Brickan från 1992 (0126K-12022) som anger bostäder i 6 våningar, parkering samt sophus i en våning.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Planområdet. Fastighetsägarna ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Exploateringsområdets del av Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen ska teckna med Fastighetsägarna.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelse

Försäljning av mark

Fastighetsägarna ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva eventuella mindre markområden av kommunägd mark, i anslutning till Exploateringsområdet, 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 fastställs utifrån en oberoende värdering. Frågan regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

Köp av mark

Fastighetsägarna ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän platsmark. Marken ska överlåtas fri från byggnader. Som ersättning för överlåtelseområdet ska Kommunen erlægga en ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Kostnaden för eventuell värdering samt marklösenkostnaden ska ingå i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar.

§ 5. Fastighetsbildning

Fastighetsägarna ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

Fastighetsägarna 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*

Utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund kommer att resultera i övergripande infrastruktur-ombyggnader inom ett större område. Fastighetsägarnas tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Fastighetsägarna ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är t ex nya/ombyggda huvudgator, parker, dagvatten- och skyfallsanläggningar. 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 gator inom och i anslutning till Planområdet. Fastighetsägarna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER**§ 7. Plan- och bygglovsavgifter**

Då Fastighetsägarna bekostar Planområdets detaljplanläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Fastighetsägarna inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

Fastighetsägarna ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

§ 8. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Fastighetsägarna.

Det åligger Fastighetsägarna att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Fastighetsägarna 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 Fastighetsägarna 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. Fastighetsägarna förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av, dock max 6 st. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 10. Lägenheter/Lokaler för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt, förvärva bostadsrätt/bostadsrättslokal eller ägarlägenhet. Bostäderna syftar till att säkra tillgång till lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Lokaler syftar till att säkra tillgång till gemensamhetslokal för sociala behov. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Fastighetsägarna förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter och lokaler som Kommunen har behov av, dock max 16 st lägenheter och en gemensamhetslokal. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 11. Parkeringstal

Fastighetsägarna 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 och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planrådets geografiska läge samt de åtgärder Fastighetsägarna åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 21.

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 2025. Fastighetsägarna 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 Fastighetsägarna arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Fastighetsägarna 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.

Fastighetsägarna 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 Fastighetsägarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Fastighetsägarna i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 15. Dagvatten

Fastighetsägarna 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 Fastighetsägarna bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 16. Buller

Om Kommunen anser att bullerutredning behövs ska Fastighetsägarna 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. Fastighetsägarna ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I exploateringsavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Fastighetsägarna ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§ 18. Markföroreningar

Fastighetsägarna 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 kvartermark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i exploateringsavtalet.

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 Fastighetsägarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningsprogrammet utarbetas av Fastighetsägarna i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 21. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 4 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Fastighetsägarna innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Kommunen kommer inför tecknandet av exploateringsavtalet

ställa krav på att Fastighetsägarna, om den inte har betalningsförmåga, ska ställa en godtagbar säkerhet som garanterar Fastighetsägarnas åtaganden gentemot kommunen, dvs betalning av exploateringsersättning för allmänna anläggningar, viten etc. Detta säkerställs genom borgen, pantbrev, bankgaranti eller annan säkerhet som Kommunen godkänner. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet. Det förtydligas att om fysisk person är lagfaren ägare av fastighet som ska exploateras vid tidpunkten för exploateringsavtalets tecknande, kan kommunen komma att ställa krav på en självständig och oåterkallelig proprieborgen i form av bankgaranti (där en svensk systemviktig bank går i borgen såsom för egen skuld) med on-demand-villkor för exploatörens åtaganden enligt det avtalet. On-demand-villkor innebär att borgensmannens förpliktelse enligt borgensåtagandet ska ovillkorligen fullgöras vid kommunens första anmodan härom.

§ 22. Vitesförelägganden

I exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i exploateringsavtalet. Fastighetsägarna ska ställa säkerhet för vite och allmänna platser.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 23. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2026-09-30
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 21 senast 2026-09-30
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Fastighetsägarna svara för samtliga kostnader enligt § 3 samt även för andra av Fastighetsägarna nedlagda kostnader i projektet.

§ 24. 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 Fastighetsägarna förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Fastighetsägarna 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 Fastighetsägarna skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 25. Kontaktpersoner

Samhällsbyggnadsavdelningen - mark- och exploateringssektionen

Petra Nicander

08-535 310 26

petra.nicander@huddinge.se

Samhällsbyggnadsavdelningen - plansektionen

Michaela Vitale

08-535 365 07

michaela.vitale@huddinge.se

Kontaktperson för Fastighetsägarna är:

Göran Westberg

0708-34 30 85

goran.westberg@ebab.se

Nike Lundén

nike@lunden-hus.se

Joakim Lundén

joakim@lunden-hus.se

Patrik Lundén

patrik@lunden-hus.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.

§ 26. Ändringar

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

§ 27. 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.

Huddinge
2023-

För Huddinge kommun

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

.....
Petra Nicander
Exploateringsingenjör

**För fastigheten
Brickan 7**

.....
Patrik Lundén

.....
Nike Lundén

.....
Joakim Lundén

Bilaga

Bilaga 1: Kartbilaga över planområdet och exploateringsområdet

Ort:
2023-

**För fastigheten Brickan 1
(Mälarfjärden AB)**

.....
Patrik Lundén

.....
Nike Lundén

.....
Joakim Lundén

**För fastigheterna
Brickan 2, Brickan 6**

.....
Joakim Lundén

Bilaga 1

