

# Avsiktsförklaring

## För planprogram Björnkulla

Följande Avsiktsförklaring för planprogrammet Björnkulla i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huga Bostäder AB, nedan Parterna:

### **Kommunen**

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

Nedan kallad Kommunen.

### **Bolaget**

Huga Bostäder AB  
Box 1144  
141 24 Huddinge  
Org. nr. 556149-8121

Nedan kallad Bolaget.

Programområdets preliminära avgränsning har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, [bilaga 1](#). Programområdet avses motsvara en framtida gräns för det planprogram som är under framtagande och är därför preliminär. Den exakta gränsen definieras under fortsatt arbete med planprogrammet.

## **INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1. Bakgrund**

Björnkulla är en stadsdel i Flemingsberg som i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm är utpekad som en regional stadskärna. Björnkulla är även utpekad som ett utvecklingsområde i kommunens översiktsplan samt inkluderad i pågående arbete med en utvecklingsplan i Flemingsberg.

Målet för den regionala stadskärnan Flemingsberg är att den ska utvecklas till en konkurrenskraftig innovationsmiljö med stadskvalitéer och därmed bidra till att Stockholm blir Europas mest attraktiva storstadsregion. Visionen är att Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet. En inspirerande mötesplats där innovationer skapas och samverkan driver en hållbar samhällsutveckling. En självklar etableringsort för kunskapsintensivt näringsliv och en eftertraktad livsmiljö.

Samtidigt finns för Flemingsberg ett övergripande mål om att skapa en eftertraktad livsmiljö med närhet till både stadsliv, kultur och natur. Viktiga målgrupper för de nya bostäderna är studenter, forskare och arbetande inom Flemingsberg. Bostäderna är även viktiga för att kunna erbjuda alternativa boendeformer för invånarna i Flemingsberg. Det ska vara möjligt att oavsett

livssituation hitta en lämplig bostad i Flemingsberg. Det är viktigt att uppnå en bättre balans mellan olika upplåtelseformer och bostadstyper för att bidra till en positiv utveckling av områdena. Då småhusbebyggelse generellt saknas i övriga Flemingsberg ska det därför i planprogrammet för Björnkulla studeras vidare vilka områden som kan vara lämpliga att bebygga med småhusbebyggelse för att på så vis kunna tillskapa ett varierat bostadsutbud. Att bo i Flemingsberg ska vara ett aktivt val.

Stadsdelen Björnkulla utgör en viktig del för att uppnå ovannämnda mål och visioner för Flemingsberg. Arbetet med planprogrammet har pågått sedan 2017 och varit pausat i omgångar. Enligt nuvarande tidplan avses planprogrammet gå ut på samråd kvartal 2 2021. Godkännande av planprogrammet beräknas kunna ske kvartal 1 2022.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av ett nytt planprogram för Programområdet mellan Parterna.

## **§ 2. Vision**

I det inledande arbetet med planprogrammet har parterna tillsammans med en extern konsult tagit fram en gemensam Vision, *Björnkulla - vision och strategier, 2018-06-14*, se [bilaga 2](#).

Visionen är en för Parterna gemensam handling som beskriver områdets kvaliteter, identitet och förslag på inriktning för fortsatt utveckling. Denna ska vara vägledande för den fortsatta planeringen och sätter ramarna för hur området ska utvecklas. Visionen ligger till grund för den struktur som tas fram för området i programmet och efterföljande detaljplaner.

## **§ 3. Giltighet**

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2021-04-30
- att styrelsen för Bolaget godkänner detsamma senast 2021-04-30

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någon av Parterna.

## **§ 4. Avtalsstruktur**

I samband med varje ny detaljplan ska ett markanvisningsavtal alternativt intentionsavtal tecknas mellan Parterna. Frågor rörande exploateringsgrad, upplåtelseformer, skolor, förskolor, övrig offentlig service, lokaler, dagvatten, allmänna anläggningar, eventuella markregleringar, samordning och genomförande bearbetas och regleras ytterligare. Vidare ska avtalen reglera hur parterna ska fördela kostnader avseende allmän plats och hantera ersättning eller kompensation för det fall att byggrätter fördelas ojämnt mellan parterna.

Samtliga avtal ska godkännas och undertecknas av Bolaget innan avtalet behandlas av kommunens samhällsbyggnadsutskott.

Till grund för detta och kommande avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal samt riktlinjer för markanvisningar 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 Bolaget tagit del av.*

## **§ 5. Planprogram och detaljplaner**

För den mark Parterna äger inom Programområdet finns idag ingen gällande detaljplan.

Kommunen ombesörjer framtagandet av planprogram och detaljplan för Programområdet. Bolaget ersätter Kommunen för dess kostnader för framtagande av detaljplan och planprogram samt erforderliga utredningar för Programområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen har tecknat med Bolaget.

## **MARKÖVERLÅTELSE**

### **§ 6. Försäljning eller byte av mark**

Parterna äger stora sammanhållande fastigheter inom Programområdet. Där fastigheterna angränsar kan det vara lämpligt att genomföra en försäljning eller byte av mark för att tillskapa ändamålsenliga fastigheter och underlätta kommande planering och utveckling av området.

Parterna ska verka för att en bra helhetslösning uppnås inom Programområdet som stärker den regionala stadskärnan Flemingsberg. Parterna ska fördela kostnader avseende allmän plats och hantera ersättning eller kompensation för det fall att byggrätter fördelas ojämnt mellan Kommunens och Bolagets mark inom Programområdet. Detta gäller exempelvis vid placering av skolor, park och gator.

#### *Överlåtelse av allmän plats*

Bolaget ska till Kommunen överlåta all mark inom kommande planområden som enligt detaljplanen utläggs som allmän plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

## **ANLÄGGNINGAR**

### **§ 7. Allmänna anläggningar**

#### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Utvecklingsplanen för Flemingsberg och programmet för Björnkulla kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Det tilltänkta bostadsprojektet medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Programområdet. Bolaget ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på övergripande anläggningar inom och utom Programområdet är Trafikplats Högsolan, Björnkullavägens förlängning till Botkyrka och en stadsdelspark. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt det behov exploateringen har av att den specifika anläggningen byggs om eller tillkommer, genom maximalt tillåten bygggrätt och användning, relativt närliggande områden. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i kommande avtal mellan Parterna.

#### *Områdesspecifika infrastrukturkostnader*

Exploateringen av kommande detaljplaner kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel lokalgator och mindre parker/lekplatser. Bolaget ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna om Bolaget äger all mark inom kommande planområden. I annat fall ska kostnaden fördelas enligt det behov exploateringen har av att den specifika anläggningen byggs om eller tillkommer, genom maximalt tillåten byggrätt och användning. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i kommande avtal mellan Parterna.

#### *Övertagande av drift och underhåll för allmän plats*

Inom Programområdet finns idag ytor i form av parkområden och gator, vilka kan upplevas som allmänna. Ytorna är inte planlagda som allmän plats och Bolaget sköter drift och underhåll i egenskap av markägare. I samband med att olika delområden detaljplaneras kommer Kommunen att ta över drift och underhåll för de områden som planläggs som allmän platsmark. Övertagandet sker i samband med att Kommunen tillträder marken.

## **MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING**

### **§ 8. 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 en region 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). Delar av Programområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg Syd. Spårväg Syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Programområdet.

Parterna enligt föreliggande avtal avser att i kommande avtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårväg Syd om det är aktuellt. Kommunens utgångspunkt för förhandlingen i denna del är att ovan angivna principer ska tillämpas.

## **AVGIFTER**

### **§ 9. Plan- och bygglovsavgifter**

Parterna bekostar gemensamt programkostnaderna för Programområdet enligt principerna i undertecknat plankostnadsavtal.

Kostnaderna för kommande detaljplaner regleras i kommande plankostnadsavtal. Då kostnaderna regleras genom särskilt plankostnadsavtal ska Bolaget inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

Bolaget ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

## **BEBYGGELSE**

### **§ 10. Samordning och markanvisningar**

Utvecklingen av området måste ske i en etappvis utbyggnad, varför samordning av utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, masshantering, marknadsföring och etableringsytor måste ske mellan Parterna.

Bolaget avser inte att utveckla all sin mark på egen hand utan planerar att genomföra markanvisningar/sälja marken och därigenom samarbeta med andra exploatörer. Även Kommunen planerar att genomföra markanvisningar i kommande etapper.

Parterna ska gemensamt planera för och samordna markanvisningar inom Programområdet. I kommande markanvisningsarbete är det viktigt att tillse att de exploatörer som ska vara med och utveckla Björnkulla delar Parternas gemensamma vision och mål för området. Vidare är det viktigt att innehållet i stadsdelen präglas av variation, både avseende arkitektur, innehåll och exploatörer.

### **§ 11. Upplåtelseform, lägenhetsstorlek och småhus**

Bolaget förbinder sig att samordna med Kommunen för att uppnå en variation i upplåtelseform och lägenhetsstorlek för tillkommande bebyggelse.

För att uppnå en blandad bebyggelse och ett diversifierat bostadsutbud behöver småhusbebyggelse tillskapas inom Programområdet då denna boendeform är underrepresenterad i omgivningen. Parterna är därför överens om att förutsättningarna för småhusbebyggelse ska studeras vidare i Planprogrammet och att den ska kunna placeras på mark som ägs av både Kommunen och Bolaget.

### **§ 12. Lägenheter och lokaler för sociala ändamål, vårdboende och äldreboende mm.**

Utveckling av en ny stadsdel behöver inkludera lägenheter och lokaler för sociala ändamål, vårdboende och äldreboende mm. Bolaget och Kommunen ska samordna kring behoven samt bidra och säkerställa att funktioner byggs ut enligt efterfrågan. Frågan kommer att regleras närmare i kommande avtal.

### **§ 13. Lokaler och byggnader för skola och förskola**

Bolaget ska inom sin fastighet planera för en skola och flera förskolor som täcker behovet från tillkommande bostadsbebyggelse inom Programområdet. Frågan kommer att regleras närmare i kommande avtal.

Inom Programområdet finns en befintlig skola i privat regi, Södertörns friskola, som hyr lokaler från Bolaget. Parterna är överens om att intentionen är att skolan ska finnas kvar, utökas och utvecklas samt fortsätta att drivas i privat regi. En ny kommunal skola planeras på kommunens mark inom Programområdet.

Vilka förskolor som ska drivas i kommunal eller privat regi är en fråga som ska hanteras i vidare arbete och regleras närmare i kommande avtal.

### **§ 14. Parkeringstal**

Bolaget har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, och mobility-managementplan.

Parallellt med arbetet med planprogrammet för Björnkulla har en mobilitetsplan för hela Flemingsberg arbetats fram. Mobilitetsplanen för Flemingsberg bedöms vara klar i maj 2021. Som en del av planprogrammet ska Parterna gemensamt ta fram ett PM för mobilitet för Björnkulla och underlaget ska bygga på mobilitetsplanen för hela Flemingsberg. PM:et ska efterlevas och följas i fortsatt planläggning.

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av det geografiska läget samt de åtgärder Bolaget åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare för respektive projekt i kommande avtal.

### **§ 15. Gestaltungsprinciper**

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter inom Planprogramområdet ska planprogrammet inkludera gestaltungsprinciper. Gestaltungsprinciper ska utgöra ett för Kommunen och Bolaget gemensamt underlag som ska beaktas i vidare utveckling av området.

## **MILJÖ, ENERGI OCH HÅLLBARHET**

### **§ 16. 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. Bolaget ska beakta kommunens miljöprogram.

### **§ 17. Miljöanpassat byggande**

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal regleras förutsättningar för miljöanpassat byggande i kommande avtal. För närvarande arbetar Kommunen

med en checklista som ska fyllas i och följas upp i kommande detaljplanearbete. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Bolaget ska redovisa val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Programområdet.

#### *Energieffektivitet*

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

### **§ 18. Social hållbarhet**

För att säkerställa att utvecklingen av Programområdet blir socialt hållbart avser Parterna att arbeta med frågor som rör social hållbarhet inom ramen för planprogrammet.

Hur viktiga aspekter tas vidare i det fortsatta planeringsarbetet för att säkerställa en socialt hållbar utveckling regleras vidare i kommande avtal.

### **§ 19. 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 kommande detaljplaner. Eventuella åtgärder och vem som ska utföra dessa specificeras i kommande avtal. Om Bolaget äger all mark inom kommande planområden ska Bolaget stå för kostnaden för åtgärderna. I annat fall ska kostnaden fördelas mellan samtliga berörda exploatörer.

## **GENOMFÖRANDE**

### **§ 20. Kommunala riktlinjer och bestämmelser**

Bolaget åtar sig att följa och uppdatera sig kring politiskt beslutade program och övriga riktlinjer, såsom till exempel dagvattenstrategin, vid utformningen och genomförandet av Programområdet.

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 21. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av planprogram för Björnkulla senast 2022-08-31

Om så sker äger ingen av parterna rätt till ersättning för direkta eller indirekta nedlagda kostnader vilka kan härröras från detta avtal.

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

**§ 23. Kontaktpersoner**

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark och exploateringssektionen

Jonas Pettersson

08-535 313 85

Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kontaktperson för Bolaget är:

Anders Daniels

08-502 369 60

Anders.Daniels@huge.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.

**§ 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 två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Huddinge

Ort:

Datum:

Datum:

För Huddinge kommun

För Huga Bostäder AB

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

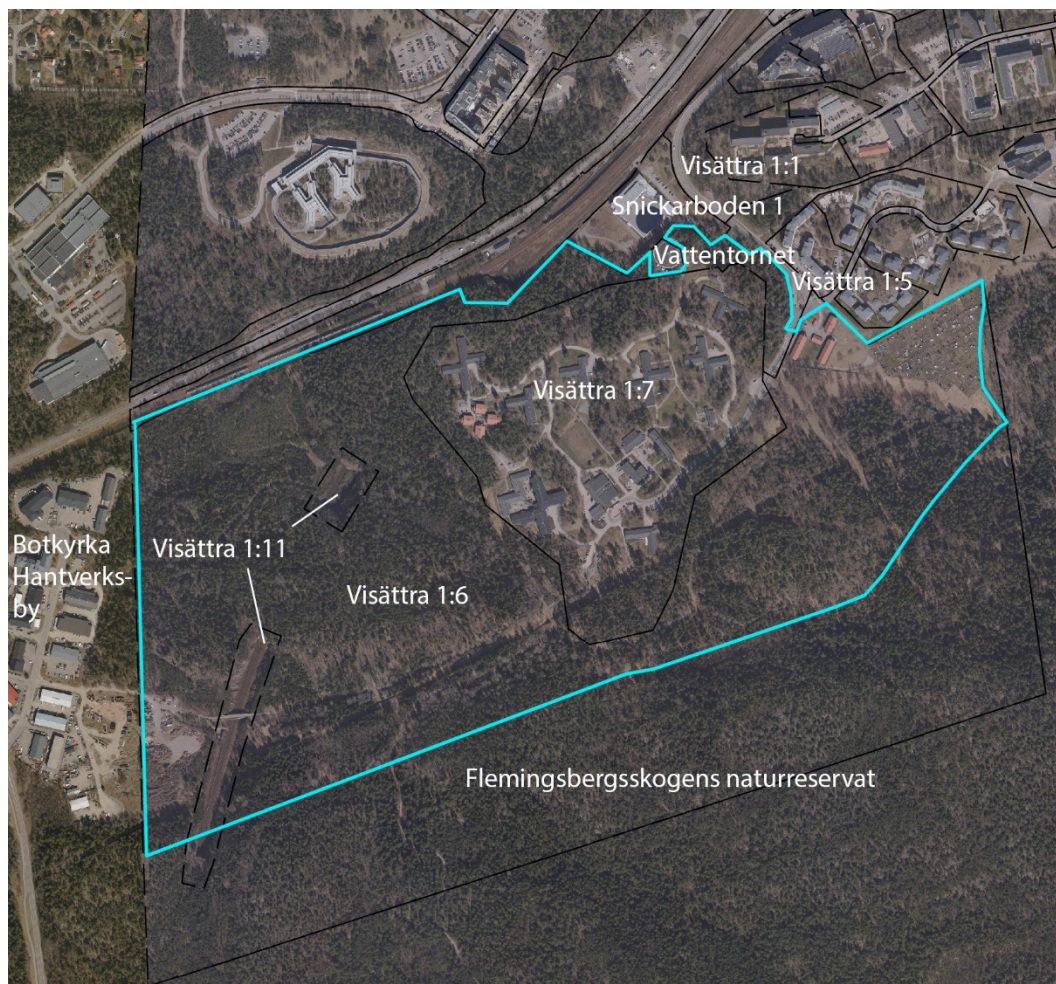
.....

.....  
*Jonas Pettersson*  
Exploateringsingenjör

.....

Bilagor:  
Bilaga 1 Programområde  
Bilaga 2 Vision för Björnkulla

## Bilaga 1. Preliminärt Programområde



Blå begränsningslinje visar den preliminära plangränsen. Fastigheten Visättra 1:7 ägs av Bolaget och fastigheten Visättra 1:6 av kommunen.

## Bilaga 2.