

Tilläggsavtal till intentions- och markanvisningsavtal

Projektet Hängbjörken och Asken, inklusive förskola/Huddinge

Följande avtal är ett tillägg till Intentions- och markanvisningsavtalet (dnr KS-2020/1722) undertecknat 2020-11-16 ("Avtalet"), se bilaga. Detta tilläggsavtal ("Tilläggsavtalet") har ingåtts mellan Kommunen och Exploatören.

Kommunen

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

Exploatören

JM AB
169 82 Stockholm
Org.nr. 556045-2103

§ 1. Bakgrund och tillägg

Syftet med Tilläggsavtalet är att justera Avtalets bestämmelser avseende dels principer för ersättning vid marköverlåtelse, dels fördelningen av förrättningskostnader, dels förtydligande gällande Exploatörens kostnader och dels tiden för avtalets upphörande, enligt nedan.

Parterna är överens om följande:

1. § 3 nedan i Tilläggsavtalet i sin helhet ersätter § 5 *Marköverlåtelse* i Avtalet,
2. § 4 nedan i Tilläggsavtalet i sin helhet ersätter § 6 *Fastighetsbildning* i Avtalet,
3. § 5 nedan i Tilläggsavtalet i sin helhet ersätter § 7 *Allmänna anläggningar* i Avtalet,
4. § 6 nedan i Tilläggsavtalet i sin helhet ersätter § 23 *Avtalets upphörande* i Avtalet, och
5. I övrigt ska Avtalet gälla med oförändrade villkor.

§ 2. Giltighet av Tilläggsavtalet

Tilläggsavtalet blir för parterna bindande endast under förutsättning att behörigt organ inom Kommunen, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner Tilläggsavtalet senast 2024-05-31.

Skulle ovanstående förutsättning inte uppfyllas är Tilläggsavtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Undanröjs beslut att godkänna Tilläggsavtalet efter överklagande och har Tilläggsavtalet dessförinnan helt eller delvis verkställt ska verkställigheten rättas i den utsträckning detta är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske har ingendera parten rätt till skadestånd av den andra parten med anledning av det inträffade.

§ 3. Marköverlåtelse

Parterna ska verka för att en bra helhetslösning uppnås inom Planområdet som stärker Storängen.

3.1 Överlåtelse av kvartersmark för bostäder

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för bostadsändamål, nedan kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen ska beräknas utifrån den s.k. genomsnittsvärdesprincipen. Genomsnittsvärdesprincipen ska utgå från byggrätt för bostäder per kvm ljus BTA och antal kvadratmeter mark kvartersmark bostad inom den nya detaljplanen. Se definition av ljus BTA i bilaga 5. Parterna är vidare överens om att Överlåtelseområdet inom fastigheten Huddinge Hörningsnäs 1:1 är nödvändigt för att utnyttja den i detaljplanen medgivna byggrätten.

Som underlag för ersättningen för den kvartersmark som ska överlåtas ska värderingar göras av två auktoriserade värderare. Parterna utser en värderingsman vardera. Värderingen ska ske i samband med att exploateringsavtalet tecknas. Värderingen ska utgå från färdig tomtmark exkl. anslutningsavgifter för VA. Avdrag för sanering, rivningskostnad och exploateringskostnad kommer att hanteras i samband med tecknande av överenskommelse om fastighetsreglering. Ersättningen ska räknas upp med KPI från värderingstidpunkten till tidpunkt för ersättningens erläggande. Genomsnittsvärdet av de två värderingarna ska användas vid beräkning av ersättning. För de fall de två värderingarna skiljer sig åt med mer än 20 % ska parterna i första hand söka en överenskommelse utifrån dessa två värderingar. Om detta inte är möjligt ska en tredje värderingsman, som båda parter kan godkänna, anlitas och medelvärdet av de två värderingar som ligger närmast varandra ska användas.

3.2 Överlåtelse av mark för förskoleändamål

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Exploateringsområdet som planläggs för förskoleändamål. Ersättningen ska beräknas utifrån den s.k. genomsnittsvärdesprincipen. Genomsnittsvärdesprincipen ska utgå från byggrätt för förskola per kvm ljus BTA och antal kvadratmeter mark kvartersmark förskola inom den nya detaljplanen. Se definition av ljus BTA i bilaga 5.

Som underlag för ersättningen för den mark med förskoleändamål som ska överlåtas ska värderingar göras av två auktoriserade värderare. Parterna utser en värderingsman vardera. Värderingen ska ske i samband med att exploateringsavtalet tecknas. Värderingen ska utgå från färdig tomtmark exkl. anslutningsavgifter för VA. Avdrag för sanering, rivningskostnad och exploateringskostnad kommer att hanteras i samband med tecknande av mark- och genomförandeavtal. Ersättningen ska räknas upp med KPI från värderingstidpunkten till tidpunkt för ersättningens erläggande. Genomsnittsvärdet av de två värderingarna ska användas vid beräkning av ersättning. För de fall de två värderingarna skiljer sig åt med mer än 20 % ska parterna i första hand söka en överenskommelse utifrån dessa två värderingar. Om detta inte är möjligt ska en tredje värderingsman, som båda parter kan godkänna, anlitas och medelvärdet av de två värderingar som ligger närmast varandra ska användas.

I samband med överlåtelsen av mark för förskoleändamål ska ett avtal gällande upplåtelse av ca fem (5) parkeringsplatser inom fastigheterna Hängbjörken 1-4 och/eller Asken 1 till förskolan tecknas mellan Exploatören och Kommunen.

3.3 Överlåtelse av mark för allmän plats

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den nya detaljplanen utläggs som allmän plats. Kommunen ska erlagga ersättning för allmän plats i enlighet med Expropriationslagen. Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet kommer sedan ingå som en del i kostnaderna för allmänna anläggningar som fördelas på exploatörerna inom den nya detaljplanen.

§ 4. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt kommande exploateringsavtal. Exploatören ska då åta sig förrätningskostnader som avser punkt 3.1. Förrätningskostnaderna avseende punkt 3.2 ska bekostas av Kommunen och punkt 3.3 ingår som en del i kostnaderna för allmänna anläggningar som fördelas på exploatörerna inom den nya detaljplanen.

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

§ 5. Allmänna anläggningar

Övergripande infrastrukturkostnader

Den kommande utvecklingsplanen för Huddinge C för kommer att resultera i övergripande infrastrukturbyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. 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 ombyggnation av gatustrukturen och anläggning av gång- och cykelväg. Exploatören ska stå för sin andel av de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna som en följd av exploateringen av bostäder i området. Principerna för kostnadsfördelningen för de områdesspecifika anläggningarna som är en följd av förskolan kommer regleras vidare i Exploateringsavtalet. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

Kommunen ska aldrig betala någon ersättning till Exploatören för Exploatörens arbeten inom Planområdet.

§ 6. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av detaljplan senast 2024-12-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna Exploateringsavtal enligt § 21 senast 2024-12-31
- Beslut om godkännande av Exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 4 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

Signatursida följer

Tilläggsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Huddinge 2024-

Stockholm 2024-

För Huddinge kommun

För JM AB publ

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

.....
(namn)

.....
(namn)
Exploateringsingenjör

.....
(namn)

BILAGOR

Bilaga: Intentions- och markanvisningsavtalet