

Intentionsavtal

Verkstaden, Hantverket, Tonfisken

Följande intentionsavtal om exploatering och genomförande av kommande detaljplan för kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisken i Huddinge kommun har ingåtts mellan nedanstående parter:

1. Huddinge kommun, organisationsnummer 212000-0068, 141 85 Huddinge, nedan kallad **Kommunen**.
2. Vincero Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559040-3183, Mäster Samuelsgatan 14, 111 44 Stockholm, nedan kallad **Exploatören**.
3. Witzenmann Sverige AB, organisationsnummer 556038-2367, Dalhemsvägen 40, 141 46 Huddinge, i egenskap av ägare till fastigheten Hantverket 2, nedan kallad **Fastighetsägaren**.

Kommunen, Exploatören och Fastighetsägaren kallas nedan gemensamt för Parterna. När det gäller de åtaganden som Exploatören gör enligt detta avtal så ska dessa åtaganden även gälla för Fastighetsägaren i de delar som kan kopplas direkt till dennes fastighet Hantverket 2.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med blå 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 sammanfaller med planområdets preliminära avgränsning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, senaste reviderade den 30 september 2019, vilka Exploatören tagit del av.

Centrala Huddinge – området kring Huddinge centrum, Storängen och Kvarnbergsplan - är ett av kommunens viktiga utvecklingsområden. Här finns möjlighet att bygga minst 5 000 nya bostäder. Det ska bland annat ske genom omvandling av Storängens industriområde. Omvandling pågår nu inom etapp 1, kvarteret Brandstegen (cirka 680 bostäder), etapp 2, kvarteren Fabriken och Förrådet (1650 lägenheter) och etapp 3, kvarteret Aspen (högstadieskola, förskola, elvaspelsplan och idrottshall).

Dnr: KS-2020/1409.214

Storängen etapp 4, kvarteren Verkstaden, Hantverket, Tonfiskeriet, är med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035. Området består idag huvudsakligen av industriverksamheter utan några större grönytor. Det angränsar till pågående exploatering inom Storängens omvandling i norr och väst och kommande exploatering av Storängens etapp 5 i öst. I söder möter Storängsleden, som är transportled för farligt gods, kvarteret Tonfiskeriet. Storängsleden är idag en statlig väg men kommer ersättas av kommunal gata när Tvärförbindelsen byggs klart.

Något längre österut ligger en stor del enbostadshus med närhet till både Trehörningen och Orlångens naturreservat. Området ligger i en lågpunkt och har därför problem med översvämningar vid skyfall där vatten har liten möjlighet att ledas vidare eller infiltreras i marken.

En fördjupad översiktsplan för Storängen antogs av kommunfullmäktige den 11 oktober 2009. Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen.

En förberedande studie för Planområdet har bedrivits. Marken är till största delen privatägd. Planområdet avses innehålla bostäder i flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna längs vissa gator. Bebyggelsen planeras inrymma förskolor och lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Allmän platsmark i form av gator, torg och parker ingår i Planområdet.

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.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2021-03-31

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

§ 3. Detaljplaner

För större delen av Planområdet gäller stadsplan för "Storängsområdet m.m.", akt 0126K-55 med tilläggsändring, "Storängens industriområde tillägg", akt 0126K-15334. Ändringens syfte är att förhindra nyetablering av verksamheter som medför olägenhet för människors hälsa, utan att påverka pågående verksamheter. För kvarteret Tonfiskeriet gäller stadsplan "Kv Tonfiskeriet m fl", akt 0126K-10347, samt detaljplan "Tonfiskeriet", akt 0126K-12028. Inom majoriteten av Planområdet anges ändamålet industriell verksamhet.

Vid Sjödalsvägens nord-sydliga sträckning gäller stadsplan för "Mellansjö", akt 0126K-6121, samt vid Björkholmsvägens nord-sydliga sträckning, stadsplan för "Kv. Kugghjulet", akt 0126K-9742 gäller ändamålet allmän plats, gata. Viss kommunal mark inom detaljplan för "Aspen mfl", akt 0126K-11701, kommer också inkluderas som även här är planlagd för allmän plats.

Dnr: KS-2020/1409.214

Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostäder, verksamhetslokaler samt förskoleändamål.

Kommunen ombesörjer framtagandet av ny 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 ska teckna med Exploatören.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelse

Mark som överläts från Kommunen till Exploatören

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen för överlåtelseområdet ska baseras på marknadsmässigt pris, vid tidpunkten för exploateringsavtalets framtagande.

Mark som överläts från Exploatören till Kommunen

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats.

För Överlåtelseområdet ska Kommunen erlagga en ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Värdering ska ske av oberoende expert. Kostnaden för värdering, fastighetsbildning och marklösenkostnad ska ingå i den totala kostnaden för allmänna anläggningar.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande mark- och genomförandeavtal/exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

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

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Exploateringen av Planområdet medför behov av utbyggnader av områdesspecifika respektive övergripande allmänna anläggningar. Kommunen projekterar, projektleder och utför utbyggnad av allmänna anläggningar.

Dnr: KS-2020/1409.214

Övergripande infrastrukturkostnader

Den fördjupade översiktsplanen för Storängen och utvecklingsplanen för Huddinge C kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader 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 (inklusive samordning och utredningsarbete). Exempel på anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är t.ex. cirkulationsplatser vid Storängsleden, torg, parker och grönytor. Exempel på anläggningar som definieras i kommande utvecklingsplan för Huddinge C är bland andra ombyggnation av bussterminal, ombyggnation av gator till stadsgator, gc-vägar och blå-/gröna ytor. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggrätt och användning, relativt angränsande områden aktuella för nyexploatering. 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. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 7. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

Exploatören 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 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 som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 9. Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Dnr: KS-2020/1409.214

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. Exploatören 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 för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt, förvärva bostadsrätt 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. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av, dock max 10 st. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 11. Lokaler och/eller byggnader för förskola

Exploatören ska inom Exploateringsområdet anlägga minst två förskolor. Vardera förskola ska ha en kapacitet om 5-8 avdelningar, cirka 100-160 barn med en lokalarea om cirka 1000-1600 m². Friytan för respektive förskola ska överensstämma med kommunens riktlinjer om friyta per barn i motsvarande lägen, dvs. 20 m² per barn. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

Kommunen erhåller, för den ena förskolan, option att hyra lokal/-er eller förvärva bostadsrätt eller fastighet för förskola/skola. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor.

Exploatören ska tillse att den andra förskolans verksamhet drivs av annan än kommunen. Kommunen ska inte ansvara för förskoleverksamheten.

§ 12. Verksamhetslokaler i bottenvåningar

Inom Planområdet ska det minst finnas verksamhetslokaler i bostadsbebyggelsens bottenvåningar längs del av Sjödalsvägen, del av Centralvägen och del av Dalhemsvägen. Vidare reglering kommer att ske i plankartan och i kommande exploateringsavtal.

§ 13. Parkeringstal

Exploatören 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 Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 25.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 14. Miljöprogram

Dnr: KS-2020/1409.214

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.

§ 15. 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 ska tecknas med Kommunen.

§ 16. 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 Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen (plansektionen). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 17. Dagvatten

Exploatören 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 Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 18. Buller

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

§ 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 detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I genomförandeavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§ 20. Markföroreningar

Exploatören 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 genomförandeavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 21. Tidplan

Till genomförandeavtalet 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.

§ 22. Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen/anläggandet av Exploateringsområdet avser Parterna att upprätta ett gestaltningssprogram. Gestaltningssprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningssprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen (plansektionen). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 23. Vegetation

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

§ 24. Kommunikation och marknadsföring

Parterna är överens om att det är av stor vikt att arbeta med dialog, marknadsföring och kommunikation av Storängen. Den fördjupade översiktsplanen för Storängen pekar på en utveckling av området som inte finns idag på platsen vilket därför behöver lyftas och synliggöras. Att arbeta med varumärkesbyggande och platsutveckling kommer att vara oerhört viktigt för att

Dnr: KS-2020/1409.214



den tilltänkta stadsutvecklingen ska lyckas och möjligheten att locka nya spännande intressenter till Storängen.

Exploatören förbinder sig att delta med både resurser och ekonomiska medel till dialog, marknadsföring och kommunikation under planerings- och genomförandefasen. Arbetet leds och samordnas av kommunens marknadsfunktion eller av någon av de exploatörer som agerar i Storängen. Parterna ska gemensamt ta fram planer och aktiviteter utifrån vilka behov som identifieras och behövs. Åtagande bygger på samsyn av vilka insatser som ska genomföras. Kostnad för utpekade åtgärder ska fördelas i proportion utifrån det åtagande och insats respektive exploatör har i området.

§ 25. 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 Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§ 26. Vitesförelägganden

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 27. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2024-04-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 25 senast 2024-04-31
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

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

§ 28. 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 Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören 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 (mark- och

Dnr: KS-2020/1409.214

exploateringssektionen). Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 29. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Simon Reppling
08-535 313 28
Simon.reppling@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Andreas Rutili
08-525 298 30
Andreas.rutili@vincero.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.

§ 30. Ändringar

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

§ 31. 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.

Ort: Huddinge

Datum:

För Huddinge kommun

Ort: STOCKHOLM

Datum: 2020-11-06

För Vincero Fastigheter 3 AB

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


.....
Roberto Rutili

.....
Simon Reppling
Exploateringsingenjör


.....
Roberto Rutili

Ort: STOCKHOLM

Datum: 2020-11-06

För Witzenmann Sverige AB

 gm fullmakt
.....
Roberto Rutili

 gm fullmakt
.....
Andreas Rutili

Bilaga:

Bilaga 1 – Karta över Planområdet



Bilaga 1 – Karta över Planområdet

