

Intentionsavtal

Udden 8

Följande intentionsavtal om exploatering av projekt Udden 8 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Lännaholm Udden kommanditbolag nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Lännaholm Udden kommanditbolag
C/O Linden and Linden Holding AB
Nybrogatan 16
114 39 Stockholm
Org. nr 969605–7513

Nedan kallad Exploatören.

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 sammanfaller med Planområdets preliminära avgränsning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Projektet är med i kommunens Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2019-2021 med utblick till 2032.

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, vilka Exploatören 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 Exploatören.

Exploatören förvärvade under 2001 fastigheten Udden 8 och avser att exploatera och möjliggöra för cirka 90 nya bostäder, nya verksamheter samt en del lokaler i bottenplan. Positivt planbesked gavs i kommunstyrelsen den 5 december 2018. Exploatören ämnar uppföra ett nytt bostadshus

om cirka 16 våningar. Projektet innebär även en utveckling av Fullersta Torg som ska bidra till mer levande och attraktiva stadsmiljöer.

§ 2. Exploatörens garantier

I och med undertecknande av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören. Vid verkställande av detsamma kommer dessa utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital att genomföra den exploatering som kommer att följa av detta avtal.

§ 3. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-06-30.
- att Huddinge kommunstyrelse fattar beslut om planuppdrag i ärende KS-2020/125 senast 2020-06-30.

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

§ 4. Detaljplan

För Planområdet gäller stadsplan för kv. Udden m.fl. (0126K-10344), antagen 1980-06-23, detaljplan för Domarringen (0126K-12179), antagen 1993-09-27, samt stadsplan för Trädgården m.fl. (0126K-11303) antagen 1987-09-09. Inom Exploateringsområdet medger planen användningen *bostäder samt i vissa fall handel mm* men även ett område för *plantering, gångväg, park*. En stor del av Planområdet är idag mark som inte får bebyggas.

Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för bostäder i större grad, mark för allmän plats samt mark för verksamhetslokaler. Målet med en ny planläggning är att öka exploateringsgraden med mindre lägenheter vars upplåtelseform kommer utredas under planskedet. Fullersta torg kommer finnas kvar på befintlig plats men rustas upp och förnyas som del av projektet.

Kommunen ombesörjer framtagandet av 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

§ 5. 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, och fastställs utifrån en, av kommunen vald, oberoende värderare.

Mark som överläts från Exploatören till Kommunen

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

§ 6. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande 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

§ 7. Allmänna anläggningar

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

Övergripande infrastrukturkostnader

Utvecklingsplanen för Huddinge C kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt kan medföra att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exempel på anläggningar i områdets omedelbara närhet är ombyggnation av Trafikplats Huddinge eller ombyggnation av Huddinge station. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. 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. kommunala gator, trafiksäkerhetshöjande åtgärder, gång- och cykelvägar, parkeringar och torgytan inom och i

anslutning till Exploateringsområdet. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

AVGIFTER

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

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

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

§ 9. 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

§10 Lägenheter för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt. Lokalerna syftar till att säkra tillgång till gemensamhetslokaler för sociala behov. Hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lokaler som Kommunen har behov av, dock max 5 st. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§11 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 Planområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande exploateringsavtal enligt § 24.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 14. 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. 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 förnyelsen av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbetat 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 förnyelsen och anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att, ifall kommunen anser det nödvändigt, 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. Avfallsplan

Exploatören ska tillse att avfallshanteringen inom Planområdet under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till källsortering och återvinning i enlighet med då gällande avfallsplan för kommunen.

§ 18. 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.

§ 19. Buller

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

§ 20. 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 exploateringsavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§ 21. 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 exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 22. 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.

§ 23. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen av Exploateringsområdet avser Parterna att upprätta ett gestaltningsprogram eller likvärdig dokumentation för gestaltningsprinciper. Gestaltningsprogrammet 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.

§ 24. Vegetation

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

§ 25. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 5 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 exploateringsavtalet. 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 2023-07-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 25 senast 2023-07-31
- 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.

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

§ 29. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:
Mark- och exploateringssektionen
Simon Repling
08-535 313 28
Simon.repling@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:
Bengt Linden
0708-10 38 20
bengt@lindenandlinden.se

Luigi Fallai
0708-94 23 20
luigi@lindenandlinden.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

.....
Charlotta Thureson Giberg

Dnr KS 2019/2162.214

Ort:
Datum:

För Lännaholm Udden Kommanditbolag

.....
Bengt Linden

Mark- och exploateringschef

.....
Simon Repling
Exploateringsingenjör

.....
Luigi Fallai

Bilagor:

Bilaga 1 – Kartbild över Planområdet

Bilaga 1 – Kartbild över planområdet

