

# Avsiktsförklaring

## För planprogram Visättra

Följande Avsiktsförklaring om upprättande och genomförande av planprogram för Visättra 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 svart begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Programområdets exakta avgränsning kommer att definieras under fortsatt arbete med planprogrammet.

## **§ 1. Bakgrund**

Flemingsberg har i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm utpekats som en regional stadskärna och ett arbete pågår inom Kommunen med en utvecklingsplan för Flemingsberg. Visättra är en stadsdel i Flemingsberg och ingår i detta arbete och är även utpekad som ett utvecklingsområde i kommunens översiktsplan.

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. Att bo i Flemingsberg ska vara ett aktivt val.

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

## **§ 2. Vision och syfte**

Visionen för Flemingsberg 2050 som helhet är: ”...en inspirerande mötesplats där innovationer skapas och samverkan driver en hållbar samhällsutveckling. Flemingsberg är en självklar etableringsort för kunskapsintensivt näringsliv och har en eftertraktad livsmiljö”.

Stadsdelen Visättra utgör en viktig del för att uppnå ovannämnda mål och visioner för Flemingsberg. Visättra ligger i periferin av Flemingsberg och kommer främst innehålla bostäder och kommunal service. Planprogrammet syftar till att uppfylla de delar av visionen för Flemingsberg som är aktuell för Visättra.

## **§ 3. Tidigare diskussioner och tidplan**

Inledande diskussioner med de stora fastighetsägarna inom Programområdet hölls under hösten 2019. Under detta förarbete till planprogrammet har ett utkast till vision för Visättra tagits fram, bilaga 2. Mål och strategier kommer att formuleras närmare inom projektarbetet. Andra fastighetsägare och boende i området kommer att involveras via samrådet.

Arbetet med planprogrammet inleddes i mindre skala i början av 2020. Enligt nuvarande tidplan avses planprogrammet gå ut på samråd under kvartal 1 2022 och godkännas av kommunen under kvartal 3 2022. Parterna ska gemensamt verka för att tidplanen kan hållas.

## **§ 4. Parternas avsikt**

För att på bästa sätt bidra till att uppfylla vision och syfte är det parternas avsikt att planprogramsarbetet för Visättra:

- prövar hur Visättra kan bidra till att uppfylla visionen för Flemingsberg 2050 och det utkast till vision som formades vid workshopen i slutet av 2019, bilaga 2. Hållbar samhällsutveckling och eftertraktad livsmiljö är speciellt viktiga delar av visionen för Visättra.
- prövar bästa markanvändning oberoende av nuvarande fastighetsindelning, till exempel genom att utreda lämplig trafikföring, gatustruktur, kvarterstruktur samt skyfalls- och dagvattenhantering förutsättningslöst.
- studerar utvecklingen av Visättra så att detaljplanering på kort sikt samverkar och inte förhindrar hållbara helhetslösningar på lång sikt.

Som en del av planprogrammet avses några övergripande mål och strategier tas fram. Parterna samverkar för att detta ska uppnås inom ramen för arbetet.

Parterna ska verka för att en bra helhetslösning uppnås inom Programområdet som stärker den regionala stadskärnan Flemingsberg och medverkar till att uppfylla de mål projektet formulerar

## § 5. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2021-09-30.
- att styrelsen för Bolaget godkänner detsamma senast 2021-05-31.

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

## § 6. Avtalsstruktur

I samband med att planprogrammet godkänns ska intentionsavtal tecknas mellan Parterna. Dessa tecknas när detaljplanearbete inleds. Frågor rörande exploateringsgrad, upplåtelseformer, skolor, förskolor, övrig offentlig service, lokaler, dagvatten, allmänna anläggningar, eventuella markregleringar, hållbarhet och miljöhänsyn, samordning samt genomförande bearbetas och regleras. Vidare ska de 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.

## § 7. Planprogram och detaljplaner

För den mark Parterna äger inom Programområdet finns idag ett flertal detaljplaner, se bilaga 3.

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

## MARKÖVERLÅTELSE

## § 8. Försäljning eller byte av mark

Till delar äger Parterna marken inom Programområdet i stora sammanhållna fastigheter. Andra fastighetsägare finns också inom Programområdet. Där Parternas fastigheter angränsar till varandra 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.

Planprogrammet kommer därför studera markanvändningen utan att ta hänsyn till nuvarande fastighetsindelning, för att på så sätt sträva efter en gynnsam planering och utveckling. Parterna ska hantera ersättning eller kompensation för de fall att gator, park och förskolor/skolor fördelas

ojämnt mellan Kommunens och Bolagets mark inom Programområdet. Detta kommer att regleras närmare i kommande avtal.

Försäljning och byten kan komma att behöva ske även med andra fastighetsägare.

## **ANLÄGGNINGAR**

### **§ 9. Allmänna anläggningar**

#### *Övergripande infrastrukturkostnader*

Utvecklingsplanen för Flemingsberg och planprogrammet för Visättra kommer att resultera i ny- och ombyggnad av övergripande infrastruktur inom ett större område. Det tilltänkta bostadsprojektet medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Programområdet. Bolaget inom programområdet ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar.

#### *Områdesspecifika infrastrukturkostnader*

Genomförande av kommande detaljplaner inom programområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel gator och parker/lekplatser inom respektive detaljplan. Bolaget inom programområdet ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna.

Dessa ersättningar kommer att regleras närmare i kommande avtal.

## **MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING**

### **§ 10. 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.

I kommande intentionsavtal ska Parterna särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårväg Syd. Kommunens utgångspunkt för denna del i avtalet är de principer för medfinansiering Kommunen tagit fram som ett komplement till Kommunens riktlinjer för exploatering, beslutade av fullmäktige den 30 september 2019.

## **AVGIFTER**

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

Parterna bekostar gemensamt framtagande av programmet för Programområdet enligt principerna i undertecknat plankostnadsavtal.

Kostnaderna för kommande detaljplaner regleras i plankostnadsavtal för respektive detaljplan. Då kostnaderna för respektive detaljplan regleras genom särskilt plankostnadsavtal, ska Bolaget inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

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

## **BEBYGGELSE**

### **§ 12. Samordning och markanvisningar**

Utvecklingen av området kommer att ske genom etappvis utbyggnad, varför samordning av utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, masshantering, marknadsföring och etableringsytor senare ska ske samordnat mellan markägarna inom programområdet och med Kommunen.

Parterna ska tillsammans med övriga fastighetsägare gemensamt planera för och samordna markanvisningar inom Programområdet. I kommande markanvisningsarbete kommer kommunen att tillse att de exploatörer som ska vara med och utveckla Visättra gör det i enlighet med Parternas gemensamma vision och syfte för Visättra.

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 13. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av planprogram för Visättra senast 2023-06-30.

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

### **§ 14. 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.

## § 15. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark och exploateringssektionen  
 Anna Wahlström  
 08-535 313 80  
 Anna.Wahlstrom@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.

## § 16. Ändringar

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

---

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

.....

.....  
*Anna Wahlström*  
 Exploateringsingenjör

.....

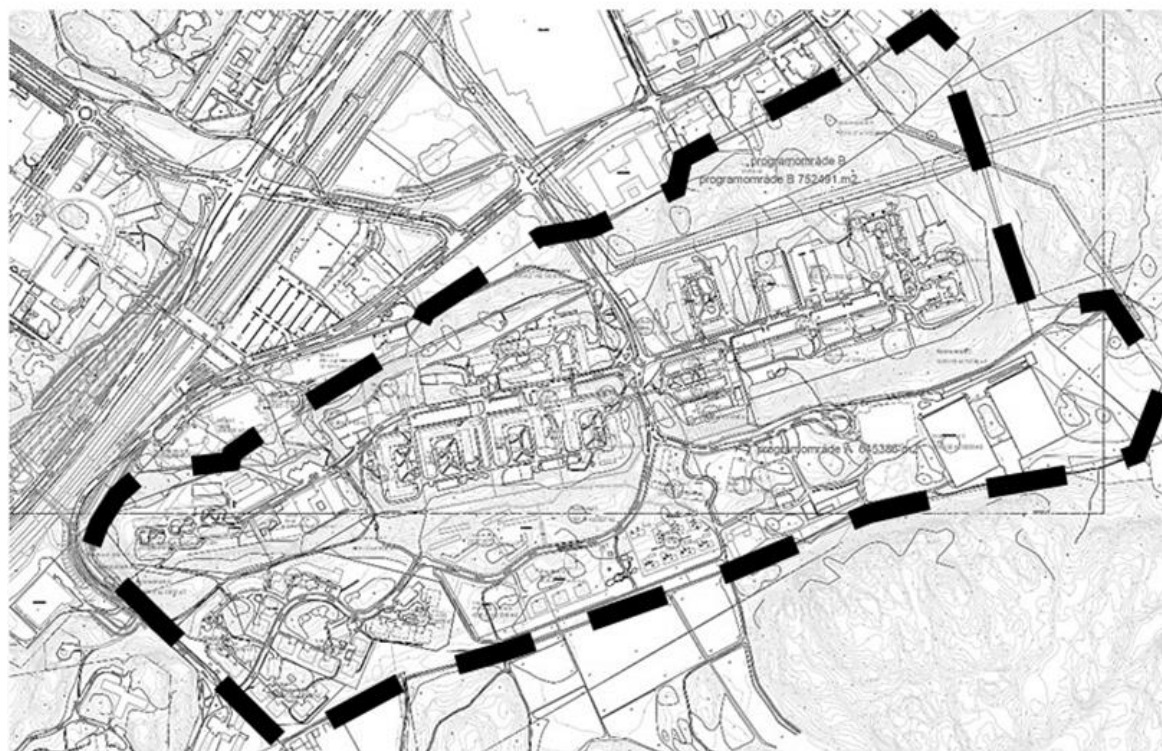
### Bilagor:

Bilaga 1, Karta programområde  
 Bilaga 2, Underlag från tidiga diskussioner  
 Bilaga 3, Förteckning över gällande detaljplaner

Dnr KS-2021/XXX

**Bilaga 1**

Preliminärt Programområde:



Svart begränsningslinje visar den preliminära plangränsen.

## Bilaga 2

Utkast till vision för Visättra som formades vid workshopen i slutet av 2019:

# Närhet till pulserande stadsliv och orörd natur

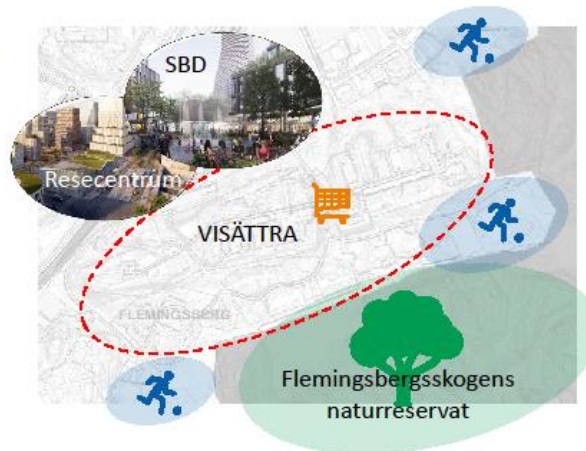
### *Townhouse-känsla*

Visättra är en lugn oas på höjden som erbjuder boende med utsikt mot lilla Manhattan. Inom gångavstånd finns närhet till SBD, pulserande stadsliv under dygnets alla timmar, högre utbildning och kommunikationer till arbetsplatser i östra Mellansverige.

I Visättra finns ett varierat utbud av olika typer av bostäder med stora gröna gårdar. Det ger en mångfald av människor och kulturer. Här finns möjlighet till boendekarriär och ett boende för alla invånare oavsett socioekonomisk status.

Centralt i området finns flera skolor och ett mindre lokalt centrum som erbjuder boende närservice. I områdets utkant finns flera större sportcenter, parker och förskolor med stora gårdar och Flemingsbergsskogens naturreservat med möjlighet till orörd natur.

I Visättra är det enkelt att leva.





**Bilaga 3**

Gällande detaljplaner inom föreslaget programområde Visättra:

<b>Detaljplan</b>	<b>Beteckning</b>	<b>Antagen</b>
Björnkulla hantverksby	0126K-12539	1996-05-20
Brygghuset 1 samt del av Visättra 1:5(del av Visättra äng ii)	0126K-15795	2013-10-24
Detaljplan för del av Visättravallen 2	0126K-16961	2020-06-01
Flemingsbergs arbetsområde	0126K-11735	1990-08-27
Flemingsbergsdalen i(del av generatorn 1 m fl)	0126K-15891	2014-06-09
Kv. Ladan, Vedboden m.fl.	0126K-8492	1970-06-09
Kv. Logen m.fl.	0126K-7965	1969-02-04
Kvarnängen	0126K-5728	1964-04-02
Magasinet 2	0126K-13604	2002-10-07
Matkällaren 1 m.fl.	0126K-16034	2015-02-16
Trafikplats Högskolan	0126K-16788	2019-02-19
Traktorn	0126K-13034	1999-11-18
Visättra 1:1, del av	0126K-14537	2007-02-12
Visättra 1:5 (förskola). del av	0126K-16448	2017-03-27
Visättra förskola	0126K-14739	2008-02-11
Visättra idrottsplats	0126K-11653	1989-11-29
Visättra äng ii	0126K-12128	1992-11-23
Visättra äng, etapp i	0126K-11702	1990-06-18
Visättraskolan	0126K-12515	1996-03-07
Östra Flemingsbergs industriområde	0126K-10333	1980-06-10