

Intentionsavtal

Flemingsbergsdalen, del av Regulatorn 1 m fl

Följande intentionsavtal om exploatering av Flemingsbergsdalen, del av fastigheten Regulatorn 1 m fl i Huddinge kommun har ingåtts mellan, å ena sidan, Huddinge kommun och, å andra sidan, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ), nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Flemingsdal Fastigheter 3 AB
c/o Fabege AB
Box 730, 169 27 SOLNA
Org. nr 556860-8797

Nedan kallad Exploatören.

Fabege AB (publ)
c/o Fabege AB
Box 730, 169 27 SOLNA
Org. nr 556049-1523

Exploatörens koncernmoderbolag, nedan kallad Fabege AB.

Plan- exploaterings- och överlåtelseområden

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Planområdet"). Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete. Del av Planområdet ligger inom riskområdet för en 70 kV kraftledning. Det pågår arbete med ny koncession för markförläggning av kraftledningen. Planområdets storlek kan komma att inskränkas beroende på status i koncessionsarbetet.

Exploateringsområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Exploateringsområdet"). Exploateringsområdet avser all framtida kvartermark inom Planområdet och ska definieras under kommande planarbete. I det fall koncessionsarbetet inte medger att detaljplanen omfattar hela Exploateringsområdet kan Exploateringsområdet inskränkas i motsvarande mån. Exploateringsområdet kan indelas i två delar område A och B, preliminärt enligt grön streckad begränsningslinje på bifogade karta bilaga 2.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med rosa begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Överlåtelseområdet"). I det fall Exploateringsområdet indelas i område A och B enligt föregående stycke kommer även Överlåtelseområdet att indelas i område A och B, preliminärt enligt rosa streckad begränsningslinje på bilaga 1. Överlåtelseområdets avgränsning och indelning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminära och ska definieras under kommande planarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund och projektidé

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal 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 Exploatören tagit del av.

Exploatören äger fastigheten Huddinge Regulatorn 1 (Regulatorn 1). Exploatören ingår i en koncern i vilken Fabege AB är det översta moderbolaget.

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. Detta avtal ska ersättas av ett exploateringsavtal enligt § 24 ("Exploateringsavtalet").

Kommunen arbetar med framtagande av ett planprogram för hela Flemingsbergsdalen ("Planprogrammet"). Planprogrammet är beräknat att godkännas under andra kvartalet 2020 och ska ligga till grund för kommande planering och utbyggnad.

Utvecklingen av stadsdelen är en del i att förverkliga den regionala stadskärnan Flemingsberg samt mot visionen om ett självklart etableringsval. Utbyggnaden av Flemingsbergsdalen är indelad i sex övergripande etapper där varje etapp kommer att delas in i flera lämpliga detaljplaner.

I den norra delen av Planprogrammet planeras för ett nytt område med framförallt bostäder. I Planprogrammet är ambitionen en tät bebyggelse med ca 5 000 bostäder. Det nya bostadsområdet kommer att vara omgivet av järnväg och två större trafikleder, väg 226 och Tvärförbindelse Södertörn. För att skapa en bra bostadsmiljö i norra änden av Planprogrammet behöver bostadsområdet avskärmas med bebyggelse som kan verka avskärmande för buller och partiklar. Inom den föreslagna detaljplanen ska en sådan byggnad anläggas.

Inom planområdet planeras att bli utveckla en byggnad, vilken är lämplig för Kungliga Operan AB:s och Kungliga Dramatiska Teatern AB:s verksamheter och vilken bedöms bli ett viktigt tillskott till Flemingsberg och Flemingsbergsdalen och bidra till att platsen stärks med ett intressant och spännande utbud av verksamheter.

Detaljplanen ska pröva ny bebyggelse inom område A resp B av Exploateringsområdet, se karta, bilaga 2.

Inom område A ska byggnaden för Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern ABs verksamhet uppföras omfattande produktionsverkstäder och ateljéer, repetitionslokaler, kontor, utrymmen för publikt innehåll som tex forskarrum mm. En ny koncession för markförläggning av kraftledningen är en förutsättning för en prövning av om en ny byggnad kan uppföras inom område B. Innehållet i byggnaden inom område B ska prövas under planprocessen men kan tex komma att innefatta sport, kultur, garage, kontor mm.

Det är av stor vikt att den verksamhet som bedrivs i och kring bebyggelsen inom Exploateringsområdet inte kommer att vara störande för den framtida planerade utbyggnaden av bostäder i närområdet. Byggnaderna och dess omgivning behöver utformas så att de passar väl in intill ett bostadsområde och för dess användning med ett publikt innehåll. Intentionen i Planprogrammet är att dessa byggnader ska utgöra en del av den bullerskärm som är nödvändig för att den kommande bostadsutvecklingen ska kunna genomföras enligt Planprogrammet.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-06-30

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

§ 3. Detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Östra Flemingsbergs industriområde, akt 0126K-10333 antagen 1980-06-10 samt Regulatorn 1, akt 0126K-15625 antagen 2013-01-14. Ingen av detaljplanerna har genomförandetid kvar.

För Exploateringsområdet medger planerna användningen industri samt allmän plats. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska framtas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för ny bebyggelse enligt karta, bilaga 2. Byggnad inom område A planläggs för produktionsverkstäder och ateljéer, repetitionslokaler, kontor, utrymmen för publikt innehåll som tex forskarrum mm och byggnad inom område B planläggs i förekommande fall för t ex sport, kultur, garage, kontor mm. Vid planläggning ska även det som i övrigt anges i § 1 ovan beaktas.

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 ("Plankostnadsavtalet") som undertecknades den 3 februari 2020.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelser

Försäljning av mark

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva den del av Kommunens mark inom Exploateringsområdet, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, Överlåtelseområdet, preliminärt markerat med rosa begränsningslinje i bilaga 1.

Om område B inom Exploateringsområdet inte läggs ut som kvartersmark i den nya detaljplanen kommer Kommunen inte att sälja Överlåtelseområdet inom område B.

Kommunens åtagande i denna del är, om inte Kommunen godkänner annat, villkorat av

- (i) att Exploatören, ensamt eller tillsammans med ett annat helägt eller flera andra helägda bolag inom Fabege AB-koncernen vilket/vilka har godkänts av Kommunen som ny/nya medpart/medparter till Exploatören i detta avtal, vid markförvärvet är ägare till hela Regulatorm 1;
- (ii) att Exploatören vid markförvärvet åtar sig att utföra bebyggelse inom Exploateringsområdet enligt den nya detaljplanen;
- (iii) att Exploatören, och i förekommande fall eventuell annan/andra delägare i Regulatorm 1, vid markförvärvet alljämt ingår som ett helägt dotterbolag i Fabege AB-koncernen; samt
- (iv) att Fabege AB garanterar Exploatörens, och i förekommande fall eventuell annan/andra delägares i Regulatorm 1, rätta fullgörande av sina åtaganden gentemot Kommunen avseende markförvärvet och exploateringen.

Kommunen ska anlita en opartisk värderare som ska ta fram en marknadsmässig bedömning av värdet av de byggrätter som tillskapas inom Exploateringsområdet.

Köpeskilling för Kommunens mark som ska ingå i område A, enligt karta bilaga 2, ska värderas baserat på marknadsvärdet för de byggrätter som den nya och antagna detaljplanen medger inom område A. Vid värderingen ska byggrätterna och det byggrättsvärde som möjliggörs i detaljplanen avseende område A fördelas proportionellt per kvm markareal över hela den nya fastighetens areal (genomsnittligt markvärde). Värdet av Kommunens mark utgår från den areal (kvm) Kommunen bidrar med till den nya fastigheten multiplicerat med det genomsnittliga markvärdet per kvm.

Räkneexempel

Detaljplanen medger en byggrätt om: 12 000 kvm

Byggrättsvärde: 1 000 kr/kvm

Detaljplanens totala byggrättsvärde: 1 000 kr/kvm*12 000 kvm = 12 000 000 kr

Ny fastighets markareal: 5 000 kvm

Kommunens andel i kvm av ny fastighet (markareal): 1 000 kvm

Exploatörens andel i kvm av ny fastighet (markareal): 4 000 kvm

Byggrättsvärde/kvm markareal (genomsnittsvärdet): 12 000 000/5 000 = 2 400 kr/kvm

Kommunens marks värde: 2 400 kr/kvm*1 000 kvm = 2 400 000 kr

Exploatörens marks värde: 2 400 kr/kvm*4000 kvm = 9 600 000 kr

Överlåtelseområdet är obebyggt och kommer att utgöra en begränsad del av den fastighet som ska bildas. Mot denna bakgrund ska vid marknadsvärderingen byggrättsvärdet inte belastats med exploateringskostnaderna för den nya byggnationen.

Skulle det visa sig att marken inom Överlåtelseområdet är kontaminerad ska parterna komma överens om åtgärder och en eventuell fördelning av kostnader för efterbehandlingsåtgärder. Kommunen ska ha rätt att avstå från att genomföra överlåtelsen om Kommunen bedömer att kostnaderna blir för stora.

I det fall en senare detaljplan, som antas inom femton (15) år från undertecknandet av Exploateringsavtalet, medger ytterligare bebyggelse på den mark inom område A som Exploatören har förvärvat från Kommunen enligt ovan ska Kommunen ha rätt till tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillningen ska beräknas med tillämpning av samma metod som använts för beräkningen av köpeskillingen enligt föregående stycke och beräknat som om den tillkommande byggrätten hade medgivits i den första detaljplanen. Tilläggsköpeskillningens beräkning ska preciseras vidare i Exploateringsavtalet.

Köpeskillning för Kommunens mark som ska ingå i område B enligt karta bilaga 2, ska i förekommande fall värderas med samma metod som används för värderingen av Kommunens mark inom område A enligt föregående stycke, med beaktande av vilken verksamhet byggrätterna inom område B medger.

Område A och B, enligt karta bilaga 2, utgör preliminär kvartersmark för ny bebyggelse och fastighetsindelning. Avgränsning för överlåtelseområdet och ersättningen ska fastställas i Exploateringsavtalet.

Överlåtelse av mark till Kommunen

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

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande Exploateringsavtal. Exploatören svarar för den del av förrättningskostnaden som avser överföring av markområde till exploatörens fastighet och Kommunen svarar för den del av förrättningskostnad som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Kostnader för övergripande allmänna anläggningar

Programmet för Flemingsbergsdalen kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta projekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Planrådets omedelbara närhet är Flemingsbro, Regulatorbron, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen mm.

Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggrätt och användning i den nya detaljplanen, relativt planerad utbyggnad i Flemingsbergsdalen enligt Planprogrammet. Det ekonomiska bidraget ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

Kostnader för områdesspecifika allmänna anläggningar

Exploateringen av Planområdet kan komma att medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex kvartersgata inom planområdet. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i Exploateringsavtalet.

SAMORDNING

§ 7. Samordningsprojekt

Kommunen har tillsammans med bl a Fabege AB tagit fram ett Planprogram för utvecklingen av Flemingsbergsdalen. Planprogrammet är vägledande för kommande stadsbyggnadsprojekt och detaljplaner inom Flemingsbergsdalen. Utvecklingen av Flemingsbergsdalen är indelad i flera övergripande etapper där varje etapp kommer att delas i en eller flera detaljplaner. Utvecklingen kommer att pågå under många år.

I arbetet med Planprogrammet har utredningar genomförts på övergripande nivå för hela programområdet. Utredningarna är av skiftande karaktär och detaljeringsnivå och redovisar översiktligt Planprogrammets genomförande inom olika sakområden. För att säkerställa att alla etapper kan byggas ut och följa den tänkta planeringen kommer den övergripande planeringen inom flertalet områden att behöva fortgå samtidigt som utredning sker på detaljeringsnivå inom ramen för enskilda detaljplaner.

Kommunen planerar att starta ett samordningsprojekt i syfte att samordna stadsbyggnadsprojekt och andra projekt inom Flemingsbergsdalen vad gäller både planering och därefter genomförande. I ett övergripande samordningsprojekt kan övergripande frågor, utredningar och strukturer hanteras som rör helheten och säkerställer genomförandet samtidigt som input till enskilda detaljplaner kan ske för att dessa inte ska riskera hela Flemingsbergsdalens utveckling.

Samordningsprojektet kommer att pågå under hela planerings- och utbyggnadstiden.

Kostnaderna för samordningsprojektet består av interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att fördelas ut på pågående berörda stadsbyggnadsprojekt. Exploatören och Fabege AB är införstådda i behovet av samordning och ett särskilt avtal ska tecknas kring detta.

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 ett landsting 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). Planområdet enligt detta avtal ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet inom Planområdet.

Kommunen och övriga parter enligt föreliggande avtal avser att i Exploateringsavtalet enligt § 24 särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av Kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd. Kommunens utgångspunkt för förhandlingen i denna del är att ovan angivna principer ska tillämpas.

AVGIFTER

§ 9. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planrådets 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.

§ 10. Ledningar

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Exploateringsområdet 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 flyttkostnader. Exploatören ska avtala med ledningshavaren om flyttkostnad och ändring av ledningsrätt till följd av utbyggnad inom Exploateringsområdet.

Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören avtala om flyttkostnad, ändring av ledningsrätt samt bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 14. Parkeringstal

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

Parallellt med arbetet med Planprogrammet för Flemingsbergsdalen har en mobilitetsplan för hela Flemingsberg arbetats fram som bedöms vara klar under första kvartalet 2020. Som en del av Planprogrammet och kopplat till mobilitetsplanen för hela Flemingsberg har Kommunen och Exploatören gemensamt tagit fram ett promemoria för mobilitet för Flemingsbergsdalen som ska efterlevas och följas i planläggningen.

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av 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 Exploateringsavtalet.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 15. 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.

§ 16. Hållbarhetsprogram

I samband med upprättande av Planprogram för Flemingsbergsdalen har ett hållbarhetsprogram tagits fram av Kommunen och Faberge AB med intressebolag. Hållbarhetsprogrammets syfte är att stötta Planprogrammet med hållbarhetsfokus och säkerställa att hållbarhetsfrågorna följer med i planeringsprocessen. Hållbarhetsprogrammet omfattar hållbarhetsmål, målbeskrivning och åtgärdsförslag vilka är viktiga för att utvecklingen i Flemingsbergsdalen sker i en hållbar inriktning.

Parterna är överens om att hållbarhetsprogrammet ska införlivas och följas i kommande planarbete samt efterföljande genomförandeskede, vilket regleras vidare i Exploateringsavtalet.

§ 17. 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 framtagen av Kommunen 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 Plankostnadsavtalet.

Regleringen i denna punkt kan helt eller delvis komma att tas bort om miljöanpassat byggande regleras inom ramen för hållbarhetsprogrammet.

§ 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. I samband med upprättandet av Planprogrammet för Flemingsbergsdalen tog parterna fram en promemoria avseende dagvatten vilken ska vara utgångspunkt i det fortsatta arbetet i planläggningen. Det finns behov av fortsatt utredning av hanteringen av dagvatten på övergripande systemnivå vilket kommer att hanteras inom det samordningsprojekt beskrivet i § 7. Om Kommunen anser att en dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta en sådan, i enlighet med 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 genomförandeavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§ 21. Markföroreningar

Exploatören ska inom Planområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening. Exploatören ska inom Exploateringsområdet vid behov 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. Frågan om åtgärd och eventuell fördelning av kostnader för efterbehandlingsåtgärder inom Överlåtelseområdet ska regleras vidare i Exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 22. Tidplan

Parterna har gemensamt tagit fram en preliminär tidplan i Plankostnadsavtalet. Tidplanen har en hög ambition och förutsätter:

- Att utredningsunderlag från sökande levereras i tid och följer Kommunens kravställande;
- Att det inte uppstår omständigheter så som betydande synpunkter från politiska nämnder, sakägare, länsstyrelse och/eller andra myndigheter.

Till Exploateringsavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en tidplan för genomförandet av detaljplanen. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

§ 23. Gestaltning

I Planprogrammet för Flemingsbergsdalen är utgångspunkten att hålla en hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för tillkommande bebyggelse. För att följa gestaltningsprinciperna i Planprogrammet innebär detta att utformning av ny bebyggelse inom Planområdet ska ske med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig omsorg för att bidra till områdets identitetsskapande, i synnerhet de delar som vetter mot Huddingevägen/järnvägen. Det är av vikt att utformning av bottenvåningar bidrar till stadsrummet. Byggnaden ska även utformas med hänsyn till topografi och barriärer samt vara bullerreducerande. Parterna är överens om att Planprogrammets gestaltningsprinciper ska följas.

Om Kommunen anser att ett gestaltningsprogram behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i Plankostnadsavtalet.

§ 24. 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.

§ 25. Vitesförelägganden

I Exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i Exploateringsavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet i form av bankgaranti eller annan av Kommunen godtagbar säkerhet för vitesskyldigheten.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 26. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2022-04-30;
- Beslutet om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft genom att det överklagas och undanröjs;
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna Exploateringsavtalet senast 2022-04-30;
- Beslut om godkännande av Exploateringsavtalet inte vinner laga kraft;
- Exploatören utan Kommunens godkännande, enligt § 27 nedan, överlåter hela eller delar av Regulatorn 1 till annan än ett helägt bolag inom Fabege AB-koncernen vilket har godkänts av Kommunen som ny part i Exploatörens ställe i detta avtal; eller
- Exploatören, och i förekommande fall annat helägt bolag inom Fabege AB-koncernen som med Kommunens godkännande, enligt § 27 nedan, inträtt som delägare i Regulatorn 1, upphör att vara ett helägt dotterbolag inom Fabege AB-koncernen.

I det fall detta avtal upphör enligt föregående stycke ska Exploatören svara för kostnader enligt Plankostnadsavtalet samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 27. Överlåtelse

Avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Huddinge kommuns kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

Regulatorn 1

Fabege AB har uttryckt ett intresse av att kunna överföra den del av Regulatorn 1 vilken ska bilda en fastighet med Kommunens mark till ett annat helägt dotterbolag inom Fabege AB-koncernen. Kommunen har för avsikt att godta en sådan överlåtelse under förutsättning att den nya ägaren till del av Regulatorn 1 inträder som medpart till Exploatören och Fabege AB i detta avtal med solidariskt ansvar för alla Exploatörens åtaganden. Motsvarande gäller om Fabege AB önskar genomföra överlåtelser av en annan del eller flera andra delar av Regulatorn 1 till ett annat eller flera andra helägda dotterbolag inom Fabege AB-koncernen för att underlätta en kommande klyvning av Regulatorn 1. Alla sådana godkännanden och partsinträden ska för att vara giltiga bekräftas i tilläggsavtal till detta avtal.

§ 28. Moderbolagsåtagande

Fabege AB åtar sig att tillse att Exploatören uppfyller sina åtaganden enligt detta avtal. Vidare åtar sig Fabege AB att tillse att Exploatören och Regulatorn 1 finns kvar helägda inom Fabege AB-koncernen så länge detta avtal gäller.

§ 29. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark och exploateringssektionen
Åsa Tjusberg
08-535 313 69
asa.tjusberg@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören och Fabage AB är:

Victoria Berggren
08-555 148 19
Victoria.Berggren@fabage.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 tre likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Huddinge

Ort:

Datum:

Datum:

För Huddinge kommun

För Flemingsdal Fastigheter 3 AB

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

.....

.....
Åsa Tjusberg
 Exploateringsingenjör

.....

Ort:

Datum:

För Fabege AB (publ)

.....

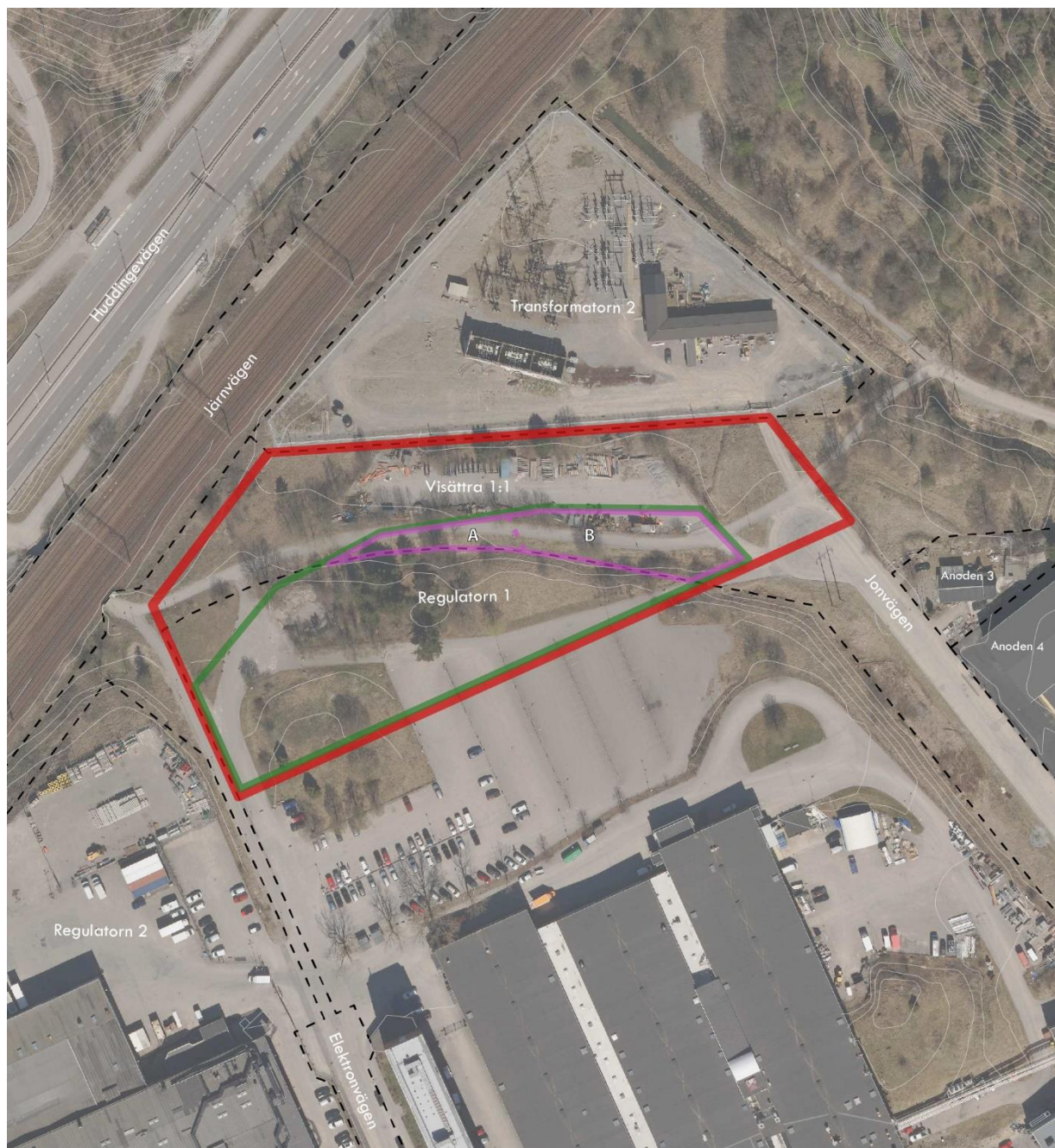
.....

Bilagor:

Bilaga 1 Preliminärt Planområde, Exploateringsområde och Överlåtelseområde

Bilaga 2 Preliminärt Exploateringsområde, Område A och B

Bilaga 1



Bilaga 2

