

Intentionsavtal

Lönnen 5 och del av Stuvsta gård 1:54

Följande intentionsavtal om exploatering av Lönnen 5 och del av Stuvsta gård 1:54 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Besqab Projektutveckling AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Besqab Projektutveckling AB
Golfvägen 2
Box 5
182 11 Danderyd
Org. nr 556347-6927

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 avgränsning likställs med Planområdet.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med lila begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 2. Överlåtelsesområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-11-06 samt 2019-09-30, vilka Exploatören tagit del av. Riktlinjerna kan komma att ändras under planarbetets gång och gällande riktlinjer vid exploateringsavtalets antagande ska ligga till grund för kommande avtal. Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Planområdet, reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och reglera förutsättningarna för en framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Planområdet ligger inom Stuvsta kommundel i den norra delen av Huddinge kommun och omfattar fastigheten Lönnen 5 samt del av den kommunalägda fastigheten Stuvsta gård 1:54. Markanvändningen för Planområdet är idag industriändamål för fastigheten Lönnen 5 och parkmark för berörd del av Stuvsta gård 1:54 enligt gällande detaljplan. Fastigheten Lönnen 5 är bebyggd med en byggnad för bilverkstad.

Exploatören planerar att omvandla befintlig industrifastighet till ett integrerat bostadsområde med stadsmässiga kvaliteter. Projektet beräknas kunna vara till strategisk nytta för stadsdelen och ligga i linje med strukturplanen för Stuvsta enligt Huddinges översiktsplan 2030.

Tidigare fastighetsägare Glönnen AB har med den bakgrunden ansökt, genom inlämnande av planbesked, om att ändra befintlig detaljplan i syfte att ändra användningen och möjliggöra bostadsbebyggelse inom Planområdet. Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-01 att lämna ett positivt planbesked avseende fastigheten Lönnen 5.

Planbeskedet innebär att Kommunen är positiv till att omvandla markens användning till bostadsändamål från industrimark. Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska harmoniseras med omkringliggande villabebyggelse. Höjder och volymer ska anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. Möjligheten till att inrymma stadsradhus eller liknande bebyggelseutformning inom Planområdet bör prövas i det fortsatta arbetet.

Del av fastigheten Stuvsta gård 1:54 som omfattas av Planområdet avses direktanvisas till Exploatören. Inriktning på upplåtelseform för bostadsområdet är bostäder upplåtna med bostadsrätt.

§ 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 desamma kommer att 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 och
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 2022-06-31

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

§ 4. Markanvisning

I och med detta avtals godkännande får Exploatören ensam förhandla med Kommunen om en markanvisning inom Överlåtelseområdet. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag som Exploatören har lämnat in till Kommunen, se bilaga 3.

Anbudsförslaget har presenterats som ett bebyggelseförslag. Bebyggelseförslaget har en halvsluten kvartersstruktur runt en innergård med varierande våningshöjd. Syftet är att möta upp intilliggande gata och för att skapa en tydlig avgränsning mot intilliggande drivmedelstation. Bebyggelseförslaget har också inslag av radhusbebyggelse på fastigheten.

Anbudsförslaget föreslår att lägenheterna uppförs med en stor variation på lägenhetsstorlekar. Parkering föreslås i parkeringsdäck under mark. Bebyggelsen uppförs med ett extra fokus på proportioner, material och möten av skalor där det ska finnas starka och tydliga kopplingar mellan bostadsbebyggelsen till gata och omkringliggande villabebyggelse.

§ 5. Detaljplan

För Planområdet gäller detaljplan Huddingevägen del V, Stuvsta-Snättringe, Dp 0126K-6486, antagen 1966-01-11. För Exploateringsområdet medger planen användningen industriändamål för fastigheten Lönner 5 och park för berörd del av fastigheten Stuvsta gård 1:54. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostadsändamål.

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 har tecknat med Exploatören.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 6. Marköverlåtelser

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 beräknas utifrån matrisen nedan och uppskattas initialt till 13 438 kr/kvm TA enligt ny detaljplan.

A	Kommande detaljplans medgivna bostadsbyggrätt för Exploateringsområdet	6 200 kvm BTA bostad
B	Bedömt byggrättsvärde	8 500 kr/kvm BTA
C	Schablonmässig förrättningskostnad	50 000 kr
D	Kostnader för allmänna anläggningar	0 kr
E	Rivningskostnad för befintlig byggnad om 1294 kvm BTA	1 294 000 kr (1000 kr/kvm BTA)
F	Marksaneringskostnader	750 000 kr
G	Skyddsmur mellan Lönner 5 och angränsande drivmedelstation	375 000 kr
H	Tomtareal för Exploateringsområdet	3738 kvm TA
I	Tomtareal för Överlåtelseområdet	524 kvm TA
$\frac{A * B - C - D - E - F - G}{H}$	Summa per kvm TA	13 438 kr/kvm TA
$\frac{A * B - C - D - E - F - G}{H} * I$	Totalsumma	7 041 478 kr

Parterna är överens om att bedömt byggrättsvärde är fastställt till 8 500 kr/kvm BTA, övriga poster i matrisen ovan kan komma att justeras fram till exploateringsavtalets antagande. Vid beräkning av ersättning för Överlåtelseområdet används formeln nedan för bestämning av ersättning.

$$\frac{A * B - C - D - E - F - G}{H} * I$$

Ersättning för ekonomiska poster fastställda vid intentionsavtalets antagande ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från mars 2022 till ersättningens erläggande. Ersättningen för fastställda poster ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i matrisen ovan.

Överenskommen ersättning är bestämd i prisläge mars 2022 och gäller under detta avtals giltighetstid. Vid en eventuell förlängning av detta avtal eller tecknande av exploateringsavtal efter avtalets giltighetstid ska en avstämning av ersättningen genomföras gentemot aktuellt marknadsvärde.

§ 7. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt efterföljande exploateringsavtal. Exploatören ska då åta sig samtliga förrättningskostnader som syftar till att genomföra markanvisningen och de åtgärder 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

§ 8. Allmänna anläggningar

Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar som exploateringen av Planområdet ger upphov till. Eventuella områdesspecifika infrastrukturkostnader ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 9. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planrådets 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.

§ 10. 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 Exploateringsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 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.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 12. 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 2025. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram som vid aktuell tidpunkt är gällande.

§ 13. 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 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.

§ 14. Social hållbarhet

För att säkerställa att förnyelsen av Exploateringsområdet blir socialt hållbar avser Parterna att upprätta en barnkonsekvensanalys, vilket ska belysa barnperspektivet och syftar till att säkerställa att barns rättigheter beaktas i projektet. Konsekvensanalysen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Konsekvensanalysen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 15. 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 en dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 16. 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.

§ 17. Markföroreningar

Exploatören ska inom Exploateringsområdet, Överlåtelseområdet inkluderat, utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförorening. Exploatören ska utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar behövs. Det ska göras för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön. Samt 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**§ 18. 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.

§ 19. Gestaltungsprogram

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

Gestaltungsprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 20. Vegetation

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

§ 21. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna eller med helägt bolag i Besqabkoncernen. I detta avtal ska marköverlåtelser 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.

§ 22. Ersättning för upprättande av exploateringsavtal

1. Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta ett kommande exploateringsavtal inklusive de kostnader som Kommunen kommer att ha för att kunna teckna avtalet, t ex motpartsgranskning och förprojektering, i detta ärende mellan Kommunen och Exploatören. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutad taxan; se riktlinjer för exploateringsavtal.

2. Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt punkten a) månadsvis i efterskott eller enligt intervall som parterna kommer överens om. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

§ 23. Vitesföreläggande

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 24. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2025-12-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 21 senast 2025-12-31
- 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.

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

§ 26. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Lucas Sandberg
08-535 313 87
Lucas.sandberg@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Åsa Granström
08-409 415 17
asa.granstrom@besqab.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.

§ 27. Ändringar

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

§ 28. 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.

Huddinge
2022-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Besqab Projektutveckling AB

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

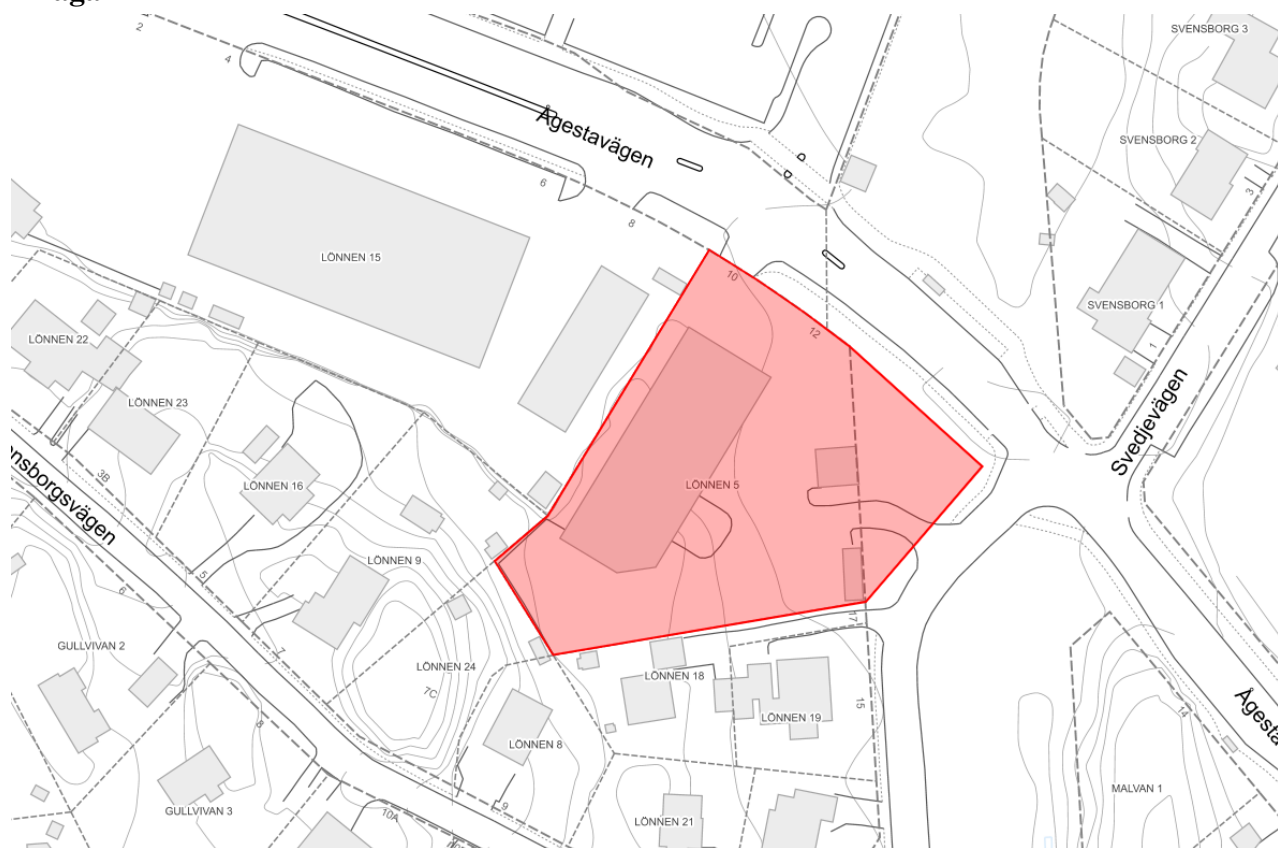
.....

.....
Lucas Sandberg
Exploateringsingenjör

.....

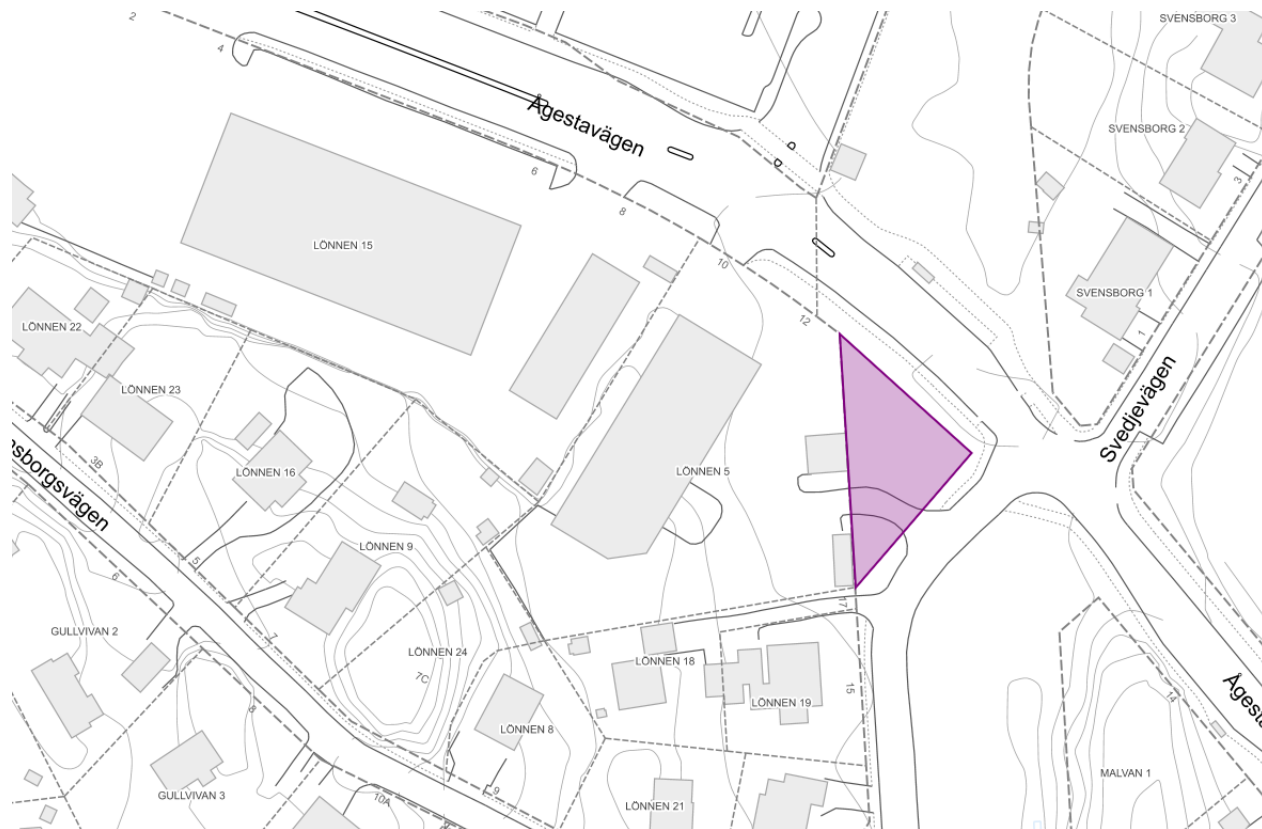
Bilagor:
Bilaga 1. Planområdets preliminära avgränsning
Bilaga 2. Överlåtelseområdets preliminära avgränsning
Bilaga 3. Bebyggelseförslag

Bilaga 1



Bilaga 1, Planområdets preliminära avgränsning

Bilaga 2



Bilaga 2, Överlåtelseområdets preliminära avgränsning

Bilaga 3



Bilaga 3, Bebyggelseförslag