

Intentionsavtal

Gymnasiet 4

Följande intentionsavtal om exploatering av fastigheten Gymnasiet 4 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Huddinge Samhällsfastigheter
Box 1143
141 24 Huddinge
556536-9666

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. Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet och ska definieras under kommande planarbete.

Initialt bedöms inga marköverlåtelser behöva ske. Eventuellt överlåtelseområde beror dock på detaljplanens utformning och ska definieras under kommande planarbete.

Om en överlåtelse ska ske enligt den framtida Planområdet ska detta regleras i Exploateringsavtalet enligt § 24.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut den 6 november 2017, den 30 september 2019 samt den 13 december 2021, 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 samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Huddinge har idag tre simhallar, samtliga uppförda i slutet av 60-talet/början av 70-talet. En av dessa är Huddingehallen som togs i drift 1971. Enligt Huddinge Samhällsfastigheter AB och de tekniska experter som Huddinge Samhällsfastigheter AB anlitat under de senaste åren är livslängden på bassängkonstruktionerna passerad. Under 2021 påbörjades en lokaliseringsutredning och utifrån befintliga verksamheter, bebyggelse och kulturmiljövården bedöms fastigheten Gymnasiet 4 vara den bäst lämpade platsen för en ny simhall. Utgångspunkten är att det i projektet och inom detaljplanen även ska inrymmas en idrottshall. Beslut om idrottshall är ännu inte fattat men utgångspunkten är att redan från början utgå ifrån maximal tänkbar exploatering.

Simhallen bedöms kunna drivas i nuvarande skick fram till 2026 varav det är av stor vikt att detaljplanen tas fram så fort som möjligt. Detaljplanen kommer att föregå ett kommande arbete med planprogram som omfattar utveckling av hela gymnasieområdet. Det är av stor vikt att kommande detaljplan inte omöjliggör eller försvårar framtida detaljplaneläggning i området.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2023-03-31

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

§ 3. Detaljplan

För Planområdet gäller idag *Stadsplan för Gymnasium, Idrottshall m.m.*, från 1970 (0126k-8792), antagen 1970-09-30 av kommunfullmäktige. För Exploateringsområdet medger planen användningen område för allmänt ändamål. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för idrottsändamål.

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

§ 4. Fastighetsbildning

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

ANLÄGGNINGAR

§ 5. Allmänna anläggningar

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge 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 Planområdets omedelbara närhet är ombyggnation av Gymnasievägen till huvudgata med grönstråk, ombyggnation av Kommunalvägen från Klockarvägen till Kvarnbergsplan samt två dagvattenssanläggningar vid Lännavägen och Gymnasieparken. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygggränt och användning, relativt angränsande områden. Det ekonomiska bidraget samt vilka anläggningar som Exploatören ska medfinansiera ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

Områdesspecifika infrastrukturkostnader

Exploateringen av Planområdet kan komma medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex parkering, gata, torg, gång- och cykelvägar och anpassningar av infart. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 6. Ersättning för upprättande av avtal

- a) Exploatören ska ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen lagt ned för att ta fram detta avtal samt för de övriga kostnader som kommunen haft för att kunna teckna avtalet, t.ex. motpartsgranskning. 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.
- b) Fakturering av kostnad enligt punkt a) sker efter det att Kommunens beslut om att godkänna avtalet har vunnit laga kraft. Betalning av fakturan ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.
- c) Exploatören förbinder sig även 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 i detta ärende mellan Kommunen och Exploatören. Härvid ska samma timpris gälla, som angivits under punkten a) ovan.

- d) Kommunen fakturerar Exploatören ersättning enligt punkten c) månadsvis i efterskott alternativt enligt betalningsplan som parterna kommer överens om. Betalning av faktura ska ske senast 30 dagar efter fakturadatum.

§ 7. 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 bygglovsprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga 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

§ 14. 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 genomförandeavtal enligt § 24.

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 2025. Exploatören ska beakta kommunens miljöprogram.

§ 16. 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.

§ 17. 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. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med 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. 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 kvarterismark 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. Gestaltningsprogram

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

Gestaltningsprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. 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. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska eventuella marköverlåtelse 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 genomförandeaftalet.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 26. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2025-06-01
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 24 senast 2025-06-01
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 6 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.

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.

§ 28. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen

Julia Olsson

08-535-313-64

Julia.Olsson@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Björn Wiklund

08-535 329 79

bjorn.wiklund@husf.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.

§ 29. Ändringar

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

§ 30. 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: 2022-

För Huddinge kommun

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....
Håkan Lindblom
Chef Fastighetsutveckling

.....
Karin Hagström
Exploateringsingenjör

.....
Björn Wiklund
Projektchef

Bilagor:

Bilaga 1. Kartbilaga

