

Intentionsavtal

Kurvan 2 och Kurvan 5

Följande intentionsavtal om exploatering av fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB (fd IKEA Centres Stockholm AB), nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatörerna

Ägare av fastigheten Kurvan 5:
IKEA Fastigheter AB
205 28 Malmö
Org. nr 556064-2174

och

Ägare av fastigheten Kurvan 2:
Ingka Centres Stockholm AB (fd IKEA Centres Stockholm AB)
205 28 Malmö
Org. nr 556664-3846

Nedan gemensamt kallade för Exploatörerna.

Detta avtal ("Avtalet") är ett intentionsavtal inför ett kommande Tilläggs- och ändringsavtal till Mark- och exploateringsavtal (dnr KS-2016/1337) som undertecknades 2017-08-14 av Huddinge kommun, IKEA Fastigheter AB och Ingka Centres Stockholm AB (fd IKEA Centres Stockholm AB).

§ 1. Bakgrund och syfte

Den 12 juni 2017 godkändes ett mark- och exploateringsavtal (KS 2016/1337) ("Exploateringsavtalet") i Huddinges kommunfullmäktige mellan Kommunen och Exploatörerna avseende genomförande av detaljplanen för Kurvan 2 och Kurvan 5 ("Detaljplanen").

Exploatörerna har efter antagande av Detaljplanen identifierat behov av förändring i de byggrätter som följer av Detaljplan. Exploatörerna inkom därför med en planebeskedsansökan om ändring av Detaljplan som skulle möjliggöra

lagerutbyggnad inom fastigheten Kurvan 5 och sammanbyggnad av fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5. För att pröva Exploatörernas önskemål om ändrad byggrätt avses en planändring prövas som innebär att byggrätt tillförs fastigheten Kurvan 5 ("Planändringen").

Syftet med Avtalet är att reglera förutsättningarna för ersättningar till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning till Spårväg syd som följer av tillkommande byggrätt genom Planändringen. Syftet med Avtalet är även att uppmärksamma de tillägg som har gjorts i Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal sedan Exploateringsavtalet tecknades och som kommer att hanteras i kommande Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtalet. Avtalet reglerar även frågor kring miljöanpassat byggande, dagvatten och parkeringstal.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge kommun godkänner Avtalet senast 2023-09-20 och att detta beslut vinner laga kraft

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

§ 3. Allmänna anläggningar

Exploatörernas tilltänkta projekt kan medföra att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom området som är aktuellt för Planändringen. 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 ett Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtal enligt § 10.

§ 4. 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. 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). Området som är föremål för Planändringen enligt Avtalet ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Spårväg syd kan antas öka fastighetsvärdet.

Kommunen och Exploatörerna avser att i kommande Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtal, enligt § 10, 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 för tillkommande byggrätt som kan komma att tillskapas genom Planändringen.

Parterna noterar att medfinansieringsersättningen för existerande byggrätt inom Detaljplanen ska erläggas i enlighet med § 13 i Exploateringsavtalet.

§ 5. Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m.

Exploatörerna kommer att i kommande Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtal, enligt § 10, förbindas att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för Kommunens övriga arbete i samband med exploaterings genomförande. 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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 den byggrätt som kan följa av Planändringen utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatörerna arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatörerna ska redovisa val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom området som är aktuellt för Planändringen.

Exploatörerna 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 i detaljplanskedet regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen och i genomförandeskedet genom det Tilläggs- och ändringsavtal som ska tecknas mellan Parterna enligt § 10.

§ 8. Dagvatten

Exploatörerna har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av området som är aktuellt för Planändringen. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Exploatörerna bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 9. Parkeringstal

Exploatörerna har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av exploatering av det område som är aktuellt för Planändringen. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av området som är aktuellt för Planändringen geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtal enligt § 10.

§ 10. Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtalet

I samband med att Planändringen leder fram till antagande av en ändring av detaljplan ska ett Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtalet tecknas

mellan Parterna. I detta avtal ska genomförandet av Planändringen i övrigt regleras samt de olika ersättningarna som följer av tillkommande bygg rätt. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen.

Parterna är överens om att detta Intentionsavtal inte förpliktar endera part att ingå Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtal samt att endera parten kan när som helst avsluta förhandlingarna om kommande Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtal utan ansvar gentemot den andra parten utöver vad som stadgas i mellan parterna ingånget plankostnadsavtal (dnr KS-2022/1095).

§ 11. Avtalets upphörande

Avtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Planändringen senast 2025-06-01.
- Beslut om antagande av Planändringen inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtalet enligt § 10 senast 2025-06-01.
- Beslut om godkännande av Tilläggs- och ändringsavtal till Exploateringsavtalet inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 12. Överlåtelse

Detta avtal får endast överlåtas till den som är part i Exploateringsavtalet.

Överlåts Exploateringsavtalet av endera Exploatör på annan part förbinder sig endera Exploatör att även överlåta Avtalet på samma part.

§ 13. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Jonas Pettersson
Jonas.pettersson@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatörerna är:

Gustav Lidfelt
Gustav.lidfelt@ingka.ikea.com

Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.

§ 14. Ändringar

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

§ 15. 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

Datum: 2023- -

För Huddinge kommun

Ort:

Datum: 2023- -

För IKEA Fastigheter AB

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

.....

.....
Daniel Bernebrant
Exploateringsingenjör

.....

Ort:

Datum: 2023- -

För Ingka Centres
Stockholm AB

.....

.....