

Intentionsavtal

Stigfinnaren 10 m.fl

Följande intentionsavtal om exploatering och genomförande av fastigheten *Stigfinnaren 10 m.fl* i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Finsmakarens fastigheter AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Finsmakarens fastigheter AB
Blombacken 2
141 70 Segeltorp
Orgnr: 559230-8372

Nedan kallad Exploatören.

Planområdet: det område som omfattas av berörd detaljplan och som markerats med röd begränsningslinje i Bilaga 1.

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, ”**Intentionsavtalet**” och som markerats med röd begränsningslinje i Bilaga 1.

Detaljplanen: den detaljplan som ska tas fram av parterna inom planområdet och som delvis ska ersätta den befintliga detaljplanen 0126k-14096 ”Gamla Södertäljevägen del A”

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, senast reviderade den 13 december 2021, vilka Exploatören tagit del av.

Intentionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för genomförandet av kommande detaljplan och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna

Planområdet omfattar idag en handelsträdgård och friliggande villor vilka delvis används inom verksamheten, verksamheten ska avvecklas i sitt nuvarande format. För planområdet gäller följande detaljplan: 0126k-14096 ”Gamla Södertäljevägen del A” där genomförandetiden gick ut 2019-12-08.

På initiativ av Exploatören har en ansökan om planändring inkommit till kommunen för planområdet.

§ 1.2 Markägande

I planområdet ingår hela eller delar av följande fastigheter:

Fastighet	Lagfaren ägare
JURINGE 2:2	Huddinge kommun
SMISTA 3:3	Huddinge kommun
STIGFINNAREN 10	Finsmakarens fastigheter AB
STIGFINNAREN 11	Finsmakarens fastigheter AB
STIGFINNAREN 12	Skoglund, Anna Victoria
STIGFINNAREN 13	Finsmakarens fastigheter AB
STIGFINNAREN 21	Finsmakarens fastigheter AB
STIGFINNAREN 35	Finsmakarens fastigheter AB

§ 1.3 Giltighet

Intentionsavtalet är endast bindande för Parterna och till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner Intentionsavtalet senast 2025-01-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft,

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om intentionsavtal kan bli föremål för överprövning.

§ 1.4 Fastighetsägarens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att 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. Verkställandet av detta avtal och fullgörandet av Exploatören förpliktelser under detta avtal kommer inte att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument.
3. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet att föra fastighetsägarnas talan för de fastigheter vilka är lokaliserade inom Planområdets preliminära avgränsning, undantaget kommunens fastigheter.

§ 1.5 Detaljplan

För Exploateringsområdet gäller detaljplan för 0126k-14096 ”Gamla Södertäljevägen del A”, lagakraft 2004-12-08. För Exploateringsområdet medger gällande detaljplan användningen *Handelsträdgård och Bostäder*. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för bostäder och park.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Planområdet. Exploatören ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan, planprogram och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen har tecknat med Exploatören.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE

§ 2.1 Marköverlåtelser

Mark vilken i den kommande Detaljplanen utläggs som Allmän plats inom Planområdet ska överlåtas till Kommunen. Marken i fråga ska vara fri från rättighetsinskränkningar eller belastningar som kan inskränka på möjligheten för Kommunen att förfoga över markområdet, om inte annat kan överenskommas. Marköverföringen avseende allmän plats ska genomföras vederlagsfritt.

Kostnaden för värdering och fastighetsbildning ska ingå i den totala kostnaden för allmänna anläggningar.

Vid eventuella föroreningar i marken äger Kommunen rätt att vidta erforderliga utrednings- eller avhjälpandeåtgärder på Exploatörens bekostnad, detta regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

Oberoende av som stipuleras i första stycket gäller för allmän platsmark där allmänna anläggningar enligt § 3.1 andra stycket ska anläggas att Kommunen ska erlägga en ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning, expropriationslagen. Värdering ska ske av oberoende expert.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av fastighetsregleringar avseende allmän plats. Kommunens kostnad härför ska finansieras av Exploatören genom erläggande av exploateringsersättning.

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

§ 3 ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmänna anläggningar

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådan anläggning som kommer att omfattas av Detaljplanen eller kommer att vara belägna i nära anslutning till Planområdet och utgör en förutsättning för detaljplanens genomförande. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex lokal mötesplats, allmänna gator, mindre park, upprustning av gator mm. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika anläggningarna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt kan även medföra att allmänna anläggningar vilka tillgodoser ett behov som härstammar delvis utanför Planområdet behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till genomförandet av sådana allmänna anläggningar. Fördelningen av de kostnaderna ska utgå från Detaljplanens behov av anläggningen, relativt angränsande områdens behov av samma anläggning. Det ekonomiska bidraget ska slutligt regleras i exploateringsavtalet enligt § 7.4. Exempel på sådana anläggningar är ombyggnation av bussficka, gång- och cykelväg och nybyggnad av en park som vars dimensionering eller standard går utöver vad som är nödvändigt för Detaljplanens genomförande.

§ 3.2 Ledningar

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.

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.

§ 3.1 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 Planrådets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande genomförandavtal enligt § 7.4.

§ 4 BEBYGGELSE

§ 4.1 Lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter som Kommunen har behov av, dock max 6 st. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 4.2 Lägenheter/Lokaler för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt, förvärva bostadsrätt/bostadsrättslokal eller ägarlägenhet. Bostäderna syftar till att säkra tillgång till lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Förvärv eller hyra ska ske på marknadsmässiga villkor. Exploatören förbinder sig att kontakta Kommunen inför projektering för att, utifrån Kommunens behov, fastställa hur många lägenheter/lokaler som Kommunen har behov av, dock max 6 st. Frågan kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

§ 5 EKONOMI

§ 5.1 Medfinansieringsersättning 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 § 7.4. 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 kommande Exploateringsavtal enligt § 7.4 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.

§ 5.2 Ersättning för upprättande av avtal

Exploatören förbinder sig att ersätta Kommunen för den arbetstid som Kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för Kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset exklusive mervärdesskatt tillämpas som framgår av den av kommunfullmäktige för aktuellt ändamål beslutade taxan, se riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 5.3 Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljpanelläggning 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.

§ 6 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 6.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram ”Miljöprogram för Huddinge kommun 2022-2025” som ska vara vägledande för vilka minimikrav som alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar ska förhålla sig till. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta miljöprogrammet, eller det miljöprogram eller motsvarande som kan komma att ersätta detta i detaljplanearbete och i samband med genomförandet av detaljplan.

§ 6.2 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Huddinge kommuns riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

§ 6.2.1 Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

§ 6.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut 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 redovisar val,

metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljningen av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan. Exploatören ska således senast tre veckor innan ansökan om bygglov lämna en redovisning av den ifrågavarande byggnationens överensstämmelse med checklistan till Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun.

§ 6.3 Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013 (KS-2012/1201), förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Strategin innebär primärt att minimera avledning av dagvatten till den allmänna VA-anläggningen och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning sker från kvartersmarken till den allmänna VA-anläggningen.

Avledning till Stockholm vatten AB:s ledningsnät för dagvatten och anslutning till ledningsnätet ska ske i enlighet med Stockholm vatten AB:s anvisningar.

Placering av byggnader och höjdsättning inom berört exploateringsområde och mot omgivande ytor, ska planeras på ett sätt som minimerar skada vid skyfall.

Samtliga anläggningar eller åtgärder för omhändertagande och rening av dagvatten inom kvartersmark liksom skötsel av dessa ska utföras och bekostas av Exploatören. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Exploatören senast när byggnad inom berört exploateringsområde får slutbesked.

§ 6.4 Markföroreningar

Exploatören ska inom Exploateringsområdet 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. Frågan regleras vidare i genomförandeaftalet.

§ 7 GENOMFÖRANDE

§ 7.1 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.

§ 7.2 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(*plansektionen*). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 7.3 Vegetation

Exploatören ska, vid utformningen av bebyggelsen inom kommande kvartersmark ta hänsyn till befintliga träd och vegetation.

En vegetationsplan omfattande träd och vegetation ska tas fram av Exploatören och Kommunen.

Exploatören ska åta sig att skydda de träd och den vegetation som omfattas av vegetationsplanen i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören ska bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska innehålla en bedömning av berörda trädets rotzonsutbredningar samt tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation

Exploatörens arbete att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan kan komma att förenas med vite. Exploatören ska vidare åta sig att återplantera upp vuxna träd. De träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

§ 7.4 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 2.1 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.

§ 7.5 Vitesförelägganden

I mark- och exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i genomförandeavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för vite och allmänna platser.

§ 8 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 8.1 Kontaktpersoner

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är kontaktorgan i frågor som rör Intentionsavtalet.

§ 8.2 Intentionsavtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2028-01-01 § 1.3,
- Beslut om antagande av Detaljplanen inte vinner laga kraft,
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 7.4 senast 2028-01-01 § 1.3 eller
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 1.5 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 8.3 Överlåtelse av Intentionsavtalet

Intentionsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören (tillika fastighetsägaren) förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar fastighetsägaren enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Planområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska fastighetsägaren skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 8.4 Ändringar och tillägg

Ändringar eller tillägg till Intentionsavtalet ska vara skriftliga för att vara gällande.

§ 8.5 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av Intentionsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Ort: Huddinge
Datum:

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Finsmakarens fastigheter AB

.....

.....

Mark- och exploateringschef

Anna Victoria Skoglund

.....
Mattias Carlswärd
Exploateringsingenjör

Bilagor:

Bilaga 1. Preliminärt planområde

Bilaga 1

