

Avsiktsförklaring

För planprogram Gymnasieområdet

Följande avsiktsförklaring för planprogram Gymnasieområdet i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Bolaget

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Box 1143
141 24 Huddinge
556536-9666

Nedan kallad Bolaget.

Programområdets, i avtalet benämnt som Programområdet, preliminära avgränsning har markerats med vit begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Programområdet avses motsvara en framtida gräns för det planprogram som är under framtagande och är därför preliminär. Den exakta gränsen ska definieras under kommande programarbete.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av ett nytt planprogram för Programområdet samt att reglera förutsättningarna för genomförandet av kommande detaljplaner och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna.

Gymnasieområdet är beläget i kommundelen Sjödalén. Området har i Översiktsplan 2030 och utvecklingsplanen för centrala Huddinge pekats ut som lämplig att utveckla. Ett planprogram ska tas fram för att reglera den framtida utvecklingen och ytterligare utreda för lämplig markanvändning inom Programområdet. Inom Programområdet pågår ett parallellt arbete med att ta fram en ny detaljplan för en ny simhall med tillhörande idrottsändamål. Programarbetet behöver samordnas med detaljplaneprojektet för att gemensamt komma framåt i de parallella arbetena. Detta avtal begränsas dock till att inte reglera de frågor som hanteras i detaljplaneprojektet och de frågor som hanteras i Intentionsavtalet för Gymnasiet 4 beslutat i Kommunstyrelsen 2022-11-30.

§ 2. Avtalsstruktur

I samband med varje ny detaljplan ska ett intentionsavtal tecknas mellan Parterna. Frågor rörande exploateringsgrad, upplåtelseformer, skolor, förskolor, övrig offentlig service, lokaler, dagvatten, allmänna anläggningar, eventuella markregleringar, samordning och genomförande bearbetas och regleras ytterligare.

I samband med framtida detaljplaner inom Programområdet kan avtal även behöva tecknas med de exploatörer som ska utveckla marken i enlighet med planprogrammet och framtida planuppdrag.

Samtliga avtal ska godkännas och undertecknas av Bolaget och eventuella exploatörer innan avtalet behandlas av kommunens samhällsbyggnadsutskott.

Till grund för detta och kommande avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge kommun, vilka Bolaget tagit del av.

§ 3. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning
- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2024-04-30

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

§ 4. Detaljplaner och planprogram

För Programområdet gäller i dag Stadsplan för Gymnasium, Idrottshall m.m. (0126K-8792), antagen 1970-09-30 av kommunfullmäktige. Planen medger inom Programområdet användningen område för allmänt ändamål. Parterna är överens om att ett planprogram ska upprättas för att utreda möjligheterna till kompletterande bebyggelse och användningsområden i Programområdet med utgångspunkt i den inriktning som anges i utvecklingsplan för centrala Huddinge, godkänd av kommunfullmäktige 2021-12-13.

Parallellt med planprogrammet pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan på fastigheten Gymnasiet 4 för en ny simhall med tillhörande idrottsändamål. Samordning med pågående detaljplanearbete kommer att krävas under programarbetet.

Kommunen ombesörjer framtagandet av planprogram för Programområdet. Bolaget ersätter Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av planprogram och erforderliga utredningar för Programområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen har tecknat med Bolaget.

MARKÖVERLÅTELSE

§ 5. Marköverlåtelser

Programområdet ägs i sin helhet av Huddinge Samhällsfastigheter AB med undantag för mindre ytor som idag är utlagt som allmän plats, till exempel gator. Planprogrammet kan komma att innebära att det är lämpligt att genomföra fastighetsbildning för att tillskapa ändamålsenliga fastigheter och underlätta kommande planering och utveckling av området. Bolaget bekostar och genomför sådana fastighetsbildningar

Parterna ska verka för att en bra helhetslösning uppnås inom Programområdet som stärker centrala Huddinge.

Överlåtelse av allmän plats

Bolaget ska till Kommunen överlåta all mark inom kommande planområden som enligt detaljplanen utlaggs som allmän plats. Överlåtelserna ska ske utan ersättning.

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Övergripande infrastrukturkostnader

Utvecklingsplanen för centrala Huddinge kommer att resultera i övergripande infrastruktur-ombyggnader inom ett större område. De tillänkta projekten kommer att medföra att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Programområdet. Bolaget ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Programområdets omedelbara närhet är ombyggnation av Gymnasievägen till huvudgata med grönstråk, ombyggnation av Kommunalvägen vid Kvarnbergsplan samt dagvattenanläggningar. 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 kommande avtal för projekt inom Programområdet.

Exploateringen av kommande detaljplaner inom Programområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex lokalgator och mindre parker och aktivitetsytor. Bolaget ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna i respektive detaljplan. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i kommande avtal för respektive detaljplan.

AVGIFTER

§ 7. Ersättning för upprättande av avtal

Bolaget 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 genomförande av efterföljande detaljplaner. 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.

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

Bolaget bekostar programkostnaderna för Programområdet enligt principerna i undertecknat plankostnadsavtal.

Kostnaderna för det pågående detaljplanarbetet på fastigheten Gymnasiet 4 för nya Huddingehallen bekostas till 100 % av Huddinge Samhällsfastigheter AB vilket regleras i ett separat plankostnadsavtal undertecknat av Parterna. Kostnaderna för kommande detaljplaner utöver ovanstående detaljplan regleras även dessa i kommande plankostnadsavtal.

Då kostnaderna regleras genom särskilt plankostnadsavtal ska Bolaget inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

Bolaget ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

§ 9. Samordning

Utvecklingen av området måste ske i en etappvis utbyggnad, varför samordning av utbyggnadsordning, utbyggnadstakt, masshantering, marknadsföring och etableringsytor måste ske mellan Parterna. Samordning måste även ske mellan planprogrammet och det pågående detaljplanarbetet för Gymnasiet 4.

Bolaget avser inte att utveckla all sin mark på egen hand utan planerar att samarbeta med andra exploitörer. Samordning ska ske med dessa exploitörer och Parterna för framtida utbyggnad.

I kommande detaljplanarbete är det viktigt att tillse att de exploitörer som ska vara med och utveckla Programområdet delar Parternas gemensamma vision och mål för området. Vidare är det viktigt att innehållet i stadsdelen präglas av variation, både avseende arkitektur och innehåll.

§ 10. Ledningar

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

Det åligger Bolaget att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Bolaget ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom framtida detaljplaner inom Programområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför respektive Planområde som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Bolaget bekosta dessa.

BEBYGGELSE

§ 11. Parkeringstal

Bolaget har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, parkeringsplan och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planeringen av Programområdet.

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Programrådets geografiska läge samt de åtgärder Bolaget åtar sig att genomföra. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i avtal för kommande detaljplaner.

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. Bolaget ska beakta kommunens miljöprogram.

§ 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 närvarande arbetar Kommunen med en checklista som ska fyllas i och följas upp i kommande detaljplanearbete. För att främja att utvecklingen av Programområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Bolaget i kommande detaljplanearbeten arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Bolaget ska redovisa val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Programområdet.

Bolaget 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 plankostnadsavtal i samband med uppstart av kommande projekt.

§ 14. Social hållbarhet

För att säkerställa att utvecklingen av Programområdet blir socialt hållbart avser Parterna att arbeta med social hållbarhet inom ramen för planprogrammet, vilken ska belysa exempelvis barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter.

Hur viktiga aspekter tas vidare i det fortsatta planeringsarbetet för att säkerställa en socialt hållbar utveckling regleras vidare i kommande avtal.

§ 15. Dagvatten

Bolaget har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av framtida detaljplaner. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Bolaget bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 16. Ekologisk kompensation

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och i förekommande fall hur dessa ska hanteras genom ekologisk kompensation. Studie och utredning för ekologisk kompensation tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av kommande detaljplaner.

Bolaget ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. Åtgärderna regleras i kommande avtal för respektive detaljplan inom Programområdet. Bolaget bekostar eventuella åtgärder. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§ 17. Markföroreningar

Bolaget ska inom Programområdet 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 kommande detaljplaners bestämmelser. Inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande har Kommunen motsvarande ansvar enligt ovan. Frågan regleras vidare i kommande avtal.

GENOMFÖRANDE

§ 18. Gestaltungsprinciper

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter inom Programområdet ska planprogrammet inkludera gestaltungsprinciper. Gestaltungsprinciperna ska utgöra ett för Kommunen och Bolaget gemensamt underlag som ska beaktas i vidare utveckling av området.

Gestaltningssprogrammet utarbetas av Bolaget i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 19. Vegetation

Vid planering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 20. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av planprogram senast 2026-03-31

Om så sker äger ingen av Parterna rätt till ersättning för direkta eller indirekta nedlagda kostnader vilka kan härröras från detta avtal.

§ 21. 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 Bolaget förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Programområdet eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Innan överlåtelse sker ska Bolaget skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

§ 22. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen

Julia Olsson

08 535 313 64

Julia.Olsson@huddinge.se

Kontaktperson för Bolaget är:

Ellen Björk

08 535 329 25

Ellen.Bjork@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.

§ 23. Ändringar

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

§ 24. 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

Datum:

För Huddinge kommun

Ort:

Datum:

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....
Henrik Örneblad
VD

.....
Julia Olsson
Exploateringsingenjör

.....

Bilagor:

Bilaga. Preliminärt programområde

Vit begränsningslinje visar den preliminära programgränsen

