

Intentionsavtal

Ängsgården 1, Vårby gård 1:1

Följande intentionsavtal om exploatering och framtagande av förslag till ny detaljplan för delar av fastigheterna Ängsgården 1 och Vårby gård 1:1 inom kommundelen Vårby i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huga Fastigheter AB nedan gemensamt kallade ”Parterna”:

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Huga Bostäder AB
Box 1144
141 24 Huddinge
Org. nr 556149-8121

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 preliminära avgränsning likställs med Planområdet.

Överlåtelsesområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, [bilaga 1](#). Överlåtelseområdets avgränsning beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

§ 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Bakgrund och syfte

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.

Huga Bostäder AB som fastighetsägare för Ängsgården 1 har den 26 januari 2024 inkommit med en ansökan om att utveckla delar av den egna fastigheten Ängsgården 1 samt del av kommunens mark på Vårby gård 1:1. Fastigheten är belägen ca 500 meter från tunnelbanestationen i Vårby gård intill kommungränsen mot Stockholm. Ansökan avsåg uppförande av två bostadshus i form av 86 lägenheter i blandade storlekar. Byggnadstypen som föreslås är så kallade kombohus vilka är typhus ramupphandlade av Allmännyttan i Sverige i syfte att komma ner i produktionskostnad och därmed kunna erbjuda lägre hyror till framtida boende. Husen ska uppföras i trästomme vilket ska minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme.

Området ligger inom den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019.

Parkering avses i första hand lösas inom Exploatörens befintliga garage i närheten av Planområdet och till viss del med ny markparkering.

Huddinge kommunstyrelse lämnade den 15 maj 2024 positivt planbesked gällande ansökan.

I ägardirektiven för Exploatören framgår att bolaget ska säkerställa möjligheten att bygga kombohus i Vårby. Projektet är politiskt prioriterat tidsmässigt med en ambition om byggstart i augusti 2026. Parterna kommer därför kontinuerligt att beakta projektets tidsplan och arbeta för att inga förseningar uppstår.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Planområdet, nedan kallad "Detaljplanen", samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen.

§ 1.1 Exploatörens garantier

I och med undertecknande av Intentionsavtalet garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå Intentionsavtalet 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 i Intentionsavtalet inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument.

§ 1.2 Giltighet och bestånd

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

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner detsamma senast den 30 november 2024 genom beslut som sedermera vinner laga kraft och

- planuppdrag för Planområdet inte ges i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1 senast den 30 november 2024 genom beslut som sedermera vinner laga kraft

Exploatören är medveten om att Kommunens beslut om planuppdrag och beslut om godkännande av intentionsavtal kan bli föremål för överprövning.

§ 1.3 Detaljplan

För Planområdet gäller detaljplanen Östra Vårby gård (*Dp 0126K-8666*) Gällande detaljplan medger användningen lek inom berörd del av Exploatörens fastighet Ängsgården 1. Berörd del av Kommunens fastighet Vårby gård 1:1 utgörs av park.

Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Planområdet kan planläggas för bostadsändamål, med utgångspunkt i förslaget redovisat i bilaga 2. Parterna är vidare överens om att delar av Planområdet kan planläggas som allmän plats.

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.

§ 1.4 Markanvisning

I och med detta avtals godkännande får Exploatören ensam förhandla med Kommunen om en exploatering inom Exploateringsområdet. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag (skiss gällande ansökan om planbesked) som Exploatören har lämnat in till Kommunen, se bilaga 2. Ersättningen för Kommunens mark ska bestämmas med tillämpning av den s.k. genomsnittsvärdesprincipen där Kommunens bedömda del av det framtida Exploateringsområdet motsvarar cirka 700-1300 kvm markareal. Slutgiltigt överlåtelseområde redovisas i kommande exploateringsavtal. Markpriset ska motsvara ett vid tidpunkten för överlåtelsen aktuellt marknadsvärde enligt Detaljplanen.

§ 2. MARKÖVERLÅTELSE

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

Avseende mark som ska överföras till Exploatören från Kommunen

Exploatören, ska från Kommunen i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft förvärva del av Kommunens fastighet Vårby gård 1:1, vilken avgränsats som Överlåtelseområdet. Marken kommer att planläggas som kvartersmark i Detaljplanen och ska överföras i sin helhet till Exploatörens fastighet Ängsgården 1 genom fastighetsreglering. För denna fastighetsreglering ska en överenskommelse om fastighetsreglering tas fram, nedan kallad "ÖK 1".

Utgångspunkten är att ÖK 1 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och fått laga kraft. Parterna är dock överens om att ÖK 1 kan undertecknas tidigare, om det behövs med hänsyn till projektets tidplan. ÖK 1 kommer att biläggas till kommande exploateringsavtal.

Parterna är överens om att priset för Överlåtelseområdet ska bestämmas i kommande exploateringsavtal enligt § 6.2 nedan, genom en värdering som Kommunen beställer och som Exploatören bekostar. Parterna ska vara överens om det underlag som ingår i beställningen. Markpriset ska motsvara ett för tidpunkten för överlåtelsen aktuellt marknadsvärde enligt Detaljplanen.

Avseende mark som ska överföras till Kommunen från Exploatören

Fastighetsägaren ska till Kommunen överlåta all mark inom Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen utläggs som allmän plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning. För denna fastighetsreglering ska en överenskommelse om fastighetsreglering tas fram, nedan kallad "ÖK 2".

Utgångspunkten är att ÖK 2 ska undertecknas av Exploatören och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och fått laga kraft. Parterna är dock överens om att ÖK 2 kan undertecknas tidigare, om det behövs med hänsyn till projektets tidplan. ÖK 2 kommer att biläggas till kommande exploateringsavtal.

§ 2.1.2 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt ÖK 1.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelse enligt ÖK 2. Parterna är överens om att ansökan om fastighetsreglering ska inlämnas till lantmäterimyndigheten i Huddinge så snart som möjligt efter att ÖK 1 och ÖK 2 har undertecknats.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övriga lantmäteriatgärder (t.ex. avstyckningar, gemensamhetsanläggningar m.m.) som kan erfordras inom Exploateringsområdet för genomförandet av Detaljplanen.

§ 3. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Bebyggelse inom kvartersmark

Planerad bebyggelse

Inom Exploateringsområdet avser Exploatören uppföra bostäder i två punkthus i cirka åtta våningar. Bostäderna ska uppföras som kombohus med trästomme och generera låga hyror till framtida boende. Bostäderna ska innehålla cirka 86 lägenheter och vara jämnt fördelade i storlekar från ettor till fyror. Projektet ska därmed ge ett tillskott av större lägenheter i Vårby gård som idag är ett av kommunens mer trångbodda områden.

§ 3.1.1 Gestaltungs-PM och proaktiv bygglovsprocess

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Planområdet, även med avseende på den befintliga kulturmiljön, avser Parterna att ta fram ett gestaltungs-PM. PM:et ska utgöra ett underlag för Exploatören för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på både kvartersmark och allmän plats inom och i anslutning till Planområdet.

Gestaltungs-PM utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som Exploatören har tecknat med Kommunen.

Exploatören kommer att ha möjlighet att på eget initiativ samråda med Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet (Huddinge kommuns proaktiva bygglovsprocess). Syftet är att samråda om åtgärders förenlighet med det framtagna gestaltungsprogrammet.

§ 3.2 Allmänna anläggningar

Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet kan komma att föranleda behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar på allmän plats inom eller i nära anslutning till Planområdet. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådana anläggningar som kommer att omfattas av Detaljplanen eller kommer att vara belägna i nära anslutning till Planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas till exempel ut- eller ombyggnad av gator och gång- eller cykelväg.

I de fall Detaljplanen föranleder ett behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar är Kommunen byggherre för och ansvarar därmed för projektering och om/utbyggnad.

Exploatören ansvarar på egen bekostnad för projektering och utförandet av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och skriftligen godkännas av Kommunen. Exploatören ska kalla Kommunen till besiktning för godkännande när återställande- och anslutningsarbetena är färdigställda.

§ 3.3 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram och mobility-managementplan samt ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet.

Flexibla parkeringstal

Exploateringsområdet ligger inom parkeringszon A. Parkeringsnormen för parkering inom projektet ska utgå från parkeringsprogrammets p-tal för parkeringszon A.

Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder. 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 exploateringsavtal.

§ 4. EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram (KS-2022/221) 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.

§ 4.2 Miljöanpassat byggande

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

§ 4.2.1 Energieffektivitet

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

§ 4.2.2 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. Arbetskostnaden för detta ska regleras i exploateringsavtal enligt § 6.2.

§ 4.3 Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013 (KS-2012/1201) och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet för 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. Om Kommunen anser att en dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta en sådan. Kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

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.

§ 4.4 Avfallshantering

Det åligger Exploatören att tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och vid slutbesked är anpassad till vid var tid gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun.

§ 4.5 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 exploateringsavtalet.

§ 4.6 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 på uppdrag av Exploatören parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I exploateringsavtalet ska det framgå vilka eventuella kompensationsåtgärder som ska genomföras och bekostas av Exploatören. Parterna ska gemensamt komma överens om ifall Kommunen eller Exploatören ska genomföra åtgärderna.

§ 5. EKONOMI

§ 5.1 Ersättning för områdesspecifika anläggningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga exploateringsersättning motsvarande den faktiska kostnaden för projektering och utförande av de områdesspecifika allmänna anläggningarna i § 3.2. Kostnaden kommer att vidare regleras i exploateringsavtalet.

§ 5.2 Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. i genomförandeskedet

Exploatören ska, till Kommunen, erlægga ersättning för Kommunens arbete i samband med genomförandet av Detaljplanen. Denna ersättning avser bland annat Kommunens kostnader för Kommunens arbete med projektledning, samordningsarbete, eventuellt proaktivt bygglovsarbete, uppföljning av Exploateringsavtalet samt projektadministration. Härvid ska det vid varje tidpunkt gällande timpriset tillämpas, vilket framgår av HKF 2220.

§ 5.3 Plan- och bygglovsavgifter

Eftersom Exploatören bekostar Planområdets detaljpaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt vid tid gällande taxa för planverksamhet (HKF 2220) i samband med bygglovsprövning.

Exploatören är dock medveten om att denne ska i samband med erhållande av bygglov erlægga bygglovavgift enligt taxa för bygglov, kartor och mättjänster (HKF 2200) eller den taxa som ersätter HKF 2200.

§ 5.4 Anslutningsavgifter

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kommunikation m.m. avseende bebyggelse inom Planområdet bekostas 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.

§ 6. ÅTGÄRDER UNDER BYGGTID

§ 6.1 Vegetation

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

§ 6.2 Exploateringsavtal

I samband med antagandet av Detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska genomförandet av Detaljplanen 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.

§ 6.3 Vitesföreläggande

I exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i exploateringsavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet för det totala vitesbeloppet och kostnaderna för utbyggnad av allmänna platser som exploateringen av Planområdet ger upphov till.

§ 7 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 7.1 Överlåtelse av intentionsavtalet och fastighet inom Exploateringsområdet

§ 7.1.1 Intentionsavtalet

Exploatören får inte överlåta detta avtal eller del av avtalet utan Kommunens skriftliga medgivande, vilket oskäligen inte får vägras eller fördröjas.

Exploatören ska i god tid efter det regelverk Exploatören har att förhålla sig till, såsom børsregler, medger det, informera Kommunen att detta avtal avses överlåtas på annan.

§ 7.1.2 Fastighet inom Exploateringsområdet

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 § 7.1.1 likväl.

§ 7.2 Kontaktpersoner

Mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun är Kommunens kontaktorgan i frågor som rör detta avtal.

Efter det att planuppdrag har godkänts ska Parterna hålla ett startmöte. På startmötet ska Parterna utse kontaktpersoner med kontaktuppgifter för de sakfrågor som Exploatören enligt detta avtal ska inhämta Kommunens godkännande, synpunkter och förtydliganden m.m. Härutöver ska Parterna utbyta erforderliga kontaktuppgifter och bestämma formerna för det fortsatta samarbetet och informationsutbytet mellan Parterna för detta avtals fullgörelse. Parterna ska åjourhålla lämnade kontaktuppgifter.

§ 7.3 Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande av detaljplan senast den 31 december 2026
- Beslut om antagande av detaljplanen inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 6.2 senast den 31 december 2026
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 1.3 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 7.4 Ändringar och tillägg

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

§ 7.5 Tvist

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

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

Huddinge
Datum: 2024-

För Huddinge kommun

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

Ort:
Datum: 2024-

För Huga Bostäder AB

.....

.....
Jonas Pettersson
Exploateringsingenjör

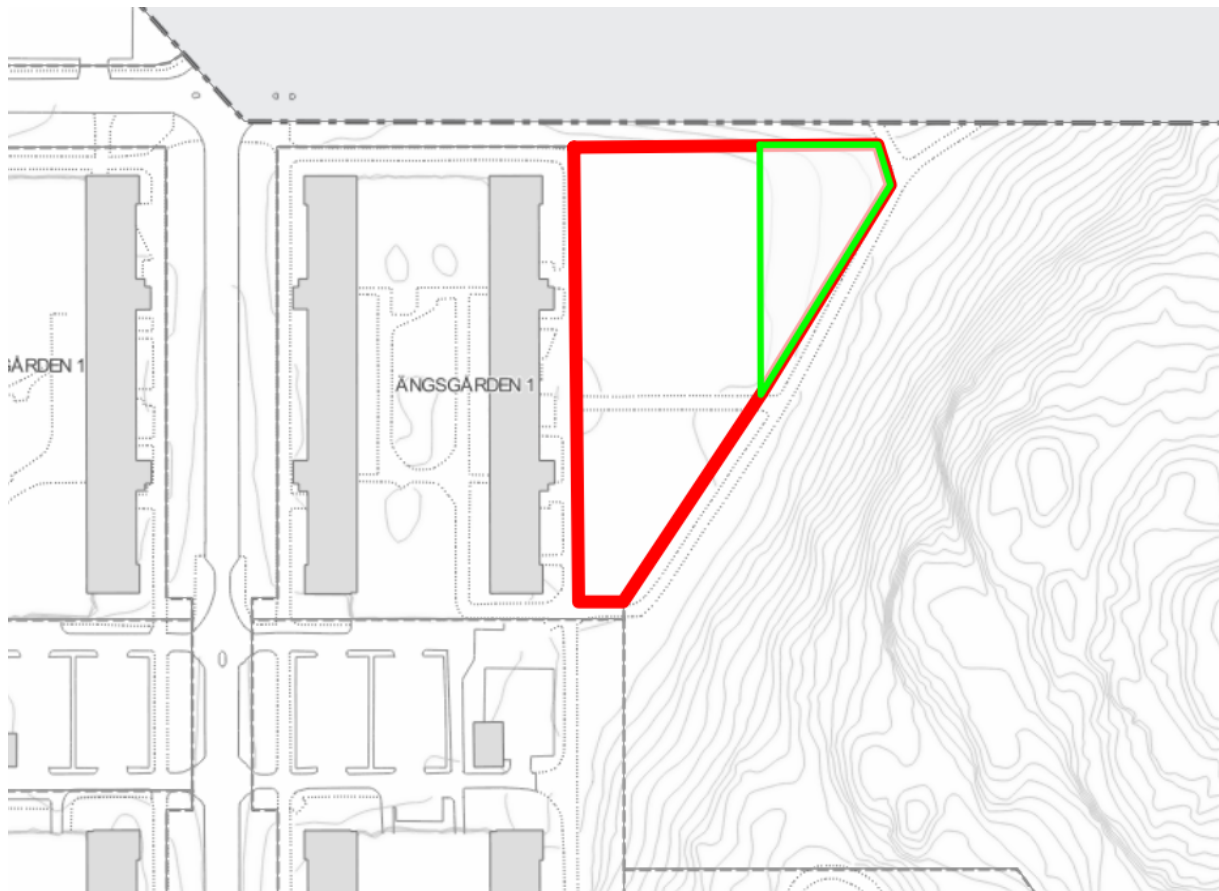
.....
(namn)

Bilagor:

Bilaga 1. Plan-, exploaterings- och överlåtelseområdets preliminära avgränsning

Bilaga 2. Bebyggelseförslag

Bilaga 1. Plan-, exploaterings- och överlåtelseområdets preliminära avgränsning



Bilaga 2, bebyggelseförslag

