

Intentionsavtal

Orren 2

Följande intentionsavtal om exploatering och genomförande av Orren 2 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB, nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. Nr: 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Fastighetsägaren

Green S Orren 2 AB
Box 30134
104 25 Stockholm
Org nr: 559404-6566

Nedan kallad Fastighetsägaren.

Exploatören

Green S Bygg AB
FE828
Fack 5521
751 75 Uppsala
Org nr: 559142-2083

Nedan kallad Exploatören.

Ägare till fastigheten Orren 2, Fastighetsägaren, är ett bolag som ingår i samma koncern som Exploatören. Både Fastighetsägaren och Exploatören ägs av samma moderbolag, Green S AB. Fastighetsägarens syfte är att äga och förvalta fastigheten Orren 2. Fastighetsägaren kommer inte själv att genomföra den exploatering som följer av detta avtal utan denna kommer att ske genom Exploatörens försorg som även ska bekosta densamma.

Exploatören är solidariskt ansvarig med Fastighetsägaren för åtaganden av de slag som än må vara som åläggs Fastighetsägaren enligt detta avtal.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, Figur 1. Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Exploateringsområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Planområdet samt allmänplatsmark som behöver byggas ut i samband med projektet och som regleras i avtalet.



Figur 1. Översikt preliminär avgränsning av Planområdet.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

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

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan/ändring av detaljplan för Planområdet, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören har ansökt och fått planbesked för fastigheten Orren 2, med syfte att utveckla fastigheten för förrådsverksamhet.

§ 2. Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2023-12-31

- att styrelsen för Exploatören godkänner detsamma senast 2023-10-12

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

§ 3. Detaljplan

Om befintlig detaljplan

För Planområdet gäller detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. (0126K-14575) vilken medger markanvändning handel (ej livsmedel), kontor, icke-störande småindustri.

Eftersom den önskade planändringen är av mindre omfattning anser Kommunen att det lämpligen bör krävas en ändring av detaljplan och inte en ny detaljplan. Beslut om det ska ske en ändring av en detaljplan eller ny detaljplan fattas av Kommunen under planprocessens gång.

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. Marköverlåtelser

Försäljning av mark

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva eventuell kommunägd mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallad Överlåtelseområdet. Om aktuellt regleras frågan vidare i Exploateringsavtalet.

Köp av mark

Exploatören ska till Kommunen överlåta all mark inom Planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats.

Ingen ersättning utgår för mark som överlåtes till Kommunen.

§ 5. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av eventuella marköverlåtelser enligt efterföljande exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet.

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

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Områdesspecifika infrastrukturkostnader

Exploateringen av Planområdet kan medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex gata, gångbana.

Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna ska vidare regleras i exploateringsavtalet.

AVGIFTER

§ 7. 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. Kostnaden regleras genom plankostnadsavtalet.
- b) 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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

§ 10. 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 exploateringsavtal enligt § 17.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 11. 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.

§ 12. 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 förnyelsen 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

GENOMFÖRANDE

§ 15. Tidplan

Till exploateringsavtalet 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.

§ 16. Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i 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.

§ 17. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska eventuella marköverlåtelse enligt § 4 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören och Fastighetsägaren innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då exploateringsavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta intentionsavtal att gälla i sin helhet.

§ 18. Vitesförelägganden

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

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 19. Avtalets upphörande

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2026-05-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft

- Kommunen inte fattar beslut att godkänna exploateringsavtal enligt § 17 senast 2026-05-31
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 3 och § 7 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

§ 20. 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.

§ 21. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Cecilia Nauwelaerts de Agé
08-535 310 27
Cecilia.nauwelaerts-de-age@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Mikael Teljstedt
070 998 59 99
mikael.teljstedt@greenstorage.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.

§ 22. Ändringar

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

§ 23. 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
2023-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Exploatören

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

.....
Namnförtydligande:
Green S Bygg AB

.....
Karin Hagström
Enhetschef Mark och exploatering

.....
Namnförtydligande:
Green S Bygg AB

Ort:
Datum:

För Fastighetsägaren

.....
Namnförtydligande:
Green S Orren 2 AB

.....
Namnförtydligande:
Green S Orren 2 AB