

Intentionsavtal

Runan 1

Följande intentionsavtal om exploatering av projektet Runan 1 i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Wallenstam Fastigheter 91 AB nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Wallenstam Fastigheter 91 AB
c/o Wallenstam AB
401 84 Göteborg
Org nr 556934-2107

Nedan kallad Exploatören.

Fastighetsägaren

KB Myran nr 305
c/o Wallenstam AB
401 84 Göteborg
Org.nr: 969605-7521

Nedan kallad Fastighetsägaren.

Fastighetsägaren är lagfaren ägare till Huddinge Runan 1, nedan kallad Fastigheten.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1. Bakgrund

Syftet med detta intentionsavtal (nedan kallad Avtal) är att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna. Exploatören är solidariskt ansvarig med Fastighetsägaren för åtaganden enligt detta Avtal och efterföljande exploateringsavtal, se § 23, nedan kallad Exploateringsavtalet. Exploatören och Fastighetsägaren benämns gemensamt i detta Avtal som Exploatören.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad kartbilaga. Fastigheten ligger inom Planområdet. Planområdet motsvarar en framtida gräns för detaljplanen och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Dnr: KS-2019/3302

Exploateringsområdet har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta och är preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Till grund för detta Avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige 2016-06-13, reviderade senast den 13 december 2021 (KS-2021/2406), vilka Exploatören tagit del av.

Exploatören har ansökt om och fått planbesked för Fastigheten Runan 1 med syfte att vidareutveckla Fastigheten och bygga ca 160 nya bostäder. Det inkluderas även i planarbetet att möjliggöras mark för handelsverksamhet och lokaler och att stärka närservicen. Projektet förväntas förbättra gaturummet vid Kvarnbergsplan och vidareutveckla Planområdet till en mer stadsmässig plats. Utifrån de ovan beskrivna förutsättningarna bedöms ingen förskola behövas inom Fastigheten.

§ 2. Giltighet

Detta Avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommunstyrelse godkänner detsamma senast **2023-05-31**.
- att Huddinge kommunstyrelse fattar beslut om planuppdrag i ärende KS-2020/752 senast **2023-05-31**.

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är detta Avtal förfallet i sin helhet utan ersättningskyldighet för någondera Part.

§ 3. Detaljplan

För den del av Planområdet som utgör befintlig ICA-butik och markparkering gäller detaljplan för *Sammanträdet 7 m.fl. (0126K-14258)*, antagen 2005-10-10. Detaljplanen medger markanvändning handel. För resterande del av Planområdet gäller stadsplan för *Stuvsta Gård III (0126K-4705)*, antagen 1959-09-22 och stadsplan för *Stuvsta Gård VI (0126K-7963)*, antagen 1968-12-04. Marken är planlagd som kvartersmark som ej får bebyggas samt som naturmark. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om Exploateringsområdet kan planläggas för bl.a. bostäder och handel i enlighet med vad som framgår ovan under Bakgrund.

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.

Parternas intention är att nedanstående preliminära tidplan ska följas:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| • Planuppdrag | kvartal 1 2023 |
| • Samråd | kvartal 4 2023 |
| • Granskning | kvartal 3 2024 |
| • Antagande & laga kraft | kvartal 1 2025 |

MARKÖVERLÅTELSE

§ 4. Marköverlåtelser

Försäljning av mark

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva eventuell mindre kommunägd mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallad Överlåtelseområdet. Ersättningen för Överlåtelseområdet ska baseras på marknadsmässigt pris (genomsnittsvärdesprincipen), vid tidpunkten för Exploateringsavtalets framtagande och fastställas utifrån en oberoende värdering utförd av oberoende expert. Frågan regleras vidare i Exploateringsavtalet.

Köp av mark

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

Ingen ersättning utgår för mark som överlåtes till Kommunen.

§ 5. Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt Exploateringsavtalet. Exploatören ska då åta sig kostnader för den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet (allmän platsmark).

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

ANLÄGGNINGAR

§ 6. Allmänna anläggningar

Övergripande infrastrukturkostnader

Den kommande utvecklingsplanen för Huddinge C kommer att resultera i övergripande infrastrukturombyggnader inom ett större område. Exploatörens tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Exempel på anläggningar i Planområdets omedelbara närhet är ombyggnation av Gymnasievägen, Kommunalvägen samt parker och grönstråk kring Kvarnbergsplan. 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 Exploateringsavtalet.

Områdesspecifika infrastrukturkostnader

Exploateringen av Planområdet kommer medföra behov av utbyggnader av områdesspecifika allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t.ex. ombyggnation

av park och gatustrukturen, torgbildning och ev. flytt av gång- och cykelvägar. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. De områdesspecifika infrastrukturkostnaderna inom Exploateringsområdet 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 detta Avtal, 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 Exploateringsavtalet inklusive de kostnader som kommunen kommer att ha för att kunna teckna Exploateringsavtalet, t ex motpartsgranskning i detta ärende mellan Kommunen och Exploatören. Härvid ska samma timpris gälla, som angivits under punkten a) ovan. Kostnaden regleras genom plankostnadsavtalet.

§ 8. Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlægga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovsprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlægga 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. 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. Vid sådan kontakt förbinder sig Kommunen att i god tid meddela Exploatören sådana närmare förutsättningar för projekteringen som Exploatören efterfrågar.

Optionen enligt ovan är villkorad av att Parterna senast i samband med tecknande av Exploateringsavtalet tecknar ett intentionsavtal som fastställer förutsättningarna för det blockhyresavtal som ska reglera uthyrningen av lägenheterna till Kommunen eller andra erforderliga avtal för det fall lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätt eller ägarlägenhet.

§ 11. Lägenheter/Lokaler för sociala ändamål

Kommunen erhåller option att hyra hyresrätt. 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 som Kommunen har behov av, dock max 6 st. Frågan kommer att regleras närmare i Exploateringsavtalet. Vid sådan kontakt förbinder sig Kommunen att i god tid meddela Exploatören sådana närmare förutsättningar för projekteringen som Exploatören efterfrågar.

Optionen enligt ovan är villkorad av att Parterna senast i samband med tecknande av Exploateringsavtalet tecknar ett intentionsavtal som fastställer förutsättningarna för det blockhyresavtal som ska reglera uthyrningen av lägenheterna till Kommunen.

§ 12. Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens vid avtalets undertecknande gällande 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 Exploateringsavtalet.

MILJÖ- OCH ENERGI

§ 13. Miljöprogram

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

§ 14. 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.

§ 15. Social hållbarhet

För att säkerställa att förnyelsen av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att upprätta en social konsekvensbeskrivning, vilken ska belysa exempelvis barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter. Konsekvensbeskrivningen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Exploateringsområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen (plansektionen). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 16. Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens vid Avtalets tecknande 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.

§ 17. Buller

Om Kommunen anser att bullerutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i plankostnadsavtalet.

§ 18. 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 av Kommunen parallellt med framtagandet av detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I Exploateringsavtalet ska åtgärderna specificeras, vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

§ 19. Markföroreningar

Exploatören ska inom Exploateringsområdet och Överlåtelseområdet 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. Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmänna anläggningar enligt § 6. Frågan regleras vidare i Exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

§ 20. 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.

§ 21. 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. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som ska tecknas med Kommunen.

§ 22. Vegetation

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

§ 23. Exploateringsavtal

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett Exploateringsavtal tecknas mellan Parterna. I detta Exploateringsavtal ska marköverlåtelser enligt § 4 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Exploateringsavtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan det behandlas av kommunstyrelsen. När Exploateringsavtalet för Planområdet blir giltigt upphör detta Avtal att gälla i sin helhet.

§ 24. Vitesförelägganden och säkerhet

I Exploateringsavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i Exploateringsavtalet. Exploatören ska ställa säkerhet i form av en moderbolagsborgen för vite och kostnad för allmänna anläggningar.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 25. Avtalets upphörande

Detta Avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2027-03-31
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna Exploateringsavtal enligt § 23 senast 2027-03-31
- Beslut om godkännande av Exploateringsavtal inte vinner laga kraft

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

§ 26. Överlåtelse

Avtal

Detta Avtal får inte överlåtas på annan utan Huddinge kommuns kommunstyrelsens skriftliga godkännande med undantag för bolag inom Wallenstamkoncernen. Exploatören är vid överlåtelse fortsatt solidariskt ansvarig för vad som avtalats i detta Avtal. Detta gäller även överlåtelse i flera led.

Fastighet

Vid överlåtelse av Fastigheten 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 (mark- och exploateringssektionen). Ska också detta Avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl. Exploatören är vid överlåtelse fortsatt solidariskt ansvarig för vad som avtalats i detta Avtal. Detta gäller även överlåtelse i flera led.

§ 27. Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Mark- och exploateringssektionen
Alfred Pethrosson
08-535 313 91
Alfred.pethrosson@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Elisabet Lilja
08-508 947 79
Elisabet.lilja@wallenstam.se

Om endera Parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra Parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i § 27.

§ 28. Ändringar

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

§ 29. 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
2023-

Ort:
Datum:

För Huddinge kommun

För Wallenstam Fastigheter 91 AB

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

.....
Mathias Aronsson
vVD/Regionchef Stockholm/Uppsala

.....
Alfred Pethrosson
Exploateringsingenjör

.....
Åsa Hedlund
Affärsområdeschef Projekt Stockholm/Uppsala

Ort:
Datum:

För KB Myran nr 305

.....
Mathias Aronsson
vVD/Regionchef Stockholm/Uppsala

.....
Åsa Hedlund
Affärsområdeschef Projekt Stockholm/Uppsala

Bilagor:

Bilaga – Plan- och exploateringsområdets preliminära gränser

Bilaga - Plan- och exploateringsområdets preliminära gränser

