

Markanvisningsavtal

Underhållsdepå (del av Vårby gård 1:1) i kommundelen Kungens kurva

Följande avtal om exploatering, fastighets-/marköverlåtelse och genomförande av Trafikverkets underhållsdepå inom kommundelen Kungens kurva i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Trafikverket, nedan gemensamt kallade "Parterna":

Parterna:

1. Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad "**Kommunen**".

2. Trafikverket
781 70 Borlänge
Org.nr: 202100-6297

Nedan kallad "**Trafikverket**".

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

Exploateringsområdet: det område som omfattas av åtagandena enligt detta avtal, "**Markanvisningsavtalet**" och som markerats med blå begränsningslinje i bilaga 1 och preliminärt sammanfaller med Planområdet.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Till grund för Markanvisningsavtalet ligger riktlinjer för markanvisningsavtal i Huddinge kommun, vilka Trafikverket tagit del av. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för markförvärv samt för genomförandet av förslag till Detaljplan för underhållsdepå på del av Vårby gård 1:1 (KS-2025/694), "**Detaljplanen**".

Projektet är beläget i anslutning till väg E4/E20 och kommande Förbifart Stockholm. Projektet tilldelas genom direktanvisning till Trafikverket med hänsyn till den föreslagna markanvändningen på platsen.

Exploateringsområdet omfattar del av Kommunens fastighet Vårby gård 1:1 i Huddinge kommun.

Detaljplanen ska syfta till att möjliggöra en underhållsdepå för drift och underhåll av E4 Förbifart Stockholm och Väg 259 Tvärförbindelse Södertörns väganläggningar med tillhörande funktionsområden. Planområdet omfattar cirka 6000 kvm, där 1500–1800 kvm planeras utgöra lager, verkstad, tvätthall och driftkontor. Ytterligare 1500 kvm planeras vara öppet lager. Förslaget innebär ett tillskott av cirka 10 arbetsplatser.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Riktlinjer för markanvisningsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, senast reviderat 2021-12-13 (KS-2021/2406), vilka Trafikverket tagit del av;
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens kostnader för åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen, (KS-2025/694).
- Genomförandeavtal mellan Trafikverket och Huddinge kommun för de i Huddinge kommun belägna sträckorna för E4 Förbifart Stockholm (KS-2013/546), undertecknat 2013-09-10.

§ 1.3 Markägande

I planområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:

Vårby gård 1:1

Fastighetsägare:

Huddinge kommun

§ 1.4 Giltighet

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

- kommunstyrelsen i Huddinge inte godkänner Markanvisningsavtalet senast 2025-10-31 genom beslut som sedermera vinner laga kraft,

Trafikverket är medveten om att Kommunens beslut om markanvisningsavtal kan bli föremål för överprövning.

§ 1.5 Markanvisning

I och med Markanvisningsavtalets godkännande får Trafikverket ensam förhandla med Kommunen om en exploatering inom Exploateringsområdet.

Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det förslag som Trafikverket har lämnat in, se bilaga 2, samt i övrigt i överensstämmelse med de grunder för tilldelning av markanvisning som föranlett tecknandet av Markanvisningsavtalet.

§ 2 ÖVERLÅTELSE AV DEL AV KOMMUNENS FASTIGHET

Trafikverket ska i samband med att ny Detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya Detaljplanen utläggs som kvartersmark för trafikändamål, nedan kallat ”Överlåtelseområdet”. Överlåtelseområdet kommer att överlåtas i befintligt skick.

Vid ett förvärv ska köpeskillingen för Överlåtelseområdet baseras på marknadsmässigt pris och fastställas utifrån en oberoende värdering som Kommunen beställer i samband med godkännande av detta avtal. Frågan regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal.

Markbyte

Trafikverket och Kommunen kan alternativt komma överens om att genomföra överlåtelsen av Överlåtelseområdet som del av ett markbyte. Trafikverket äger fastigheten Kungens kurva 1:2. Kommunen kan ha ett intresse av att byta Överlåtelseområdet mot del av denna fastighet. Förutsättningarna för ett eventuellt markbyte regleras i mark och genomförandeavtalet.

§ 2.1 Fastighetsbildning

Trafikverket ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverföringar/fastighetsöverlåtelse.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i utformningen av byggnader och anläggningar inom och i anslutning till Planområdet avser Parterna upprätta ett gestaltningsprogram. Detta gestaltningsprogram ska utgöra ett för Trafikverket och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovsansökan och utbyggnad på kvartersmark inom Exploateringsområdet.

Gestaltningsprogrammet utarbetas av Trafikverket i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 3.1 Allmänna anläggningar

Trafikverkets utbyggnad inom Exploateringsområdet kan komma att föranleda ett behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar inom allmän plats inom och i anslutning till Planområdet eller annars utanför Planområdet men som likväl utgör en nödvändig följd av genomförandet av Detaljplanen. Områdesspecifika anläggningar utgörs av sådana anläggningar som omfattas av Detaljplanen eller är belägna i nära anslutning till Planområdet.

Ett exempel på en allmän anläggning i nära anslutning till Planområdet är övergångsställe. Ett övergångsställe kan behöva anläggas till följd av genomförandet av Detaljplanen och utgör då en områdesspecifik anläggning för Detaljplanen.

Trafikverket ska till Kommunen erlagga exploateringsersättning för Kommunens arbete avseende områdesspecifika allmänna anläggningar i form av en ersättning som motsvarar Kommunens löpande, faktiska kostnader. Beräkningen av exploateringsersättningar och Trafikverkets betalningsansvar i dessa delar, regleras närmare i detalj i kommande mark- och genomförandeavtal.

Om inget annat bestäms, är Kommunen byggherre och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar med tillhörande anordningar.

§ 3.2 Ledningar

Det åligger Trafikverket att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Trafikverket 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 Trafikverket bekosta dessa.

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

Trafikverket 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 beslutad taxan, se riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 3.4 Plan- och bygglovsavgifter

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

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

§ 3.5 Anslutningsavgifter

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

§ 3.6 Huvudtidplan

Parterna ska upprätta en preliminär huvudtidplan. Tidplanen ska visa på viktiga hålltider och händelser för genomförandet av Detaljplanen.

§ 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. Trafikverket 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 markanvisningar regleras nedan Trafikverkets åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

§ 4.2.1 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Trafikverket arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande, se bilaga 3. Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Trafikverket redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Trafikverket 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. Trafikverket 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.

§ 4.3 Dagvatten och skyfall

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, förbinder sig Trafikverket 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 Exploateringsområdet respektive 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 Trafikverket. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Trafikverket senast när byggnad inom Exploateringsområdet får slutbesked.

§ 4.4 Ekologisk kompensation

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom skadelindringshierarkin och ekologisk kompensation. Studie och utredning tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Trafikverket ska bekosta utredningen vilket reglerats i plankostnadsavtalet. I kommande mark- och genomförandeavtal ska åtgärderna Trafikverket ska vidta och/eller bekosta specificeras. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna. Trafikverket är medveten om att utförandet av åtgärd kan komma att förenas med vite.

§ 5 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 5.1 Kontaktpersoner

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

§ 5.2 Mark- och genomförandeavtal

I samband med antagandet av Detaljplanen för Planområdet ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelse enligt § 2, allmänna anläggningar enligt § 3.1 samt genomförandet av Detaljplanen i övrigt regleras. Kommunen kan också föreskriva viten samt ställa krav på säkerhet. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Trafikverket innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då mark- och genomförandeavtalet för Planområdet är giltigt upphör Markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

§ 5.3 Markanvisningsavtalets upphörande

Markanvisningsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2027-06-04 eller annars om planarbetet i fråga dessförinnan avbryts,
- Beslut om antagande av Detaljplanen inte vinner laga kraft,
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna mark- och genomförandeavtal enligt § 5.2 senast 2027-06-04 eller
- Beslut om godkännande av mark- och genomförandeavtal inte vinner laga kraft

För det fall Markanvisningsavtalet upphör av något av de ovan angivna skälen, ska Trafikverket svara för samtliga kostnader enligt plankostnadsavtalet i § 1.2 samt även för andra av Trafikverket nedlagda kostnader i projektet.

§ 5.4 Överlåtelse av Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Trafikverket utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 5.5 Ändringar och tillägg

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

§ 5.6 Tvist

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen av Markanvisningsavtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor ska avgöras av svensk allmän domstol.

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Huddinge
Datum: 2025-

Ort:
Datum: 2025-

För Huddinge kommun

För Trafikverket

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

.....

.....
Fanny Smått Hellström
Exploateringsingenjör

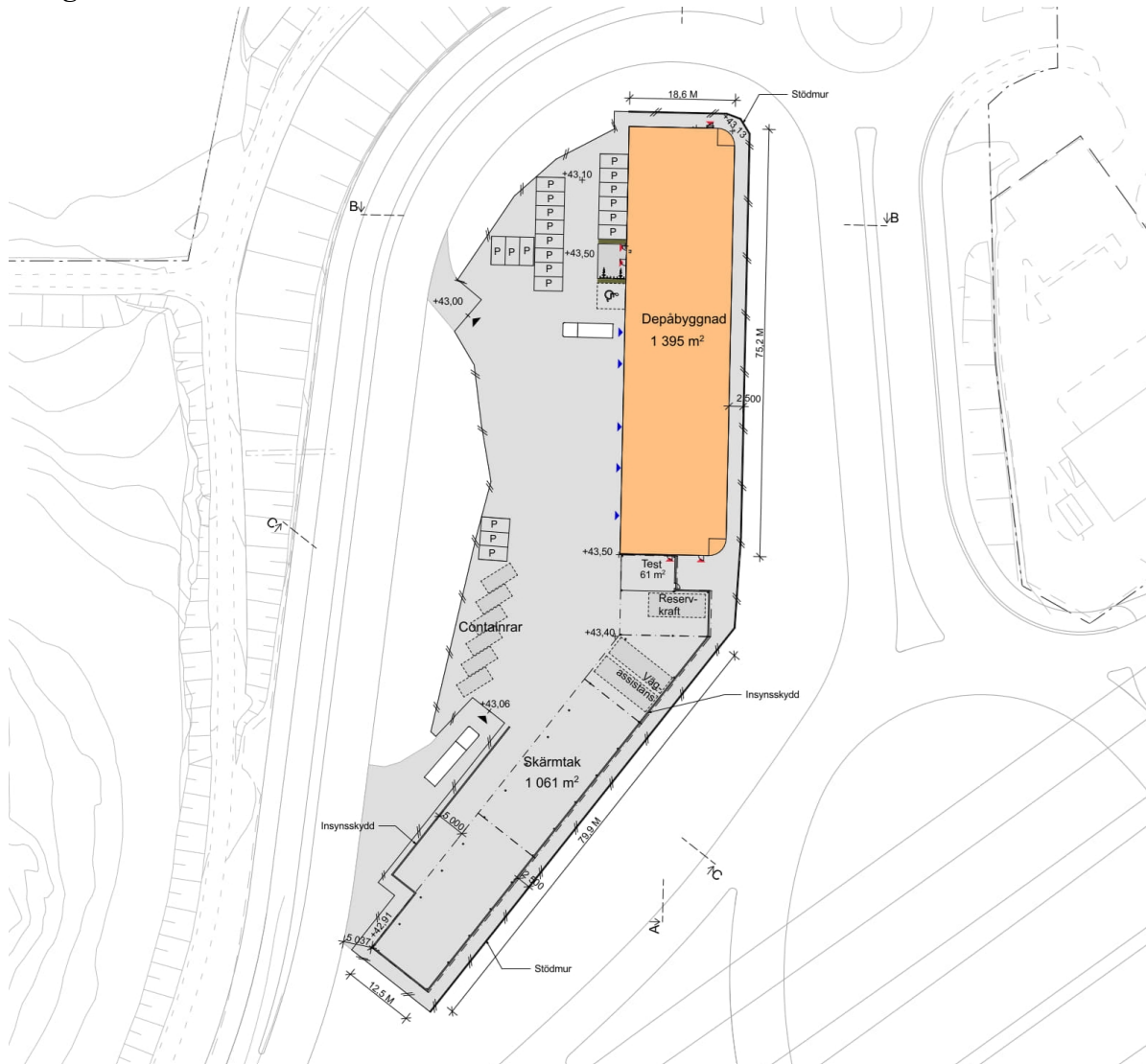
.....

- Bilaga 1 **Preliminärt planområde**
- Bilaga 2 **Situationsplan**
- Bilaga 3 **Checklista miljöanpassat byggande**

Bilaga 1



Bilaga 2



Dnr KS-2025/579