

Avsiktsförklaring

Avseende Aspen 3 m.fl. fastigheter i Storängen i Sjödalén

Följande avsiktsförklaring har ingåtts mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan gemensamt kallade "Parterna":

Parterna:

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

Nedan kallad "**Kommunen**".

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Box 1143
141 24 Huddinge
Org. nr 556536-9666

Nedan kallad "**Husf**".

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Parterna träffade den 7 november 2018 ett intentionsavtal (KS-2018/1275) avseende detaljplanen för Aspen 3 m fl. i Sjödalén (KS-2016/2361). Avsiktsförklaringen fullföljer och ersätter intentionsavtalet i sin helhet.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 20 juni 2018 och arbetet påbörjades med att upprätta förslag till Detaljplan för Aspen 3 m.fl. i Sjödalén (KS-2016/2361) "**Detaljplanen**".

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att inom kvartersmarken bygga en grundskola för 650 elever och en förskola med tio avdelningar för upp till 200 barn samt en bollplan för sju spelare och en idrottshall. Skolbyggnaden är på 9 600 BTA, förskolan 2 300 BTA och idrottshallen 6 000 BTA.

Enligt lokalresursplanen för 2025 som beslutades av kommunstyrelsen 19 juni 2024 (KS-2024/21) är den rekommenderande inriktningen för skola, idrottshall och förskola att det blir en kommunal verksamhetsutövare och kommunal byggherre som utför byggnationen.

Behovet av skolan, idrottshallen och förskolan är beroende av att inflyttning sker i bostäderna i Storängenområdet samt av befolkningsprognosen avseende barn och ungdomar inom Storängenområdet. Kommunens lokalförsörjningsprocess med inriktningsbeslut för Husf eller motsvarande politiskt beslut är en förutsättning för finansiering av genomförandet av kvartersmarken för skola, idrottshall och förskola i Detaljplanen. Därav upprättas denna avsiktsförklaring för att reglera marköverföring av allmän platsmark (gata), förutsättningarna för överlåtelse/upplåtelse av kvartersmarken för skola, idrottshall och förskola samt kommande genomförandeavtal.

Parallellt med antagandet av detaljplanen initieras tillståndsprövning för vattenverksamhet vilket berör hela Storängenområdets exploateringar. Detaljplanens genomförande är beroende av att tillståndet meddelas och får laga kraft.

Genomförande av allmän platsmark inom planområdet kommer att ske i enlighet med skedesplaneringen (tidplanen för genomförande av detaljplanerna i Storängen) för utbyggnad av allmän platsmark, dvs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och att miljötillstånd för vattenverksamhet vinner laga kraft. Utbyggnaden av allmän platsmark bedöms ske år 2027 till år 2032.

Överlåtelse/upplåtelse av kvartersmark för skola, idrottshall och förskola kommer att följa av när i tiden behovet av skola, idrottshall och förskola uppstår utifrån i vilken takt utbyggnaden och inflyttning sker i de nya bostäderna i Storängenområdet, vilket initieras genom inriktningsbeslut enligt lokalförsörjningsprocessen.

Avsiktsförklaringen kommer att följas av ett genomförandeavtal som kommer tecknas inför inriktningsbeslut eller motsvarande politiskt beslut för utbyggnad av skola och idrottshall respektive förskola varvid formerna för upplåtelse av marken, genom markförvärv eller tomträtt m.m. avses regleras.

§ 1.2 Föreliggande dokument

- Intensionsavtal mellan Parterna avseende Fastigheten för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny Detaljplan, samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen och förutsättningarna för en eventuell framtida överlåtelse av mark mellan Parterna, undertecknat 2018-11-07.
- Förslag till Detaljplan för Aspen 3 med flera inom kommunal Södalen (KS-2016/2361) "Detaljplanen".
- Plankostnadsavtal för att täcka Kommunens kostnader för åtgärder som behövts för att upprätta Detaljplanen, undertecknat 2018-09-26 (KS-2016/2361). Plankostnadsavtalet upphör att gälla efter att Avsiktsförklaring och Detaljplanen antagits av Kommunen, genom beslut som får laga kraft, samt att betalning efter slutfakturerings av kostnaderna kopplade till plankostnadsavtalet har skett.

§ 1.3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge godkänner detsamma senast 2025-11-30 genom beslut som vinner laga kraft.
- att förslag till Detaljplan blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1, senast 2025-11-30 genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

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

Husf är medveten om att Kommunens beslut om Detaljplan och beslut om avsiktsförklaring kan bli föremål för överprövning.

§ 1.4 Miljödom

Parterna är medvetna om att genomförandet av kvartersmarken enligt Detaljplanen är beroende av att Miljödom meddelas och att tillstånd beviljas. Miljödomen förväntas meddelas först efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta innebär att ingen byggnation eller annat genomförande kopplat till kvartersmark eller allmän platsmark får påbörjas innan Miljödomen har meddelats och tillstånd beviljats, även om Detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna är införstådda med och accepterar denna förutsättning. Parterna är vidare medvetna om att detta kan påverka projektets tidplan och medföra en fördröjning av genomförandet. Med hänsyn till detta ska kommunen inte hållas ansvarig för eventuella förseningar eller därmed sammanhängande kostnader.

§ 2 Marköverföringar

Överföring av mark som krävs för utbyggnaden av gatustrukturen (allmän platsmark) inom Detaljplanen vilken ska genomföras som ett första skede i utbyggnaden av Storängområdet regleras enligt § 2.1. Överföring av mark som krävs för utbyggnad av skola, idrottshall och förskola (kvartersmark) vilket kommer ske senare regleras enligt § 2.2.

§ 2.1 Marköverföring genom fastighetsreglering

§ 2.1.1 Marköverföring avseende mark som ska överföras till Kommunen från Husf (allmän platsmark, gata)

Mark som avgränsats med blå begränsningslinje i på kartbilaga till bilaga 2, ska övergå från Husf:s fastighet Aspen 3 till Kommunens fastighet Tomtberga 3:39 genom fastighetsreglering. Marken är utlagd som allmän plats (gata) i Detaljplanen och omfattar cirka 157 kvm (härefter Markområdet). För denna fastighetsreglering har en överenskommelse om fastighetsreglering tagits fram, nedan kallad ÖK1, se bilaga 2.

Fastighetsreglering enligt ÖK1 ska undertecknas av Husf och Kommunen snarast efter det att Detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Markområdets areal och definitiva gränser kan komma att justeras av lantmäterimyndigheten i samband med myndighetens beslut om fastighetsreglering. Husf och Kommunen ska acceptera sådan justering och därmed den areal som slutligt fastslås i beslut om fastighetsreglering.

§ 2.1.2 Ersättning för marköverföring avseende mark som ska överföras till Kommunen från Husf

Kommunen ska erlägga tolv tusenfemhundra (12 500:-) kronor till Husf i inlösenersättning avseende marköverföringen i ÖK1. Vid avvikelse från den markareal som angivits i ÖK1 ska ersättningen justeras med 113 kr/m² markareal. Ersättningen inkluderar det påslag om 25 procent som stadgas i expropriationslagen. Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från april 2025 fram till dagen för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Det är Parternas gemensamma avsikt att vad som anges i detta avsnitt om ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering ska därför de ersättningar som följer av första stycket utgöra den ersättning som ska utgå för var och en av fastighetsregleringarna.

Ersättning enligt ovan ska erläggas inom två veckor efter det att fastighetsbildningen enligt denna överenskommelse vunnit laga kraft mot faktura.

§ 2.2 Överlåtelse/upplåtelse av kvartersmark för skola/idrottshall/förskola

Nybyggnationen av skola, idrottshall och förskola kan enligt skedesplaneringen för Storängenområdet påbörjas från år 2032. Första inflyttning i byggnaderna kan ske under år 2034. Parterna ska därmed inför Kommunens inriktningsbeslut eller motsvarande politiskt beslut för skola och idrottshall respektive förskola föra dialog om formerna för upplåtelse av marken, genom markförvärv eller upplåtelse genom tomträtt, som alternativ. Detta hanteras i kommande genomförandeavtal, enligt § 2.7.

§ 2.3 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av fastighetsreglering avseende allmän platsmark (gata), i enlighet med bilaga 1.

Kostnaderna för fastighetsbildningen avseende kvartersmarken skola, idrottshall och förskola hanteras i kommande genomförandeavtal, se § 2.7.

§ 2.4 Allmänna anläggningar

Utbyggnaden av allmänna anläggningar bedöms ske år 2027 till år 2032 enligt skedesplanering för Storängenområdet. Detaljplanens exploatering samt planerad kommande exploatering inom

Storängen medför ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar Storängen i sin helhet och byggs ut etappvis i form av primära anläggningar. Primära anläggningar utgörs av sådana anläggningar som är nödvändiga för fler fastigheter belägna inom två eller flera detaljplaner inom ett planprogramsområde eller dylikt. För vidare beskrivning av berörda anläggningar, principer för kostnadsfördelning och utbyggnadstid för anläggningar se *PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen* (KS-2025/734). Detaljplanens andel av övergripande allmänna anläggningar samt för den övergripande projektorganisation för Storängen är 2 %.

Utbyggnaden inom kvartersmark för skola, idrottshall och förskola föranleder vidare ett behov av att anlägga eller bygga om områdesspecifika allmänna anläggningar inom allmän plats inom och i anslutning till planområdet för Detaljplanen såsom Sjödalsvägen, Apelvägen och gång- och cykelvägen mellan Apelvägen och Sjödalsvägen. Beräknade kostnader för områdesspecifika allmänna anläggningar fördelas utifrån nedanstående:

- Sjödalsvägen, (varav detaljplanen för Aspens andel är 6%)
- Apelvägen (varav detaljplanen för Aspens andel är 31 %)
- Gång- och cykelvägen mellan Apelvägen och Sjödalsvägen, (varav detaljplanen för Aspens andel är 100%)

Kostnaderna för primära anläggningar, övergripande projektorganisation för Storängen samt områdesspecifika allmänna anläggningar kommer hanteras i kommande genomförandavtal, se § 2.7.

§ 2.5 Kontaktpersoner

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

§ 2.6 Markföreningar

Husf äger kännedom om rådande mark- och grundläggningsförhållanden för kvartersmarken för skola, idrottshall och förskola. Kvartersmarken är föreningad och framför allt delar av marken för den blivande fastigheten för förskolan, se vidare beskrivning om markföreningar i detaljplanens planbeskrivning. Förutsättningarna för hantering av markföreningar regleras närmare i kommande genomförandavtal, se § 2.7.

§ 2.7 Genomförandavtal

I samband med att inriktningsbeslut eller motsvarande politiskt beslut för skola, idrottshall och förskola godkänns enligt kommunens lokalförsörjningsprocess, ska ett genomförandavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska genomförandet av kvartersmarken regleras. Följande villkor ska ingå i ett kommande genomförandavtal men andra frågor kan regleras vid behov:

- Marköverlåtelse alternativt markupplåtelse genom tomträtt
- Markföreningar
- Bebyggelse inom kvartersmark

- Exploateringsersättning för utbyggnad allmän plats
- Gestaltungsprogram och proaktiv bygglovsprocess
- Samordning
- Tidplan
- Parkeringstal
- Miljöprogram
- Checklista miljöanpassat byggande
- Dagvatten
- Plan- och bygglovsavgifter
- Skatter och andra avgifter
- Anslutningsavgifter
- Avfallshantering
- Invasiva arter
- Ekologisk kompensation
- Byggetablering, provisorier m.m.
- Vegetation
- Skyltar

Kommunen kan också föreskriva viten. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Husf innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då genomförandeavtalet för genomförande av kvartersmarken är giltigt upphör Avsiktsförklaringen att gälla i sin helhet.

§ 2.8 Avsiktsförklaringens upphörande

Avsiktsförklaringen upphör att gälla i sin helhet om:

- Miljötillstånd för skyfalls- och dagvattenlösningar inom Storängen (KS-2024/380) inte blir beviljat av mark- och miljödomstolen och i det fall miljödomen inte får laga kraft.
- Lokalresursplanen vilken beslutas i samband med Mål och budget varje år, ändrar inriktningen för skola/idrottshall/förskola till att en privat aktör ska bygga och driva skola/idrottshall/förskola.
- När genomförandeavtal, enligt §2.7 är giltigt.

§ 2.9 Överlåtelse av Avsiktsförklaringen

Avsiktsförklaringen får inte överlätas utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 2.10 Ändringar och tillägg

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

§ 2.11 Tvist

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

* * * * *

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

Huddinge
2025-

Huddinge
2025-

För Huddinge kommun

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

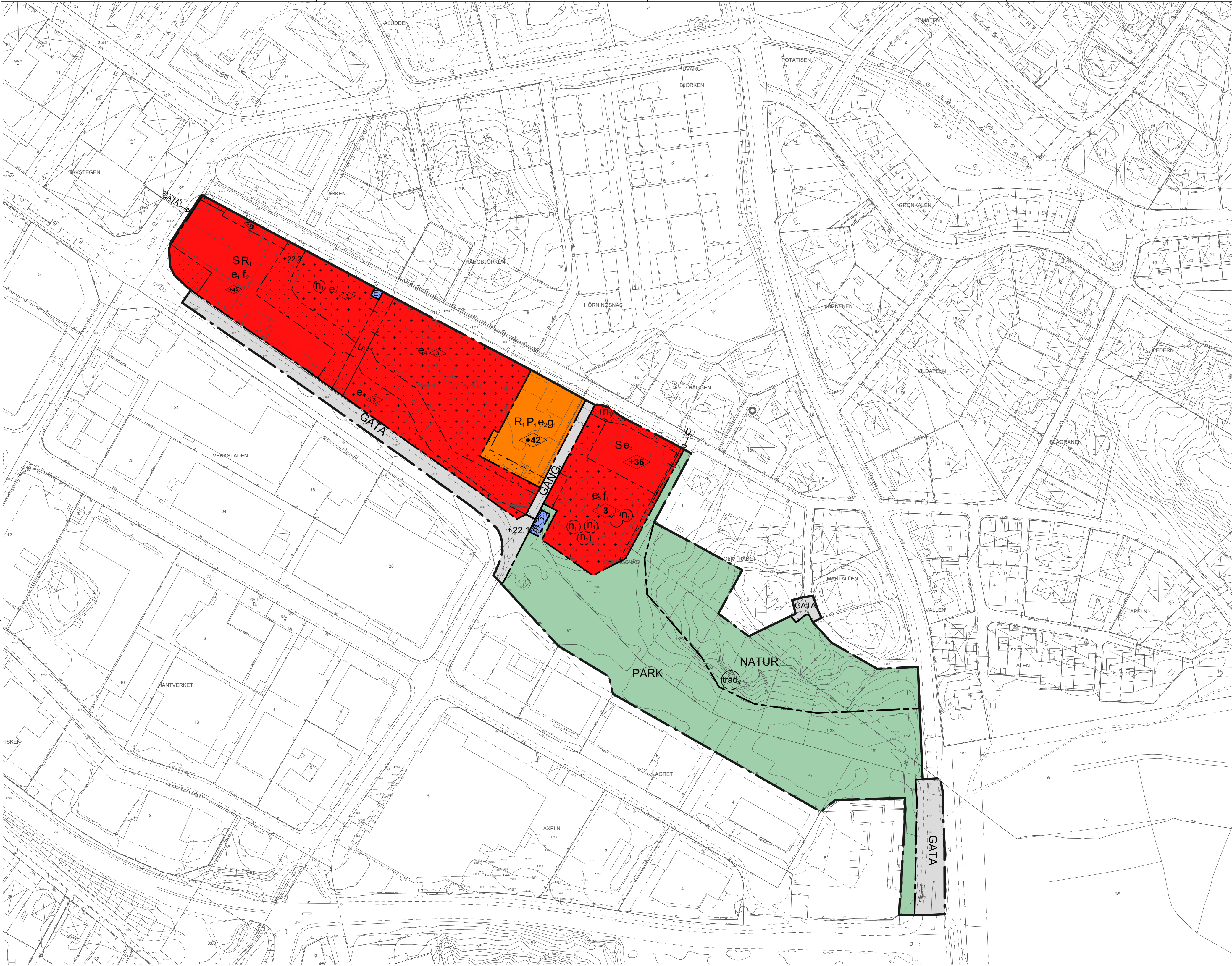
.....
Marita Anheim
VD

.....
Petra Nicander
Exploateringsingenjör

Bilaga 1 Plankarta inför antagande Detaljplanen

Bilaga 2 Överenskommelse fastighetsreglering Aspen 3 m.fl.

Dnr KS-2024/280 PN



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- GATA: Gata
- GÅNG: Gång och cykelväg
- PARK: Park - Fördröjningsåtgärder för dagvatten ingår
- NATUR: Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.

- E: Transformatorstation
- E: Pumpstation
- P: Parkering får endast medges i bottenvåning.
- R: Idrott
- S: Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÅN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

- träd: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.
- +22.1: Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e: Största bruttoarea inom användningsgräns är 9600 m². 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- e: Största bruttoarea är 6000 m². 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- e: Största bruttoarea är 2300 m². 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- e: Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- e: Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 75 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- Endast murar, plank, komplementbyggnader och skåtkämrar för cykelparkering får placeras. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.

Utformning

- f: Komplementbyggnader som placeras mot gc-väg ska uppföras med gavelfasaden mot gc-väg. Gavelfasaden får vara maximalt 3 meter lång. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.
- f: Byggnadsdelar får kraga ut 1,5 meter. Dessa ska tillgodose en fri höjd om minst 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Utförande

Byggnader ska utformas och utföras så att de ej skadas vid naturligt översvämnande vatten till en höjd av minst +23.06 meter över angivet nollplan. Byggnaders tekniska utrustning ska placeras till en höjd av minst +23.06 meter över angivet nollplan eller utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämnande vatten. Färdigt golv ska anordnas till en höjd av minst +23.06 meter över angivet nollplan. Pålning eller motsvarande för att stabilisera marken ska göras där så krävs. Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §
- +22.2: Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för skola, idrott och förskola förrän marksanering har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 nr 1 p.

Markreservat

u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

Gemensamhetsanläggning

g: Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 nr 1 p.

Grundkarta

över

Aspen 2, 3 med flera

inom kommundelen Sjödalen i Huddinge kommun

upprättad 2020-04-03 av MBF/Lantmäteriavdelningen

Kartan framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet.

Koordinatsystem PLAN Sweref 99 18 00 HÖJD RH2000

Skala 1:1000 (originalformat A1)

0 10 20 30 40 50 100 m

Beteckningar

- Gällande kvarterstraktgräns eller användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Gällande användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gällande rättighetsgräns
- Avvägd höjd
- Fastställd höjd
- Bef. huvudbyggnad, geodetisk resp. fotogrammetrisk
- Bef. uthus eller garage geodetisk resp. fotogrammetrisk

- Höjdkurva
- Slänt
- Staket, bullerplank
- Häck
- Stödmur, mur
- Dike
- Väg

Information

För den allé som planteras gäller biotopskydd, enligt 7 kap. 11 § miljöbalken får det inte vidtas verksamhet eller åtgärder inom biotopskyddsområdet som riskerar att skada naturmiljön.



Plankarta med bestämmelser
Antagande
Utökat planförfarande

Detaljplan för Aspen 3 med flera inom kommundel Sjödalen

PBL (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015
Huddinge

Upprättad i april 2024
Kommunstyrelsens förvaltning

Reviderad 2025-xx-xx

Anna Hjalmarsson
Planarkitekt

Till planen hör:
☐ Planprogram
☒ Planbeskrivning
☒ Genomförandebeskrivning
☒ Miljöbeskrivning
☐ Illustration
☐ Övrigt

Beslutsdatum Instans
Antagande KF

Laga kraft

KS-2016/2361

0126K-

Ansökan och överenskommelse – ÖK1

om fastighetsreglering mellan Huddinge kommun, org. nr 212000-0068, nedan kallad kommunen, ägare till fastigheten Tomtberga 3:39, belägen i Huddinge kommun, och Huddinge Samhällsfastigheter AB 556536–9666, nedan kallad fastighetsägaren, ägare till fastigheten Aspen 3, belägen i Huddinge kommun.

Parterna överenskommer härigenom om följande:

§1 Marköverföring

Till fastigheten Tomtberga 3:39 ska överföras ett markområde (nedan kallat Markområdet) om ca 157m² av fastigheten Aspen 3. Markområdet är utlagt som allmän platsmark (gata - Sjödalsvägen) i detaljplanen Detaljplan för Aspen 3 m fl. i Sjödalen (KS-2016/2361). Markområdet är inringat i blått och markerat med blå kantfärg på bifogad karta, [bilaga 1](#).

§2 Ersättningar

Mark

Som ersättning för Markområdet ska kommunen erlägga tolv tusenfemhundra (12 500) kronor till fastighetsägaren.

Vid avvikelse från den markareal som angivits i § 1 ska ersättningen justeras med 113 kr/m².

Ersättningen ska indexeras med konsumentprisindex (totalindex) från april 2025 fram till dagen för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i stycket ovan.

Ersättning för Markområdet ska erläggas inom två veckor efter det att fastighetsbildningen enligt denna överenskommelse vunnit laga kraft mot faktura.

Ränta

Ränta enligt räntelagen ska utgå från förfallodagen för ersättningens erläggande.

§3 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning i enlighet med denna överenskommelse. Kostnader för fastighetsbildningsförrättningen betalas av kommunen.

Denna överenskommelse får ligga till grund för fastighetsbildningsförrättning utan sammanträde.

§4 Tillträde

Tillträde till Markområdet får ske två veckor efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

§5 Undersökningsplikt

Markområdet överlåtes i befintligt skick. Kommunen har fullgjort sin undersökningsplikt enligt Jordabalken och avstår härmed från alla anspråk gentemot fastighetsägaren på grund av Markområdets skick.

§6 Inteckningar

Markområdet överlåtes fritt från penninginteckningar och i övrigt från alla sakrättsliga belastningar.

Officialservitut, 0126K-11718.2 (för ändamål gångväg, cykelväg) som belastar fastigheten Aspen 3 och är till förmån för Kommunens fastighet Tomtberga 3:39 avseende ändamål gång- och cykelväg, kommer upphävas i samband med lantmäteriförrättning då ny gång- och cykelväg säkerställs inom allmän platsmark.

§7 Vidare överlåtelse

Fastighetsägaren förbinder sig att vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten Aspen 3 binda ny ägare och dennes efterträdare vid denna överenskommelse.

Denna överenskommelse har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna givits var sitt original och ett exemplar av kommunen ska inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun som grund för fastighetsbildningsförrättning.

Huddinge 2025
För Huddinge kommun
Ägare till fastigheten Tomtberga 3:39

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

.....
Petra Nicander
Exploateringsingenjör

Huddinge 2025
För Huddinge Samhällsfastigheter AB
Ägare till fastigheten Aspen 3

.....
Marita Anheim
VD

