



Datum
2025-05-05

Diarienummer
KS-2024/280.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende detaljplan för Aspen 3 med flera fastigheter samt beslut om genomförande av projekt Aspen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende detaljplan för Aspen 3 med flera fastigheter godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 5 maj 2025.
2. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplan för Aspen 3 m fl. i Sjödalen (KS-2016/2361) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2025.
3. En investering om 83 miljoner kronor godkänns för genomförande av allmänna anläggningar i enlighet med detaljplan (KS-2016/2361).

Sammanfattning

Detaljplanen för Aspen 3 med flera, är ett led i omvandlingen av Storängen. Planområdet omfattar ca 5,4 hektar och ligger i Sjödalen cirka 800 m från Huddinge centrum. Detaljplanen beräknas antas i kommunfullmäktige den 1 september 2025. Detaljplanen möjliggör för användningen skola, idrott och förskola, parkering och allmän plats för gata, natur och park.

Som ett första steg för att reglera genomförande av detaljplanen har ett förslag till avsiktsförklaring upprättats mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB (Husf). Avsiktsförklaringen reglerar marköverlåtelse av allmän platsmark (gata) och att framtida överlåtelse/upplåtelse av kvartersmark för skola/idrottshall/förskola ska utredas närmare och avtalas i kommande genomförandeavtal. Genomförandeavtal avses träffas mellan kommunen och Husf i samband med inriktningsbeslut för lokalprojekt för att närmare reglera förutsätt-

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



ningarna för överlåtelse/upplåtelse för skola och idrottshall respektive förskola samt de exploateringsersättningar som följer av respektive exploatering.

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

Kommunens totala investering för utbyggnad av områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar inom Aspens detaljplan är beräknat till en bruttoinvestering om 83 miljoner kronor, vilket ligger till grund för genomförandebeslutet för utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Kommunen förväntas få inkomster om 56,3 miljoner kronor genom exploateringsersättning från exploaterare i anslutande detaljplaner inom Storängen, ej inberäknat eventuell exploateringsersättning från lokalprojekten inom Aspen. Exploateringsersättningen för lokalprojekten inom Aspen kommer att regleras i kommande genomförandavtal mellan kommunen och Husf varvid kommunens projektnetto och nettoinvestering för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen kan slutredovisas.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Aspens detaljplan, såsom områdesspecifika allmänna anläggningar som Sjödalsvägen och gång- och cykelvägen (mellan Apelvägen och Sjödalsvägen), VA-ledningar samt övergripande allmänna anläggningar såsom kopplingsdiktet vid fastigheten Lagret 5 och sänkning av Lännavägen, bedöms ske år 2027 till år 2032. Ny bebyggelse för skola, idrottshall och förskola beräknas kunna påbörjas från år 2032. Första inflyttning i skola, idrottshall och förskola kan ske tidigast år 2034.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag för grundskola, förskola och idrottshall den 20 juni 2018. Den nya grundskolan och idrottshallen inom Aspen ska lokaliseras till fastigheterna Aspen 2 och Aspen 3 och den nya förskolan inom Aspen lokaliseras till fastigheten Hörningsnäs 1:28, *se bild 1*. Husf är fastighetsägare till Aspen 3 och kommunen är fastighetsägare till Aspen 2 och Hörningsnäs 1:28. 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 kommunal verksamhetsutövare och kommunal byggherre som utför byggnationen.

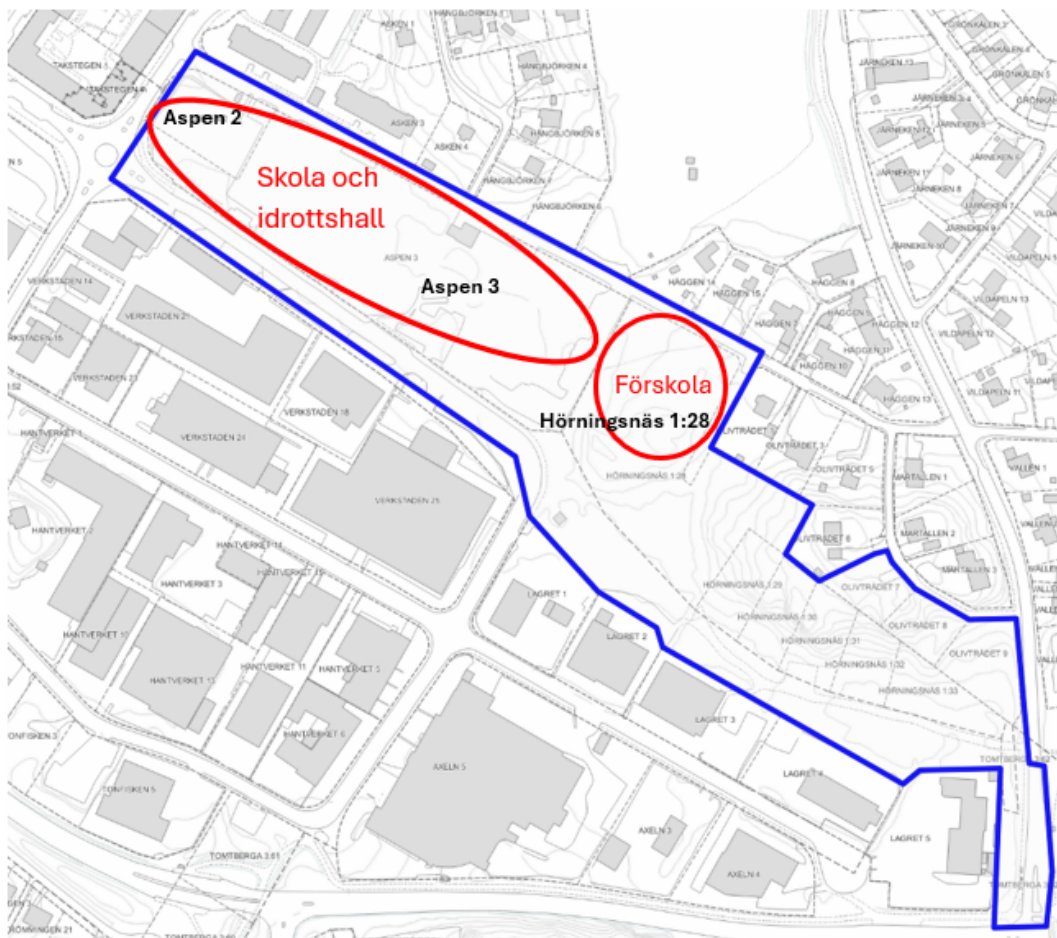


Bild 1: Berörda fastigheter och skola/idrottshall och förskolans lokalisering

Antagandet av detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, (KS-2016/2361).

Omvandlingen av området Storängen, från industri-/verksamhetsområde till bostadsområde, kommer att resultera i behov av övergripande infrastruktur-ombyggnader och nyanläggningar. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och under ett tiotal år, i takt med att de totalt ca 4500 bostäderna uppförs. Inom Storängenområdet kommer ett antal så kallade övergripande allmänna anläggningar byggas vilka är nödvändiga för flera fastigheter inom två eller flera detaljplaner och tillgodoser övergripande behov inom hela Storängenområdet. Exempel på övergripande anläggningar är huvudgator, parker och trafikplatser. De övergripande primära allmänna anläggningarna beskrivs i ”PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen”, vilket behandlas i ett separat ärende (KS-2025/734) till kommunstyrelsen. Lokalprojekten inom Aspens andel av utgifterna för övergripande allmänna anläggningar är 2 %.

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. Tillståndet förväntas meddelas cirka 12–18 månader efter det att detaljplanen har antagits.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Aspen 2 m.fl. fastigheter har ett intentionsavtal tecknats mellan Huddinge kommun och Husf gällande fastigheten Aspen 2 m.fl. i kommundelen Sjödalen. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 3 oktober 2018. Intentionsavtalet ersätts av föreliggande avsiktsförklaring.

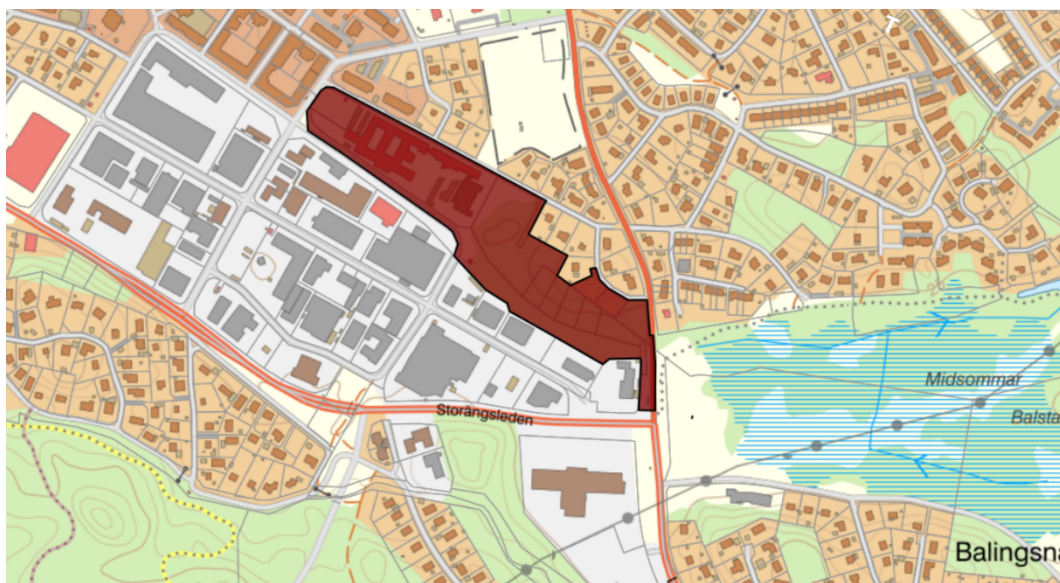


Bild 2: Planområdets lokalisering markerat med rött

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i Sjödalen, cirka 800 m från Huddinge centrum och är cirka 5,4 ha stort, *se bild 2*. Detaljplanen avgränsas mot norr av Apelvägen, villabebyggelse och Bågvägen, mot väster av Centralvägen, i söder av Sjödalsvägen och kvarteren Lagret och i öster mot naturområde mot sjön Trehörningen. Planområdet omfattas av fastigheterna Aspen 2, Aspen 3, del av Hörningsnäs 1:1, Hörningsnäs 1:28, Hörningsnäs 1:29, Hörningsnäs 1:30 Hörningsnäs 1:31, Hörningsnäs 1:32, Hörningsnäs 1:33, Olivträdet 7, Olivträdet 8, Olivträdet 9, del av Sörskogen 1:5, del av Tomtberga 3:62 och del av Tomtberga 3:39.

Fastigheterna Aspen 2, Hörningsnäs 1:1, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32 och 1:33, Olivträdet 7 och 9, del av Sörskogen 1:5 och del av Tomtberga 3:39 ägs av Huddinge kommun. Fastigheten Aspen 3 ägs av Husf. Fastigheten Tomtberga 3:62 ägs av Trafikverket och Olivträdet 8 är i privat ägo, *se bild 1*.



Detaljplan

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra byggnation av grundskola (650 elever), förskola (tio avdelningar), idrottshall, 7-spelsplan samt parkstråk. Enligt lokalresursplanen för 2025 är den rekommenderande inriktningen för skola, idrottshall och förskola att det blir en kommunal verksamhetsutövare och kommunal byggherre som utför byggnationen. Skola, idrottshall och förskola avses att stå klara för inflyttning till dess att bostäderna inom Storängen klargjort behovet av förskola och skola i enlighet med kommande inriktningsbeslut i lokalförsörjningsprocessen.

Detaljplanen för Aspen 3 med flera, är ett led i omvandlingen av Storängen. Ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar inom Aspens detaljplan såsom Sjödalsvägen, gång- och cykelväg, kopplingsdike vid fastigheten Lagret 5 och sänkning Lännavägen är förutsättningar för genomförandet av stadsutvecklingsområdet i sin helhet. Detaljplanen hanterar även vattenavrinning vid kraftiga regn och erbjuder rekreationsmöjligheter för boende i närheten.

Avsiktsförklaring

Kommunens lokalresursplan beslutad av kommunstyrelsen juni 2024 anger att inriktningen för nämnda lokalprojekt är kommunal byggherre och kommunal verksamhetsutövare. Ett inriktningsbeslut för lokalprojekten, enligt kommunens lokalresursplan, är en förutsättning för Husf för finansiering och genomförandet av lokalprojekten skola, idrottshall och förskola i enlighet med detaljplanen. Dessa inriktningsbeslut väntas längre fram i tid, utifrån att de följer av kommande bostadsutbyggnad och inflyttning vilket genererar behoven. För att reglera marköverlåtelser och kommande genomförandeavtal har därför ett förslag till avsiktsförklaring upprättats mellan kommunen och Husf. Avsiktsförklaringen har följande innehåll:

Marköverlåtelser för kvartersmark skola, idrottshall och förskola

Det finns olika alternativ för hur marköverlåtelser/upplåtelser mellan parterna skulle kunna genomföras. Men eftersom det är för tidigt i processen för att fatta beslut om tillvägagångssätt så regleras inte marköverlåtelserna närmare i avsiktsförklaringen. Avsiktsförklaringen reglerar istället att parterna inför kommunens inriktningsbeslut i lokalförsörjningsprocessen för skola och idrottshall respektive förskola ska föra dialog och överenskomma om formerna för upplåtelse av marken. Kommunens behov såsom det kommer beslutas i lokalförsörjningsprocessen kommer vara styrande för kommande genomförande.

Marköverlåtelser för allmän platsmark gata

Avsiktsförklaringen reglerar att ett område av fastigheten Aspen 3 ska överföras till kommunens fastighet Tomtberga 3:39 avseende allmän platsmark, gata (Sjödalsvägen) efter lagakraftvunnen detaljplan. För denna marköverlåtelse ska kommunen erlagga en ersättning om 12 500 kronor till Husf. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser för allmän platsmark, gata.



Allmänna anläggningar - lokalprojektens andel

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom projektet bedöms ske år 2027 till år 2032 enligt skedesplanering för Storängensområdet. Detaljplanens exploatering samt planerad kommande exploatering inom Storängen medför ett behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar Storängen i sin helhet och som byggs ut etappvis i form av primära anläggningar (inom Aspen genomförs sänkning Lännavägen, skyfallsåtgärder m.m.). För vidare beskrivning av berörda anläggningar, principer för kostnadsfördelning och utbyggnadstid för anläggningar se *PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen* (KS-2025/734). Lokalprojekten inom Aspen har andelar för nämnda övergripande allmänna anläggningar och för den övergripande projektorganisation för Storängen motsvarande 5,2 miljoner kronor.

Utbyggnaden inom kvartersmarken 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, såsom Sjödalsvägen och gång- och cykelvägen mellan Apelvägen och Sjödalsvägen samt flytt av VA-ledning. De totala utgifterna för lokalprojekten i Aspen avseende områdesspecifika anläggningar är beräknat till ca 18,6 miljoner kronor. Fördelningen av utgifterna för lokalprojektens andel av övergripande allmänna anläggningar, övergripande projektorganisation för Storängen samt områdesspecifika allmänna anläggningar enligt ovan kommer hanteras i kommande genomförandavtal med Husf.

Resterande utgifter för de allmänna anläggningarna som genomförs inom projekt Aspen bekostas genom exploateringsersättning från övriga projekt i Storängen vilket beslutas i genomförandavtal inom ramen för respektive projekt.

Genomförandavtal

Inför inriktningsbeslut för lokalprojekten ska ett genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Husf. Genomförandavtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och/eller upplåtelse av mark genom tomträtt, exploateringsersättning för allmänna anläggningar, hantering av markföroreningar samt i övrigt sedvanliga villkor för genomförandet av detaljplanen.

Husf har underhand godkänt förslag till avsiktsförklaring och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Genomförandet av kommunens inriktningsbeslut för utbyggnad av skola, idrottshall och förskola kommer vara aktuellt först om några år, när behoven av lokalprojekten aktualiseras utifrån befolkningsprognos och inflyttning i bostäderna i Storängen. Utifrån dagens fastighetsägande inom detaljplanen, vilket är delat mellan kommunen och Husf, finns olika alternativ för framtida fastighets-



ägande och fördelning av exploateringsersättning för allmänna anläggningar för de olika lokalprojekten.

Lokalprojektens andel av kostnaderna för övergripande och områdesspecifika allmänna anläggningar inom Storängen är totalt beräknat till cirka 20,7 miljoner kronor.

Beroende på vilket alternativ som kommer vara aktuellt i samband med inriktningsbeslut för lokalprojekten kommer den exploateringsersättning som kommunen ska erhålla för lokalprojekten inom detaljplanen, i enlighet med *PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen* samt för utgifterna för områdesspecifika anläggningar, komma att fördelas på olika sätt. Inför inriktningsbeslut för lokalprojekten och tecknandet av genomförandeavtal med Husf kommer valt alternativ att redovisas och kommunens slutliga nettoinvestering redovisas.

Utgifterna för framtagandet av detaljplanen bekostar Husf i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Dessa utgifter och den framtida utgiften för den mark som kommunen säljer till Husf samt eventuell exploateringsersättning för utbyggnad av allmän platsmark kommer påverka den framtida hyresnivån för skolan, idrotts-hallen och förskolan och får därmed ekonomiska konsekvenser för kommunens verksamheter.

Den beräknade bruttoinvesteringen för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen för Aspen 3 m.fl. är cirka 83 miljoner kronor vilket ligger till grund för beslutet om genomförande av allmänna anläggningar inom detaljplanen i aktuellt ärende. Från övriga exploatörer i Storängen, i anslutande detaljplaner, kommer kommunen få inkomster genom exploateringsersättning om 56,3 miljoner kronor exklusive eventuell exploateringsersättning från lokalprojekten inom Aspen. Dessa beslutas i genomförandeavtal inom ramen för respektive projekt. Inkomsterna beräknas komma i nära anslutning till att de allmänna anläggningarna byggs ut dvs 3,7 miljoner kronor under år 2026 och resterande 52,6 miljoner kronor under åren 2029–2032, se tabellen nedan.

Kommunens utgifter för allmänna anläggningar beräknas översiktligt till mellan 6 och 26,7 miljoner kronor. Beroende på hur exploateringsersättningen för utbyggnaden av allmän plats fördelas mellan kommunen och Husf i kommande genomförandeavtal för lokalprojekten inom Aspen kan kommunens utgiftsandel bli större. Kommunens andel av utgifter blir som minst 6 miljoner kronor vilket avser inlösen av naturmark samt etapp 5:s andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen för Aspen. Kostnaderna för etapp 5 kommer kommunen troligt få kostnadstäckning för genom exploateringsersättning i samband med kommande detaljplan, dock längre fram i tid.

Kommunen kommer få ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna då omfattningen av allmän plats ökar jämfört med idag.



Exploateringsresultat*	Tidigare	2025	2026	2027	2028	Senare	Summa tkr
Utgifter							0
Inkomster							0
Summa exploatering	0	0	0	0	0	0	0

Kommunal investering tkr	Tidigare	2025	2026	2027	2028	Senare	Summa tkr
Utgifter	350	550	4 150	400	3 980	73 600	83 030
Inkomster			3 700			52 600	56 300
Summa investering	-350	-550	-450	-400	-3 980	-21 000	-26 730

Årlig påverkan	-350	-550	-450	-400	-3 980	-21 000	-26 730
----------------	------	------	------	------	--------	---------	---------

Totalt exploateringsresultat tkr							0
Total investering tkr							-26 730
PROJEKTNETTO tkr							-26 730

**Exploateringsresultatet är beroende av vilket alternativ som det blir och detta bestäms i samband med inriktningsbeslut för lokalprojekt och i samband med härmed tecknas genomförandeavtal där villkor för marköverlåtelse mellan Husf och kommunen vidare hanteras.*

Tidsplan

Om detaljplanen antas och avsiktsförklaringen godkänns i kommunstyrelsen den 18 juni och därefter vinner laga kraft samt att tillståndet för vattenverksamhet vinner laga kraft under år 2026, beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas år 2027 och beräknas vara klara år 2032. Utbyggnaden av förskolan, skolan och idrottshallen beräknas kunna påbörjas under år 2032. Inflyttning beräknas kunna ske tidigast år 2034.

Förvaltningens synpunkter

Lokalresursplanens rekommenderade inriktning för skola, idrottshall och förskola inom detaljplanen för Aspen är kommunal verksamhetsutövare samt kommunal byggherre. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer med beaktande av detta samt eftersom behovet av lokalerna ligger längre fram i tid att det därför är rimligt att inledningsvis avtala om detaljplanens genomförande genom en avsiktsförklaring med Husf. Avsiktsförklaringen kommer i samband med inriktningsbeslut för lokalprojekten följas upp av ett genomförandeavtal, varvid frågor om marköverlåtelser och exploateringsersättning för allmän plats samt de kommunalekonomiska konsekvenserna kommer utredas och regleras närmare. Det är kommunkoncernens perspektiv som kommer vara styrande för innehållet i genomförandeavtalet. Förvaltningen föreslår att avsiktsförklaringen godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Avsiktsförklaringen reglerar marköverlåtelse av allmän platsmark (gata) samt att förutsättningarna för framtida överlåtelse/upplåtelse av kvartersmark för skola/idrottshall/förskola ska utredas närmare och avtalas i kommande genom-



förandeavtal. Genomförandeavtalet kommer då också reglera hur utgifterna för investeringar i allmänna anläggningar ska hanteras mellan kommunen och Husf.

Kommunens totala investering för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen för Aspen 3 m.fl. är beräknad till 83 miljoner kronor, vilket ligger till grund för aktuellt genomförandebeslut för utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Detta avser både de områdesspecifika anläggningarna, för Aspenplanens behov, och del av de övergripande anläggningarna för Storängområdet som helhet. För de övergripande anläggningarna beräknas kommunen få inkomster om 56,3 miljoner kronor genom exploateringsersättning från övriga intilliggande detaljplaner. Lokalprojekten i detaljplanen för Aspen 3 m.fl ska finansiera sina andelar av både områdesspecifika och övergripande anläggningar utifrån framtagna fördelningsgrund för exploateringen i Storängområdet. Totalt uppgår detta till cirka 20,7 miljoner kronor och det kommer hanteras i kommande genomförandeavtal mellan kommunen och Husf. Kommunens projektnetto och nettoinvestering för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen för Aspen 3 m.fl. kommer först då kunna redovisas slutgiltigt. Nettoinvesteringen för allmänna anläggningar beräknas i dagsläget till mellan 6 och 26,7 miljoner kronor beroende på fördelningen mellan kommunen och Husf i kommande genomförandeavtal. De 6 miljoner kronorna i lägsta bedömda nettoinvestering för kommunen avser naturmark samt kostnader som ska belasta eventuell kommande etapp 5 i Storängen.

En konsekvens av att Storängområdet byggs ut i etapper över tid är att kommunens inkomster inte korrelerar med utgifterna. Detta innebär att kommunen kommer ha utgifter för utbyggnad av allmän plats innan kommunen erhåller inkomster genom exploateringsersättning från kommande detaljplaner. Tidplanen anger dock att utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen för Aspen 3 m.fl. planeras ske efter 2028 vilket är efter att detaljplanerna för etapp 2-4 inom Storängområdet förväntas vara antagna. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna planeras att i så stor utsträckning som möjligt ske i takt med utbyggnaden av bostäder så att kommunens likviditet belastas i så låg utsträckning som möjligt. Utbyggnaden av allmänna anläggningar i detaljplanen Aspen 3 m.fl. finns med i underlagen till Mål och Budget 2025 och bedöms rymmas inom befintlig beslutad investeringsvolym för samhällsbyggnadsprojekt kommande år.

Starten för genomförandet av allmän platsmark kan dröja till följd av miljötillståndet och starta senare än 2027 och därmed kan kalkylen komma att behöva revideras och eventuellt kan nytt genomförandebeslut behöva fattas.



Datum
2025-05-05

Diarienummer
KS-2024/280.214

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huddinge
Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Kultur- och fritidsnämnden