



Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2025/1753

Handläggare  
Julia Olsson  
Julia.Olsson@Huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Heimstaden A Lägenheter AB inom kommundelen Skogås**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Heimstaden A Lägenheter AB rörande del av fastigheterna Lamellen 1 och 2 inom kommundelen Skogås godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 6 oktober 2025.

### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget i västra Skogås söder om Österleden och angränsar till Sjötorpsparken i öst och skogsområden i väst. Kommunstyrelsen beslutade den 18 september 2019 att meddela positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Lamellen 1 och 2 (KS-2019/1403). Sökande var Akelius Lägenheter AB, nedan kallad Akelius. Planbeskedsansökan gällde ny planläggning för att möjliggöra flerbostadshus och parkeringshus på fastigheterna. Beslut om planuppdrag togs i september 2020 och i samband med det tecknade Huddinge kommun ett intentionsavtal med Akelius Lägenheter AB.

Akelius fastighetsbestånd i Sverige har därefter sålts till Heimstaden som sedan dess drivit planarbetet och det är Heimstaden A Lägenheter AB, nedan kallad exploatören, som äger fastigheterna Lamellen 1 och 2. Exploatören ämnar utveckla de egna fastigheterna med sex tillkommande flerbostadshus på ytor med befintliga markparkeringar och ett större parkeringshus för att ersätta de befintliga parkeringarna och de tillkommande bostädernas parkeringsbehov. Intentionen är att två av de sex tillkommande flerbostadshusen ska upplåtas med bostadsrätt.

I samband med utvecklingen planeras Vallhornsvägens gaturum att stärkas samt gång- och cykelvägar inom området delvis byggas ut och delvis omvandlas till allmän plats. Kommunen ska lösa in allmän plats genom fastighetsreglering. Ingen kommunal mark förväntas säljas till exploatören.

Ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören har tagits fram, se bilaga. Enligt förslaget till intentionsavtal ska exploatören bland annat erlägga exploateringsersättning till kommunen för områdesspecifika och

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



övergripande allmänna anläggningar så som ett gångstråk mellan Skogås och Länna, ombyggnad av Vallhornsvägen samt gång- och cykelvägar. Avtalet reglerar även inlösen av allmän plats, kostnad för ledningsflyttar och eventuella framtida fastighetsregleringar.

I projektet ingår även den kommunala fastigheten Dörren 4 som ska planläggas för bostäder och markanvisas i ett senare skede. Eftersom fastigheten ägs av kommunen bekostar kommunen 3 % av plankostnaderna. Kostnaderna förväntas dock täckas upp av intäkterna vid markanvisningen därav bedöms projektet ha ett positivt projektnetto.

Detaljplanen planeras för samråd under november-december 2025 och planeras att antas under kvartal 2 2027.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Projektet är beläget inom kommundelen Skogås i östra delen av Huddinge och omfattas av utvecklingsplanen för centrala Skogås och Trångsund godkänd av Huddinge i februari 2025. I utvecklingsplanen är området utpekad som förtätningsområde. Fastigheterna ligger inom 600 meter från pendeltågsstationen i Skogås och har närhet till bussar till Haninge, centrala Huddinge och Farsta. I Översiktsplan 2050 är platsen utpekad som stadsutvecklingsområde för mindre förändring.

Pågående planläggning syftar till att möjliggöra utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde i centrala Skogås och planeras för samråd under november-december 2025. Nuvarande utformning och detaljplaneförslag möjliggör för ett tillskott om ca 360 nya bostäder på Heimstadens fastigheter Lamellen 1 och 2. Projektet syftar även till att omvandla Vallhornsvägen till en stadsgata med urbana kvaliteter. Förtätningen i området föreslås framför allt ske genom omvandling av stora arealer markparkering som idag är belägna inom området. Parkering för de befintliga samt de tillkommande bostäderna föreslås i stället lösas genom uppförande av ett parkeringshus längs Österleden samt i garage under de tillkommande flerbostadshusen.

Positivt planbesked gavs i september 2019. Beslut om planuppdrag togs av kommunstyrelsen den 16 september 2020 och detaljplanearbetet startade kvartal 3 2020. I samband med det tecknade Huddinge kommun ett intentionsavtal med dåvarande exploatör Akelius Lägenheter AB. Akelius fastighetsbestånd i Sverige köptes upp av Heimstaden år 2021 och detaljplanearbetet drivs sedan dess av Heimstaden. Intentionsavtalet löpte ut den 31 december 2023, varför Huddinge kommun har behov av att teckna ett nytt avtal med Heimstaden. Detta sker i samband med att samråd för detaljplanen planeras. Detaljplanen och information om samråd redovisas i ett separat ärende till samhällsbyggnadsutskottet, KS-2020/999.



I projektet ingår också fastigheten Dörren 4 som ägs av Huddinge kommun. Fastigheten är idag planlagd för butiksändamål, men byggnation för ändamålet har inte skett, i stället används den idag som en bollplan i grus. Genom nu pågående detaljplan föreslås fastigheten planläggas för bostäder. Kommunstyrelsens förvaltning har för avsikt att markanvisa fastigheten till en exploatör i ett senare skede. Intentionsavtalet, som avses i det här tjänsteutlåtandet, reglerar åtaganden för Heimstadens fastigheter Lamellen 1 och 2 samt den kommunala gatan på fastigheten Västra skogås 1:2. Åtaganden för exploatering av Dörren 4 kommer att hanteras genom markanvisningsavtal.

### Befintliga förhållanden

Planområdet är cirka 2,9 hektar stort och består till största delen av befintlig bebyggelse och stora hårdgjorda ytor i form av markparkering. Det är beläget i västra delen av Skogås och avgränsas av Österleden i norr, ett skogsområde i öst och Sjötorpsparken i väst. Strax intill ligger Sjötorpsskolan. I nordvästra delen av området finns en bollplan i grus med begränsad användning.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Lamellen 1 och 2, som ägs av Heimstaden, och fastigheterna Dörren 4 och Västra skogås 1:2 som ägs av kommunen. Planområdet är planlagt sedan tidigare och regleras av stadsplan 0126K-6706 och i mindre delar av detaljplan 0126K-14593. I planerna regleras användningen av dom berörda fastigheterna huvudsakligen till bostad, garage, handel och allmän plats.



*Till vänster visas en översiktskarta över Skogås. Till höger visas planområdet markerad med röd linje.*

### Inriktning för ny detaljplan

Detaljplanearbetet startade hösten 2020 efter att planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen och samråd planeras under november till december 2025. I samband med det tecknas intentionsavtalet. Förhoppningen är en antagen detaljplan under 2027. Inriktningen för en ny detaljplan är ett bostadsområde med



ca 360 tillkommande bostäder med blandade upplåtelseformer i västra Skogås. Detaljplanen föreslår en tätare bebyggelse med flerbostadshus om sex till sju våningar genom förtätning på befintliga markparkeringar. Parkeringarna ersätts med ett parkeringshus vid Österleden samt parkeringar i garage under två av de tillkommande flerbostadshusen. Den nya parkeringslösningen, som ska lösa parkeringen både för de tillkommande och de befintliga bostäderna, utgår från kommunens parkeringstal. Kommunen avser att erbjuda exploatören flexibla parkeringstal i projektet. Det innebär att exploatören har möjlighet att reducera parkeringstalet med upp till 30% för både de befintliga och de nytillkomna bostäderna mot att de får ta del av mobilitetstjänster. Därtill planeras det för gott om cykelparkeringar placerade på ett flertal platser inom området, dessa kan byggas ut i takt med att behovet uppstår.

Detaljplanen möjliggör lokaler för kommersiell service i bottenvåningen av parkeringshuset samt i en av de befintliga byggnaderna där det idag inryms en förskola. Vidare möjliggörs ombyggnad av Vallhornsvägen och Österleden för att skapa bättre gång- och cykelvägar. Området ligger inom 600 meter från pendeltågsstationen i Skogås och har busshållplatser i nära anslutning och bedöms därmed ha god tillgång till kollektivtrafik.

I ett tidigt skede av planarbetet har en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomförts där bedömningen är att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Intentionsavtal

När planuppdrag godkändes i kommunfullmäktige i september 2020 upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och dåvarande exploatör Akelius Lägenheter AB. Akelius har därefter sålts till Heimstaden och det ursprungliga intentionsavtalet har löpt ut. Med anledning av detta har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal tillsammans med Heimstaden som avses undertecknas i samband med samrådet för detaljplanen.

Avtalet reglerar bland annat inriktning och kostnader för framtagande av ny detaljplan, principer för kommande marköverlåtelser, exploateringsförutsättningar och uttag av exploateringsersättning för allmänna anläggningar, se bilaga. Intensionsavtalet omfattar exploatering av Heimstadens fastigheter Lamellen 1 och 2

Enligt förslag till intentionsavtal ska exploatören bekosta utbyggnad av allmänna anläggningar som behövs för genomförandet av detaljplanen, i dagsläget avser det planerad ombyggnation av Vallhornsvägen, en gång- och cykelväg samt utbyggnad av gång- och cykelväg längs Österleden. Det kan tillkomma ytterligare allmänna anläggningar som följd av utredningar under planskedet. Exploatören ska stå för kommunens faktiska kostnader. Exploatören ska också avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning.



Eftersom exploatören bekostar detaljpanelläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska exploatören inte erlagga någon planavgift i samband med bygglovsprövning.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Huddinge kommun och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av detaljplanen beräknas kunna föreligga under kvartal 2 2027.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet intentionsavtal har inkommit till Huddinge kommun.

### **Förvaltningens överväganden**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal med exploatören överensstämmer med kommunens övergripande mål om ett hållbart samhällsbyggande med fokus på blandade boendeformer. Det upprättade förslaget stämmer även överens med utvecklingsplanen för centrala Skogås och Trångsund samt Översiktsplan 2050. Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal säkerställer exploatörens skyldigheter i förhållande till Huddinge kommun och föreslår att intentionsavtal med Heimstaden A Lägenheter AB godkänns.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Kostnaderna för planhandläggningen bekostas till 97 % av exploatören och 3 % bekostas av Huddinge kommun. Fördelningen motsvarar den fördelningen av kvartersmark som förslaget till detaljplan medger där fastigheten Dörren 4 utgör 3 %. Plankostnader för Dörren 4 väntas kunna täckas genom framtida markanvisning och därmed innebära ett positivt projektnetto för kommunen. Byggrätterna som intentionsavtalet avser bedöms kunna genomföras utan någon överlåtelse av kommunalt ägd mark. Det innebär att intentionsavtalet inte medför några intäkter från försäljning av kommunalt ägd mark.

Däremot innebär detaljplanen att privat ägd mark planläggs som allmän plats, därmed kommer marköverlåtelser från Lamellen 1 och 2 ske till Huddinge kommun. Det möjliggör bland annat ombyggnation av Vallhornsvägen samt utbyggnad av allmänna gång- och cykelvägar. Eftersom allmän plats byggs ut kommer det att innebära något höjda driftkostnader för Huddinge kommun. Marköverlåtelserna genomförs genom fastighetsreglering som exploatören bekostar enligt förslag till intentionsavtal. Den utbyggnad respektive ombyggnad av allmän plats som är nödvändig för exploatörens del av detaljplanen ska bekostas av exploatören genom erläggande av exploateringsersättning enligt intentionsavtalet. Därutöver kan det bli aktuellt för exploatören att bekosta övergripande allmänna anläggningar som en del av utvecklingen av området.

Projektet bedöms som helhet innebära ett positivt exploateringsnetto för Huddinge kommun, sett till på totalen, det vill säga efter markanvisning fastigheten Dörren



4. Initialt kommer dock Huddinge kommun stå för del av plankostnaderna för framtagande av detaljplanen.

Utöver ovanstående bedöms förslaget till intentionsavtal inte ha några juridiska eller ekonomiska konsekvenser.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilaga**

Bilaga 1. Intensionsavtal mellan Huddinge kommun och Heimstaden A  
Lägenheter AB

## **Beslutet delges**

Heimstaden A Lägenheter AB