

§ 1	INLEDANDE BESTÄMMELSER.....	3
§ 1.1	Bakgrund och syfte.....	3
§ 1.2	Föreliggande dokument.....	3
§ 1.3	Markägande	3
§ 1.4	Giltighet.....	3
§ 1.5	Markanvisning.....	4
§ 2	MARKÖVERLÅTELSE.....	4
§ 2.1	Markföreningar	4
§ 2.2	Fastighetsbildning.....	4
§ 3	GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING	4
§ 3.1	Gestaltningssprogram.....	4
§ 3.2	Byggnadsskyldighet	5
§ 3.3	Allmänna anläggningar	5
§ 3.4	Ledningar.....	5
§ 3.5	Parkeringstal	5
§ 3.6	Huvudtidplan	5
§ 3.7	Ersättning för kommunens projektledning, avtalsuppföljning m.m. i genomförandeskedet.....	6
§ 3.8	Plan- och bygglovsavgifter.....	6
§ 3.9	Anslutningsavgifter	6
§ 4	EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET	6
§ 4.1	Miljöprogram.....	6
§ 4.2	Miljöanpassat byggande	6
§ 4.2.1	Energieffektivitet.....	6
§ 4.2.2	Checklista för miljöanpassat byggande.....	7
§ 4.2.3	Certifieringssystem för miljöanpassat byggande	7
§ 4.3	Dagvatten och skyfall	7
§ 4.4	Ekologisk kompensation	7
§ 4.5	Social Hållbarhet	8
§ 4.6	Vegetation.....	8
§ 5	ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER	8
§ 5.1	Kontaktpersoner	8
§ 5.2	Ersättning för förberedande åtgärder	9
§ 5.3	Mark- och genomförandeavtal	9
§ 5.4	Markanvisningsavtalets upphörande	9
§ 5.5	Överlåtelse av Markanvisningsavtalet.....	9
§ 5.6	Ändringar och tillägg.....	9
§ 5.7	Tvist.....	9

Markanvisningsavtal

Del av Gladö 1:3 – Gladö Lissma

Följande avtal om exploatering, marköverlåtelse och framtagande av förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Gladö 1:3 inom kommundelen Gladö – Lissma i Huddinge kommun 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**”.

2. Huddinge Samhällsfastigheter AB
Björkebovägen 2
141 46 Huddinge
Org.nr: 556536-9666

Nedan kallad ”**Exploatören**”.

”**Planområdet**” det preliminära område vilket placeringen av en förskola ska utredas och fastställas under kommande planarbete. Planområdet har markerats med grön begränsningslinje i Bilaga 1.

”**Överlåtelseområdet**” det område inom Planområdet som kommer att planläggas till kvartersmark och som kommer att överföras till Exploatören från Kommunen. Både Planområdet och Överlåtelseområdet omfattas av åtaganden enligt detta avtal, nedan kallad, ”**Markanvisningsavtalet**”. Överlåtelseområdets utbredning och gränser kommer att definieras under planarbetet.

§ 1 INLEDANDE BESTÄMMELSER

§ 1.1 Bakgrund och syfte

Förslag till detaljplan Detaljplan Del av fastigheten Gladö 1:3, förskola (KS-2026/402) ”**Detaljplanen**” ska syfta till att möjliggöra byggnation av en ny förskola med minsta storlek om 100 barn inom kommundelen Gladö-Lissma, i Gladö kvarn.

Överlåtelseområdet omfattar del av Kommunens fastighet Gladö 1:3 där cirka 8 000 kvadratmeter planeras utgöras av förskolan. Marken har tilldelats genom direktanvisning till Exploatören mot bakgrund av den föreslagna markanvändningen på platsen samt att förskolan planeras att drivas i kommunal regi.

Markanvisningsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för markförvärv, kommunala krav samt förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen. Markanvisningsavtalet kommer att följas av ett mark- och genomförandeavtal som tecknas i samband med Detaljplanens antagande.

§ 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 Exploatören tagit del av;
- Ett Plankostnadsavtal ska tecknas mellan Parterna för att täcka Kommunens kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta Detaljplanen.

§ 1.3 Markägande

I Överlåtelseområdet ingår följande fastigheter:

Fastighet:
Del av Gladö 1:3

Fastighetsägare:
Huddinge kommun

§ 1.4 Giltighet

Markanvisningsavtalet är bindande för Parterna endast under förutsättning att

- Kommunstyrelsen i Huddinge kommun senast den 31 oktober 2026 godkänner avtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft.

Om sådant godkännande inte erhålls inom föreskriven tid eller om beslutet inte vinner laga kraft, ska avtalet i sin helhet förfalla utan rätt till ersättning, skadestånd eller annan kompensation för någondera part.

§ 1.5 Markanvisning

I och med Markanvisningsavtalets godkännande får Exploatören ensam förhandla med Kommunen om en exploatering inom Överlåtelseområdet under avtalets giltighetstid eller annars under den kortare tidsperiod till dess att planarbetet avbryts.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören ska i samband med att ny Detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, vilket avgränsats som Överlåtelseområdet. Överlåtelseområdet kommer att överlåtas i befintligt skick.

Köpeskillingen för Överlåtelseområdet ska baseras på marknadsmässigt pris och fastställas genom oberoende värdering som Kommunen beställer. Utgångspunkten är att markpriset ska motsvara ett för tidpunkten för överlåtelsen aktuellt marknadsvärde enligt den nya Detaljplanen. Frågan regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal. Parterna är överens om att Överlåtelseområdet ska värderas till ändamålet förskola där exploateringsersättning ingår i köpeskillingen.

§ 2.1 Markföreningar

Inom Planområdet förekommer det inga kända markföreningar, men en markutredning kommer att genomföras. Om markföreningar konstateras ansvarar Parterna att komma överens om ansvar för att vidta de avhjälpande åtgärder som krävs 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.

Frågan regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal, varvid bedömd kostnad för de avhjälpande åtgärderna, baserat på resultatet av markutredningen, ska beaktas vid fastställandet av markpriset.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning för genomförandet av Detaljplanen.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Gestaltningsprogram

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

Gestaltningssprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 3.2 Byggnadsskyldighet

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i Detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen kommer därför att ställa krav på att avsedd byggnation startar inom rimlig tid, annars ska marköverlåtelsen hävas. Exakt datum regleras närmare i samråd med Exploatören i det kommande mark- och genomförandeavtalet.

§ 3.3 Allmänna anläggningar

Exploatörens utbyggnad inom Överlåtelseområdet kan komma att föranleda ett behov av att anlägga och bygga områdesspecifika allmänna anläggningar inom 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 inom Planområdet som avser allmän plats. Ett exempel på en allmän anläggning är en gångbana. En gångbana kan behöva anläggas till följd av genomförandet av Detaljplanen och utgör då en områdesspecifik anläggning för Detaljplanen.

Kommunen är byggherre och ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningarna med tillhörande anordningar. Intentionen är att exploateringsersättning ingår i köpeskillingen för Överlåtelseområdet, vilket innebär att områdesspecifika allmänna anläggningar finansieras genom markintäkten.

§ 3.4 Ledningar

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 Överlåtelseområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Överlåtelseområdet ska Exploatören bekosta dessa.

§ 3.5 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, och mobility managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Överlåtelseområdet. 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 regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal.

§ 3.6 Huvudtidplan

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

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

Exploatören 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.

Debitering sker månadsvis i efterskott. Vid försening utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen. Exploatören ansvarar för att tillhandahålla kommunen med korrekt faktureringsuppgifter.

§ 3.8 Plan- och bygglovsavgifter

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

Exploatören är dock medveten om att denne 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.

§ 3.9 Anslutningsavgifter

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

§ 4 EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§ 4.1 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett miljöprogram, KS-2024/2056 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. Exploatören 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 Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande.

§ 4.2.1 Energieffektivitet

Varma utrymmen bör vara energieffektiva. Värmekällan bör tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

§ 4.2.2 Checklista för miljöanpassat byggande

För att främja att Exploateringsområdet byggs ut på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbeta med en checklista avseende miljöanpassat byggande, se Bilaga 2. Checklistan utgör ett för Parterna gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende exploateringsens miljöpåverkan. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av byggnader och anläggningar inom Planområdet.

Exploatören 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. Exploatören 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.

§ 4.2.3 Certifieringssystem för miljöanpassat byggande

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom Exploateringsområdet i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

§ 4.3 Dagvatten och skyfall

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige den 4 mars 2013, dnr KS-2012/1201, förbinder sig Exploatören 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 Överlåtelseområdet 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 Exploatören. Anläggningarna eller åtgärderna ska vara utförda av Exploatören senast när byggnad inom Överlåtelseområdet 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. Exploatören ska bekosta utredningen vilket reglerats i plankostnadsavtalet. I kommande mark- och genomförandeavtal ska åtgärder Exploatören ska vidta och/eller bekosta specificeras. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärder. Exploatören är medveten om att utförandet av åtgärd kan komma att förenas med vite.

§ 4.5 Social Hållbarhet

För att säkerställa att exploateringen inom Planområdet blir socialt hållbar avser Parterna 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 Planområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

§ 4.6 Vegetation

En vegetationsplan omfattande träd och vegetation ska tas fram av Exploatören. Exploatören ska åta sig att skydda de träd och den vegetation som omfattas av vegetationsplanen i enlighet med Länsstyrelsernas rekommendationer i ”Skydda träden vid arbeten”.

Exploatören ska bekosta och tillstålla Kommunen en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation innan dess att förberedande arbeten vidtas. Sådan åtgärdsplan ska tas fram med stöd av specialist med relevant fackmässig kunskap inom ämnesområdet och tillställas Kommunen senast två veckor innan förberedande arbete vidtas. Åtgärdsplanen ska innehålla en bedömning av berörda trädets rotzonsutbredningar samt tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som ska vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation

Exploatörens arbete att vidta åtgärd enligt åtgärdsplan kan komma att förenas med vite.

Exploatören ska vidare åta sig att återplantera uppvuxna träd. Det träd som ska återplanteras ska fastställas i samråd med Kommunen.

§ 5 ÖVRIGA AVTALSBESTÄMMELSER

§ 5.1 Kontaktpersoner

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

§ 5.2 Ersättning för förberedande åtgärder

Exploatören är införstådd med att det kan uppstå kostnader för Kommunen innan mark- och genomförandeavtalet har ingåtts, vilka inte omfattas av det Plankostnadsavtal som träffats. Sådana kostnader kan exempelvis avse framtagande av detaljprojektering, tekniska utredningar eller andra förberedande entreprenadarbeten som inte är nödvändiga för Detaljplanens upprättande, men som parterna är överens om ska genomföras innan Detaljplanen antas.

Parterna tecknar i så fall ett särskilt avtal som reglerar att Exploatören löpande ska ersätta Kommunen för sådana kostnader.

§ 5.3 Mark- och genomförandeavtal

I samband med antagandet av Detaljplanen för Överlåtelseområdet ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 2, allmänna anläggningar enligt § 3.3 samt genomförandet av Detaljplanen i övrigt regleras. Kommunen kan också föreskriva viten samt ställa krav på säkerhet. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då mark- och genomförandeavtalet för Överlåtelseområdet är giltigt upphör Markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

§ 5.4 Markanvisningsavtalets upphörande

Markanvisningsavtalet upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om Detaljplan senast 2028-06-03 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 § 5.3 senast 2028-06-03 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 Exploatören svara för samtliga kostnader enligt plankostnadsavtalet i § 1.2 samt även för andra av Exploatörens nedlagda kostnader i projektet.

§ 5.5 Överlåtelse av Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 5.6 Ändringar och tillägg

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

§ 5.7 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

Ort:

Datum: 2026-

Datum: 2026-

För Huddinge kommun

För Huddinge Samhällsfastigheter AB

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

.....

.....
Ali Basiri
Exploateringsingenjör

.....

Bilaga 1 **Planområdets preliminära avgränsning.**



Dnr (KS-2026/263) (AB)