



Handläggare
Jonas Gran
Jonas.Gran@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal avseende Jakobslund 2:3 m.fl. inom kommundelen Segeltorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Ältaberg Företagshus i Huddinge AB rörande del av fastigheterna Jakobslund 2:3, Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:2 i kommundelen Segeltorp godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 15 maj 2019.

Sammanfattning

Jakobslund 2:3 m.fl. är beläget mellan Häradsvägen och Hedvägen i kommundelen Segeltorp. Projektet startade ursprungligen 2009 och ett program togs fram under 2010. Sedan drog sig den dåvarande exploatören ur och området markanvisades på nytt 2015. Den nuvarande exploatören Ältaberg Företagshus i Huddinge AB (nedan benämnd Exploatören) genom dess moderbolag Ältaberg Företagshus AB lämnade det vinnande anbudet om 3900 kr/m² ljus BTA och är den part som kommunen tecknade ramavtal med 2016.

Detaljplanen för Jakobslund 2:3 m.fl. ger förutsättningar för att bebygga planområdet med ett företagshus för kontor och viss handel i två våningar. Den befintliga stigen i östra delen av planområdet formaliseras som en gångstig.

Förslaget till mark- och genomförandeavtal medför att kommunen överlåter kvartersmarken till Exploatören mot en köpeskilling om drygt 8,1 mnkr. För att säkerställa att projektet genomförs inom rimlig tid finns ett återgångsvillkor med i avtalsförslaget.

Inom i och i anslutning till planområdet ska ett övergångsställe samt en gångstig anläggas. Enligt förutsättningarna vid markanvisningen ingår kostnaden för utbyggnad av allmän plats i markpriset vilket medför att kostnaden för detta belastar projektets nettoresultat.

Vidare reglerar avtalsförslaget sedvanliga genomförandefrågor så som inriktning och utformning av bebyggelsen, flytt av ledningar, dagvatten, buller och

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

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

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



miljöfrågor. Eftersom det är viktigt för kommunen att dagvatten hanteras korrekt inom kvartersmarken samt att träd planteras mot Hedvägen finns viten kopplade till dagvattenåtgärder respektive vegetation.

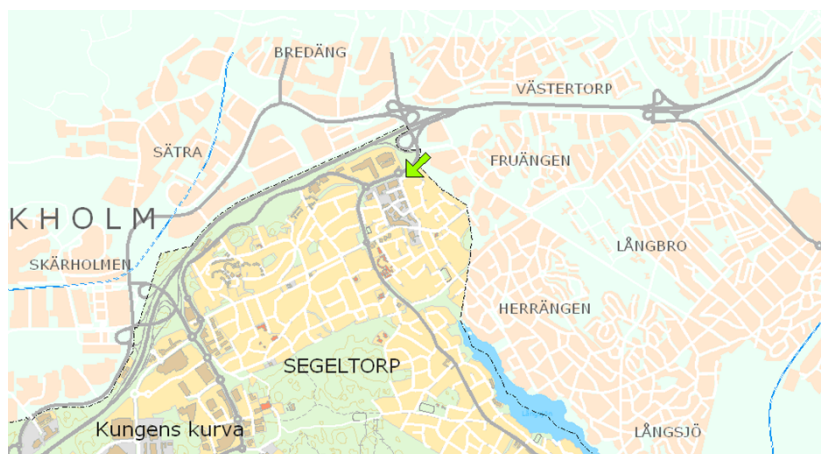
Projektet medför ett positivt nettoresultat för kommunen om cirka 7,3 mnkr från försäljningen av mark och ger cirka 25 nya arbetsplatser i kommunen. Utbyggnaden av allmän plats ger en marginell ökad driftkostnad för kommunen.

Om detaljplanen antas i juni 2019 och därefter vinner laga kraft bedöms bebyggelsen inom planområdet vara färdigställd under fjärde kvartalet 2021.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projektet Jakobslund 2:3 m.fl. är beläget mellan Häradsvägen och Hedvägen i kommundelen Segeltorp, nära kommungränsen till Stockholms stad, se Figur 1 och 2 nedan.



Figur 1, Projektets läge i Segeltorp.



Figur 2, Planområdets läge mellan Häradsvägen och Hedvägen.

Projektet startade ursprungligen 2009 och ett planprogram togs fram under 2010. Syftet var att pröva förutsättningarna för att exploatera området med



företagsmark. Planuppdrag lämnades dock inte efter programmet eftersom den dåvarande exploatören valde att dra sig ur projektet.

Efter en anbudstävling 2015 fick kommunen in ett nytt anbud med förslag på att bebygga området med företagshus i två våningar. Det var det högsta av två inkomna anbud och uppgick till 3900 kr/m² ljus BTA. Anbudet lämnades av Ältaberg Företagshus i Huddinge AB (nedan även benämnd Exploatören) genom dess moderbolag Ältaberg Företagshus AB och det var denna exploatör kommunen valde att gå vidare med.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Jakobslund 2:3 m.fl. upprättades ett ramavtal (enligt dagens nomenklatur benämnt *markanvisningsavtal*) mellan Huddinge kommun och Exploatören som reglerade förutsättningarna för den kommande planläggningen. Ramavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 11 april 2016. Avtalet förlängdes sedan i april 2018 med ett år för att ta hänsyn till att planarbetet tagit längre tid än förväntat på grund av försenade utredningar.

I samband med ramavtalet tecknades även plankostnadsavtal med Exploatören och kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2016 att ge planuppdrag för del av fastigheterna Jakobslund 2:3, Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:2.

Efter planuppdraget påbörjades arbetet med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra för ett företagshus för kontor och viss handel i två våningar inom planområdet.

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för att inom kvartersmarken uppföra ett företagshus för kontor och viss handel om cirka 2000 m² BTA fördelat på två våningar. I planområdets östra del formaliseras även den gångstig som idag går över området. Under planområdet går en bergtunnel tillhörande Stockholm Vatten och Avfall AB. Tunneln skyddas med ett minsta schaktdjup vilket regleras i detaljplanen.

Parkering för personal sker i garage under byggnaden och lastning och lossning ska ske bort från Hedvägen för att minimera buller för det intilliggande villaområdet. Byggnaden ska utföras med träfasad för att möta den befintliga villabebyggelsen och vegetationsbekladda ("gröna") tak ska anläggas både på huvudbyggnaden och på eventuella komplementbyggnader.

Mark- och genomförandeavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Exploatören. Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar marköverlåtelse samt Exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Marköverlåtelsen

Förslaget innebär att kommunen överlåter del av fastigheterna Jakobslund 2:3, Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:2 till Ältaberg Företagshus i Huddinge AB till



en köpeskilling om 8 121 516 kr som motsvarar det anbud de lämnade 2015 beräknat på 1977 m² ljus BTA, men uppräknat med KPI enligt ramavtalet. Exploatören tillträder marken två veckor efter att fastighetsbildning skett och köpeskillingen erlagts. Om BTA tillkommer utöver det som är angivet i avtalsförslaget ska Exploatören ersätta kommunen för detta, vilket kontrolleras i samband med bygglovsprövningen.

För att säkerställa att projektet genomförs inom en rimlig tid finns ett återgångsvillkor i avtalet som ger kommunen möjlighet att återta fastigheten i det fall startbesked inte erhållits inom 23 månader från avtalets undertecknande.

Allmän plats

Inom ramen för projektet ska ett gångstråk anläggas i den östra delen av planområdet samt ett nytt övergångsställe anläggas i anslutning till planområdet vid infarten till Hedvägen. Enligt förutsättningarna vid markanvisningen och enligt ramavtalet tillkommer inte kostnaden för utbyggnad av allmän plats utan ingår i markpriset. Detta innebär att kommunen bekostar den utbyggnad av allmän plats som behöver ske för att genomföra detaljplanen vilket belastar projektnettot.

Plankostnad och övriga ersättningar

Enligt plankostnadsavtalet bekostar Exploatören hela planläggningen av området vilket skett genom löpande fakturering.

Exploatören bekostar enligt förslaget till mark- och genomförandavtal samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Även kostnader för flytt av befintliga ledningar, bygglovsavgift samt anslutningsavgifter som exempelvis VA, el etc. bekostas av Exploatören.

Övriga genomförandefrågor

I avtalsförslaget regleras även frågor om inriktning och utformning av bebyggelsen, vegetationsplan, dagvatten, buller och etableringsplan. Exploatören har även fyllt i en checklista för miljöanpassat byggande som redovisar hur olika miljöfrågor hanteras i genomförandet och i den kommande driften av byggnaden.

I bestämmelserna som reglerar dagvattenhanteringen finns även ett vite för att säkerställa att dagvattenutredningens lösningar genomförs. Det finns även ett vite kopplat till vegetationsplanen där Exploatören ska plantera träd utefter Hedvägen för att kompensera för den vegetation som försvinner i och med exploateringen.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med cirka 8,1 mnkr. Försäljningen beräknas ske under första kvartalet 2020.

Enligt markanvisningen ska kommunen bekosta och utföra utbyggnaden av allmänna platser inom och i anslutning till planområdet. Den totala kostnaden för detta beräknas bli ca 500 000 kr som täcks av intäkten från markförsäljningen. Utöver detta finns kostnader på ca 300 000 kr som utgörs av intern arbetstid som inte kan debiteras Exploatören.

Kommunens ekonomiska netto för projektet beräknas bli ca 7,3 mnkr.



Kommunen får marginellt ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna.

Tidplan

Om detaljplanen antas och mark- och genomförandeavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 3 juni och därefter vinner laga kraft beräknas överlåtelse av kvartersmarken till Exploatören kunna ske i januari 2020. Bygglov för kvartersmarken beräknas kunna erhållas i april 2020 med ett färdigställande i fjärde kvartalet 2021. Allmän plats byggs ut av kommunen efter det att Exploatören har färdigställt kvartersmarken på grund av samordningsskäl. Utbyggnaden av allmän plats beräknas ske under 2021.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Ältaberg Företagshus i Huddinge AB ger bra förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Jakobslund 2:3 m.fl. Projektet ger ett tillskott på cirka 25 arbetsplatser och ger en positiv nettointäkt till kommunen genom markförsäljningen. Förvaltningen föreslår därför att föreliggande förslag till mark- och genomförandeavtal godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet medför ett positivt ekonomiskt netto för kommunen om cirka 7,3 mnkr och marginellt ökade driftkostnader på grund av det tillkommande övergångsstället och gångstråket.

Genom förslaget till mark- och genomförandeavtal binder kommunen upp sig civilrättsligt i en avtalssituation med Ältaberg Företagshus i Huddinge AB. Avtalet innebär att kommunen tecknar en bindande köpehandling som ger Exploatören rätt till marken under förutsättning att denne uppfyller samtliga avtalsvillkor.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Jonas Gran
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Ältaberg Företagshus i Huddinge AB

Beslutet delges

Ältaberg Företagshus i Huddinge AB



Klimat- och stadsmiljönämnden