



Datum
2023-04-19

Diarienummer
KS-2023/647.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Mälarfjärden AB m.fl. avseende projekt Norströms väg i Trångsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Mälarfjärden AB m.fl. avseende fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6–7, i kommundelen Trångsund, godkänns i enlighet med bilagan till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 19 april 2023.

Sammanfattning

Planuppdraget för Norströms väg hanterades i kommunstyrelsen 5 april, 2023 (KS-2023/305). Intentionsavtalen mellan kommunen och Huga Bostäder AB respektive Huddinge Samhällsfastigheter AB hanterades i kommunstyrelsen 5 april, 2023 (KS 2022/1788).

Intentionsavtalet hanterar exploatering på fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6–8. Brickan 1 ägs av Mälarfjärden AB, Brickan 2 och 6 ägs av Joakim Lundén samt Brickan 7 ägs av Nike Lundén, Patrik Lundén och Joakim Lundén.

Planområdets areal uppgår till ca 5 hektar och består av fastigheterna Brickan 1–2, Brickan 6–8, del av Hammartorp 1:1, Springaren 3 och Älvan 2. Brickan 8 och Älvan 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Brickan 1 ägs av Mälarfjärden AB, Brickan 2 och 6 ägs av Joakim Lundén, Brickan 7 ägs av Nike Lundén, Patrik Lundén och Joakim Lundén samt Kungen 9 ägs av Huga Bostäder AB och Springaren 3 och Hammartorp 1:1, ägs av kommunen.

Inom fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6-7 tillkommer cirka 200 bostäder tillkommer utmed Norströms väg, centrumändamål i bottenvåningar möjliggörs.

Förslag till intentionsavtal har upprättats med Mälarfjärden AB m.fl. i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar såsom ut-/ombyggnad av gata, gång- och cykelvägar samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet.

Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1 2025.

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



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Den 6 mars 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Kungen 9 (ägs av Hüge Bostäder AB) i Trångsund för att riva del av befintligt bostadsbestånd samt uppföra nya bostadshus med handel i bottenvåning. Den 19 juni 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheterna Brickan 1-2, Brickan 6-8, Älvan 2, Hammartorp 1:1, Springaren 2 i Trångsund avseende utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde längs Norströms väg. Besluten ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2021 med start för framtagande av detaljplan kvartal 2 2023.

Planuppdraget hanterades i kommunstyrelsen 5 april, 2023 (KS-2023/305).
Intentionsavtalen med Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB hanterades i kommunstyrelsen 5 april, 2023 (KS 2022/1788).

Huddinge Samhällsfastigheter AB planerar bygga en ny förskola om åtta avdelningar på fastigheten Älvan 2 och befintliga förskolor på fastigheterna Älvan 2 och Brickan 8 rivs. På Huddinge Samhällsfastigheters fastighet Brickan 8 planeras för ett nytt bostadshus. På Hüge Bostäder AB:s fastighet Kungen 9 ersätts det befintliga tvåvåningshuset utmed Norströms väg med ett nytt bostadshus samt ytterligare bostadshus i suterräng. Aktuellt intentionsavtal avser Mälarfjärden AB m.fl. som kommer att förtäta med ytterligare bostadshus utmed Norströms väg på fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6–7. Preliminärt planområde, *se bild 1*.





Bild 1: Planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött

Befintliga förhållanden

Planområdet består av fastigheterna Brickan 1–3, Brickan 6–8, del av Hammartorp 1:1, Springaren 3 och Älvan 2. I aktuellt intentionsavtal hanteras fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6–7. Brickan 1 ägs av Mälarfjärden AB, Brickan 2 och 6 ägs av Joakim Lundén och Brickan 7 ägs av Nike Lundén, Patrik Lundén och Joakim Lundén, *se bild 2*.

För samtliga detaljplaner inom planområdet har genomförandetiden gått ut. Detaljplanerna möjliggör för bostäder, förskola och byggnader för allmänt ändamål, i relativt låg skala och omfattning. En betydande del av marken är även planlagd för parkering.

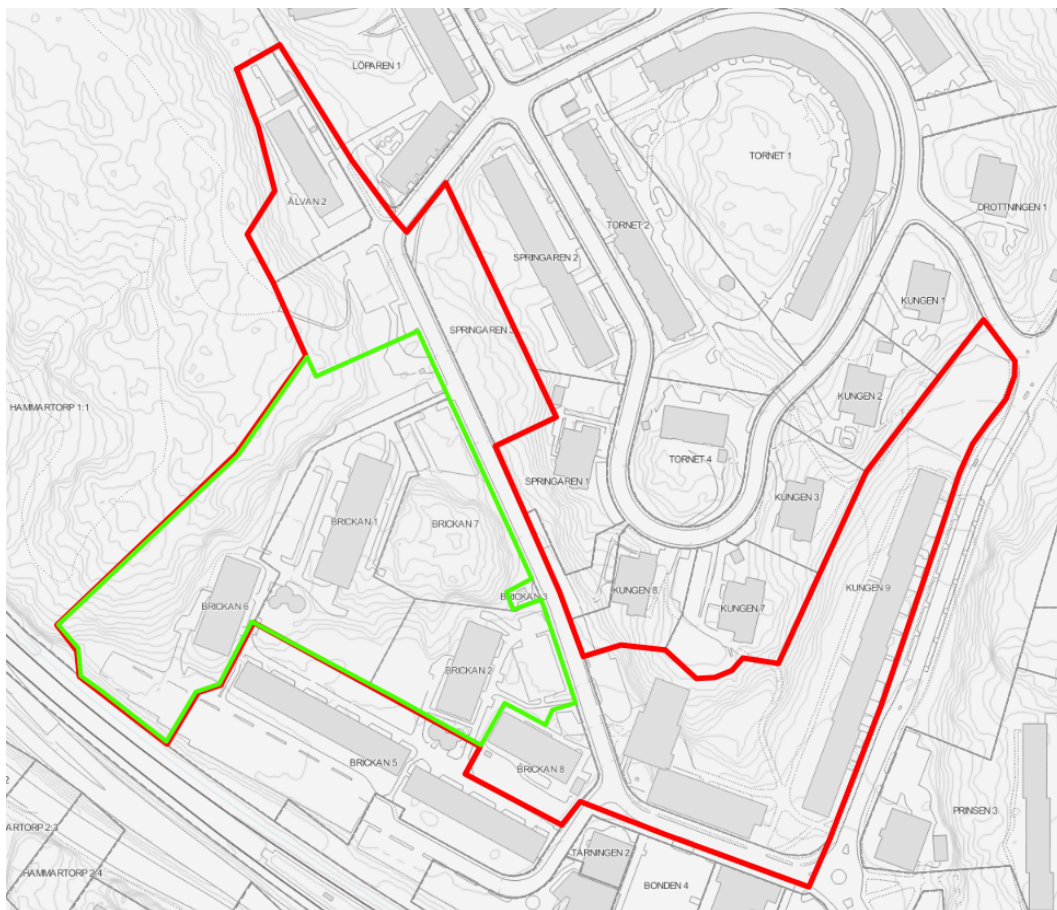


Bild 2: Bild över berörda fastigheter (markerat med grön färg) inom planområdet.

Det preliminära planområdet är cirka 5 hektar stort och består till största del av hårdgjord mark i form av befintlig bostadsbebyggelse i flerbostadshus, två förskolor samt ett antal markparkeringar och gator samt viss del naturmark.

Planområdet är lokaliserat cirka 600 meter från Trångsunds pendeltågsstation och ligger därmed i kollektivtrafikhögt läge och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden.



Projektet möjliggör inte direkt till fler arbetsplatstillfällen; möjligen kan en utbyggd förskola generera några fler arbetstillfällen och det kan finnas möjlighet att ordna lokaler i bottenvåning. Indirekt skapas dock ett större kundunderlag till Trångsunds centrum, vilket möjliggör för fler verksamheter och därmed fler arbetsplatser.

Inriktning för ny detaljplan

Förslaget innebär att cirka 400 bostäder tillkommer utmed Norströms väg, att två befintliga förskolor ersätts med en större, möjliggör för verksamhetslokaler i bottenvåningar samt att Norströms väg omvandlas till stadsgata. Ny bostadsbebyggelse föreslås om cirka 4–7 våningar och ansluter till den högre bebyggelsen i Trångsund centrum med möjlighet till prövning av ytterligare något våningsantal. Högre och tätare bebyggelse är eftersträvt men den tillkommande bebyggelsen behöver förhålla sig till befintlig bebyggelse och dess kulturmiljövärden.

Under planarbetet kommer bland annat grundläggningsförhållandena, buller, marföroreningar, dagvatten och skyfall att utredas vilket kan komma att påverka byggnadernas slutgiltiga placering.

Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Mälarfjärden AB m.fl. vilka berörs av planuppdraget. Avtalet reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar med mera. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga.

Mälarfjärden AB m.fl. (exploatören) ska finansiera all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet såsom ut-/ombyggnad av gata, gång- och cykelvägar. Exploatören ska även bidra till allmänna anläggningar inom kommande utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund.

Av intentionsavtalet framgår det att exploatören ska ersätta kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar för planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som kommunen har tecknat med exploatören. Avtalsförslaget förbinder exploatören att ersätta kommunen för den arbetstid som kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta ett kommande exploateringsavtal.

I övrigt så reglerar intentionsavtalet standardparagrafer som exempelvis exploatörens garantier, ekologiska kompensationsåtgärder och miljöanpassat byggande med mera.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Mälarfjärden AB m.fl. för att närmare reglera eventuella marköverlåtelse, kostnaderna för allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1, 2025.



Mälarfjärden AB m.fl. har underhand godkänt avtalsförslaget och underskrivet avtal med exploatören avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal med Mälarfjärden AB m.fl., avseende fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6-7 är rimligt samt att det ger förutsättningar för nya bostäder och verksamhetslokaler i Trångsund och föreslår att intentionsavtalet godkänns. Förslaget kommer att bidra till kommunfullmäktiges övergripande mål *Minska klimatpåverkan* från Mål- och budget 2022 och planeringsramar för 2023–2024 för Huddinge kommun. Förslaget förväntas bidra till det övergripande målet genom att bostäder uppförs inom kollektivtrafikhöga läge för att underlätta för fler att åka kollektivt. Intentionsavtalet med Mälarfjärden AB m.fl. hanteras separat då överenskommelse inte kunde nås i samband med hanteringen av planuppdraget i kommunstyrelsen 5 april.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Avtalsförslaget bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och avväganden avseende barn- och ungdomsperspektivet.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och kommande exploateringsavtal finansieras i sin helhet av exploatören.

Exploatören står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag. Exploatören ska även betala ersättning till övergripande allmänna anläggningar inom kommande utvecklingsplanen för Trångsund och Skogås.

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Avtalsförslaget reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna Brickan 1–2 och Brickan 6–7. Avtalet innehåller ensamrätt för exploatören att förvärva eventuell kommunal mark, förutsättningarna för kommande markförsäljning/markförvärv samt att avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Mälarfjärden AB m.fl. med bilaga.



Datum
2023-04-19

Diarienummer
KS-2023/647.214

Beslutet ska skickas till
Mälarfjärden AB