



Datum  
2020-11-11

Diarienummer  
KS-2020/1409.214

Handläggare  
Simon Reppling  
simon.repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Vincero AB och Witzmann Sverige AB inom kommundelen Sjödalen

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Vincero AB och Witzmann Sverige AB rörande kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisken inom kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 november 2020.

### Sammanfattning

I centrala Huddinge pågår planering för en omfattande utbyggnad de närmaste åren. I Storängen pågår en omvandling från industriverksamheter till en ny stadsdel som omfattar bostäder, service, parker, torg och gator, en skola, förskolor, idrottshall och bollplan. Förändringen har påbörjats i kvarteren Repstegen, Brandstegen och Takstegen som är i princip färdigställda med cirka 650 bostäder och service. Etapp 2 är pågående detaljplanering av kvarteren Fabriken/Förrådet med cirka 1650 bostäder och service och i etapp 3, kvarteret Aspen med flera, planeras för skola, fristående förskola, idrott och parkstråk.

Vincero AB har i egenskap av huvudsaklig markägare presenterat ett projekt för kommunen med förslag till utveckling av nästkommande etapp, etapp 4, i Storängen. Exploatörerna vill pröva möjligheten att uppföra bostäder i nio kvarter med verksamheter i gatuplan mot större gator.

Syftet med projektet är att omvandla kvarteren till attraktiva och hållbara stads kvarter Huddinge i huvudsaklig överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för Storängen. Området föreslås utvecklas med kvaliteter som överensstämmer med pågående planering av etapp 2, Fabriken/Förrådet, där variation, gestaltning och kvalitetsnivåer utgår från det gestaltningsprogram som kommunen och byggaktörerna gemensamt tagit fram. Beträffande skala och stadsstruktur avses projektet också överensstämma med planerna i etapp 2.

Huddinge kommun har upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, Vincero AB och Witzmann Sverige AB i vilket det bland annat regleras inriktningen för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse samt fördelning av

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2020-11-11

Diarienummer  
KS-2020/1409.214

kostnader för allmänna anläggningar. I avtalet säkras kommunens rätt till option på maximalt 6 LSS-lägenheter och 10 lägenheter för sociala ändamål. Vidare framgår att exploatörerna inom området ska anlägga minst två förskolor som vardera ska ha plats för 100–160 barn. Verksamhetslokaler ska finnas i bottenvåning längs bl.a. del av Sjödalsvägen, Centralvägen och Dalhemsvägen.

Enligt avtalsförslaget ska exploatörerna bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och parkeringsplatser. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Exploatörerna ska även bidra ekonomiskt till övergripande allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet.

Projektet finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035” och positivt planbesked gavs i september 2019. Projektet överensstämmer även med kommunens översiktsplan och bedöms ge ett nollresultat. Planuppdraget hanteras i separat ärende, KS-2020/2087 och detaljplanen beräknas antas tidigast under kvartal 2 2023.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Centrala Huddinge – området kring Huddinge centrum, Storängen och Kvarnbergsplan – är ett av kommunens viktiga utvecklingsområden. Här finns möjlighet att bygga minst 5 000 nya bostäder. Det ska bland annat ske genom omvandling av Storängens industriområde som pekats ut i den fördjupade översiktsplanen för Storängen från 2009 (KS-2005/615). Omvandling pågår nu inom etapp 1, kvarteret Brandstegen (cirka 680 bostäder), etapp 2, kvarteren Fabriken och Förrådet (1650 lägenheter) och etapp 3, kvarteret Aspen (högstadieskola, förskola, elvaspelsplan och idrottshall).

Storängen etapp 4, projekt Verkstaden/Hantverket/Tonfiskan, är med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035. Området består idag huvudsakligen av industriverksamheter utan några större grönytor. Det angränsar till pågående exploatering inom Storängens omvandling i norr och väst samt kommande exploatering av Storängens etapp 5 i öst. I söder möter kvarteret Tonfiskan Storängsleden, som är transportled för farligt gods. Storängsleden är idag en statlig väg men kommer omvandlas till en kommunal gata när Tvärförbindelsen byggts klart. Längre österut återfinns en stor del enbostadshus med närhet till både Trehörningen och Orlångens naturreservat.



Datum  
2020-11-11

Diarienummer  
KS-2020/1409.214



**Figur 1** Översiktskarta, föreslaget planområde markerat i blått

Projektet kommer att bidra till kommunens översiktliga mål ”Bra att bo och leva” genom ett ökat bostadsbyggande och ”Fler i arbete” genom att det tillkommer kommunal service i form av förskolor och LSS-gruppboende samt lokaler för verksamheter. Preliminärt bedöms två förskolor behövas inom planområdet men detta kan dock komma att omprövas i planarbetet om behoven ändras. Ett behov bedöms även finnas för ett mindre antal lägenheter för boende enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Projektet leder således till ett ökat bostadsbyggande, förbättrad infrastruktur, förbättrad offentlig miljö, ökad trivsel och trygghet i enlighet med kommunens målbild.

### Befintliga förhållanden

Kvarteren Hantverket/Verkstaden/Tonfisken ligger i centrala Huddinge inom 1200 meter till Huddinge station och är del av området Storängen. Området har länge varit ett industriområde men omvandling pågår till en modern stadsdel med bostäder och arbetsplatser. Planområdet gränsar till flera pågående projekt som är del i denna omvandling, bland andra kvarteret Fabriken/Förrådet och Aspen, och är idag planlagt som industriområde. Det finns totalt ett tjugotal fastigheter i det föreslagna planområdet och huvudsaklig markägare är Vincero AB. Witzenmann Sverige AB äger den centrala fastigheten, Hantverket 2.



Datum  
2020-11-11

Diarienummer  
KS-2020/1409.214



**Figur 2 Planområdets föreslagna avgränsning**

Storängsområdet är en naturlig lågpunkt och har därför stora problem med översvämningar vid skyfall där vatten har liten möjlighet att ledas vidare eller infiltreras i marken. Grundvattennivåerna är höga vilket innebär att dagvatten- och skyfallshantering kommer vara viktiga frågor i planarbetet. Att det idag är relativt lite grönska i området bedöms också behöva förändras för att skapa en god boendemiljö.

Vidare bedöms närliggande verksamheter eventuellt bli en störning i form av buller och lukt, vilket är en följd av att exploatera nära befintliga industriområden.

#### *Gällande detaljplaner*

För större delen av planområdet gäller stadsplan för "Storängsområdet m.m.", akt 0126K-55 (från 1951-11-09) med tilläggsändring, "Storängens industriområde tillägg", akt 0126K-15334 (2010-12-09). Ändringens syfte var att förhindra nyetablering av verksamheter som medför olägenhet för människors hälsa, utan att påverka pågående verksamheter. För kvarteret Tonfisken gäller stadsplan "Kv Tonfisken m fl", akt 0126K-10347 (1980-07-28), samt detaljplan "Tonfisken", akt 0126K-12028 (1992-05-21). Inom majoriteten av planområdet anges ändamålet industriell verksamhet.

Vid Sjödalsvägens nord-sydliga sträckning gäller stadsplan för "Mellansjö", akt 0126K-6121 (1963-05-12), samt vid Björkholmsvägens nord-sydliga sträckning, stadsplan för "Kv. Kugghjulet", akt 0126K-9742 (1974-05-03) gäller ändamålet allmän plats, gata. Viss kommunal mark inom detaljplan för "Aspen mfl", akt 0126K-11701 (1990-06-18), kommer också inkluderas som även här är planlagd för allmän plats.

Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

### *Övergripande planer*

I Översiktsplan 2030 är planområdet utmarkerat som primärt förtättnings- och utbyggnadsområde. Ingående kvarter Hantverket, Verkstaden och Tonfisken ingår i "Fördjupad översiktsplan för Storängen" som antogs av kommunfullmäktige 2009. I planen anges bl.a.:

- Bebyggelse om medeltal på 5 våningar
- Ett stadsmässigt område med tydliga gaturum.
- Handel placeras i bottenplan, dvs. ingen friliggande handel.
- Parkering kan lösas i parkeringshus, under gård eller delvis under hus. Markparkering bör undvikas.
- Torg och parker i centrala lägen bidrar till lättillgängliga offentliga rum som kan fungera som naturliga mötesplatser i människors vardag.
- Ytor för spontan lek och idrott ska eftersträvas i området

Vidare så ingår Storängen i kommunens kommande utvecklingsplan för centrala Huddinge och är utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Storängen från 2009. Att detta planarbete sker i samklang med både utvecklingsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer vara viktigt att säkerställa. Utvecklingsplanen syftar till att säkerställa att översiktsplanens intentioner och markanvändning genomförs och utgör steget mellan översiktsplan och detaljplan.

Utvecklingsplanen ger en långsiktig sammanhållen inriktning och vision för utvecklingen av Sjödalen och Fullersta och omfattar strukturer som tar plats och som inte går att lösa inom enskilda planprojekt såsom grön- och blåstruktur samt trafiknät. Vidare redovisar utvecklingsplanen stadskvaliteter och en övergripande planstruktur samt utgör ett planeringsunderlag för investeringar i offentliga miljöer, verksamheter och infrastruktur. Utvecklingsplanen kommer gå ut på samråd efter årsskiftet.

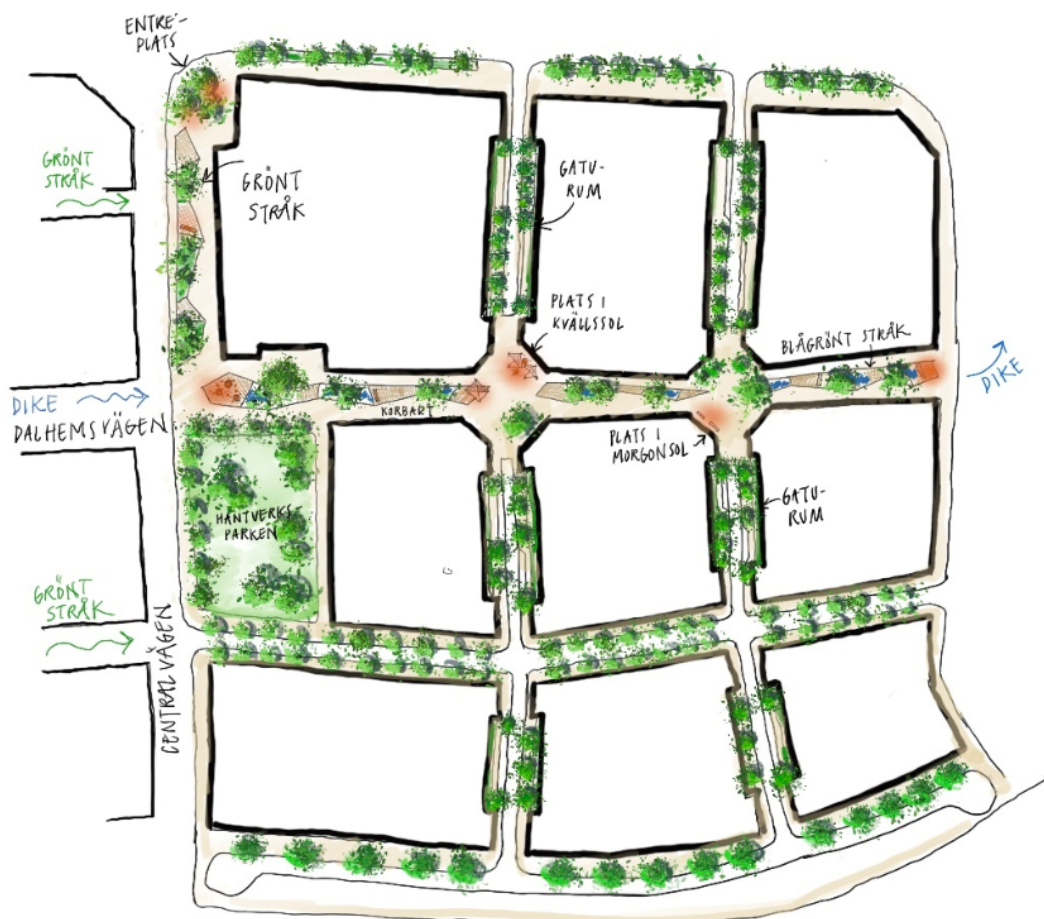
### **Inriktning för ny detaljplan**

Vincero AB, i egenskap av huvudsaklig markägare inom planområdet, har presenterat ett projekt för kommunen med förslag till utveckling och förtätning av kvarteren Verkstaden, Hantverket och Tonfisken, samt fastigheten Tomtberga 3:61. Vincero AB vill pröva möjligheten att uppföra bostäder med verksamheter i gatuplan.

Syftet med projektet är att omvandla kvarteren till attraktiva och hållbara stadskvarter som ett led i utvecklingen av centrala Huddinge.

Området föreslås utvecklas med stadskvaliteter och gestaltningsinriktning som överensstämmer med pågående planering av kvarteren Fabriken-Förrådet, där utgångspunkt beträffande variation, kvalitetsnivåer m.m. tas utifrån förslag till gestaltningsprogram för kvarteren Fabriken-Förrådet. Även beträffande skala och stadsstruktur avses projektet överensstämma med Fabriken-Förrådet. Det kommer att finnas bra underlag för gatuplansverksamheter i området, som både kan erbjuda arbetsplatser och god service till boende inom stadsdelen.

I enlighet med ”Huddinge kommuns mål och budget 2021” ska det byggas med blandade upplåtelseformer i närheten av våra lokala centrum. Särskilt fokus behöver läggas på att möjliggöra för fler att äga sitt eget boende genom att det byggs fler bostadsrätter, äganderätter och småhus. I denna plan tillskapas inte nya småhus men i övrigt är det möjligt att föra dialog med exploatören kring ägandeformer.



**Figur 3** Strukturskiss med tidiga förslag och idéer kring utformning av kvartersstruktur och stadsmiljö

Med den utveckling som pågår i Storängen finns behov av ytterligare två förskolor som vardera har plats för 100-160 barn, varför det föreslås inom ramen för projektet.

Fördjupad översiktsplan för Storängen har tillsammans med planeringen av kvarteren Fabriken och Förrådet pekat på behovet av en närpark i Storängsområdet. Parken kommer utöver rekreation och andra ekosystemtjänster att behöva hantera fördröjning av vattenflöden vid skyfall.

Arbetet kommer att ha en tydlig hållbarhetsprägel, med särskilt fokus på social hållbarhet, ekosystemtjänster, mobilitet och energiförsörjning. För att erhålla mer

grönska ska möjlighet att uppföra ett gemensamt mobilitetshus utredas inom planarbetet.

Beslut om planuppdrag redovisas i ett separat ärende, KS-2020/2087.

### Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, Vincero AB och Witzemann Sverige AB inom planområdet. Avtalet reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, kommande marköverlåtelser, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Enligt avtalsförslaget ska exploatörerna bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och parkeringsplatser. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Exploatörerna ska även bidra ekonomiskt till övergripande allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivet i intentionsavtalet utan regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

Exploatörerna ska avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning. Exploatörerna finansierar vidare all byggnation inom kvartersmark. Exploatörerna står för samtliga plankostnader och särskilt plankostnadsavtal har tecknats med kommunen.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare sedvanliga avtalsvillkor, samt att exploatörerna ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer. Bland andra kommunens miljöprogram, checklista för miljöanpassat byggande, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 2 2023.

Exploatörerna har underhand godkänt avtalsförslagen och ett underskrivet intentionsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

### Förvaltningens synpunkter

Omvandlingen av befintligt industriområde till bostadsområde bedöms bidra till förbättrade miljökvaliteter och bidra till såväl den sociala som ekologiska hållbarheten i området. De förskolor som ska anläggas inom området ska genomföras enligt kommunens riktlinjer för friytor och barnperspektivet bedöms utifrån att det även tillskapas fler grönytor påverkas positivt.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och överensstämmer med kommunens övergripande mål så som "Bra att leva och bo", "Fler i jobb" och "Ekosystem i balans". Förslaget

Datum  
2020-11-11Diarienummer  
KS-2020/1409.214

bidrar även till ett större tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge och inom influensområdet för Spårväg syd.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att intentionsavtal, Vincero AB och Witzenmann Sverige AB godkänns.

#### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet förväntas resultera i ett nollresultat eftersom kommunen varken kommer sälja eller köpa några större markområden. De kostnader som kan uppkomma i samband med utbyggnad av allmän plats förväntas bekostas av exploatörerna. Utöver detta ska kommunen erhålla bidrag till övergripande allmänna anläggningar.

De juridiska konsekvenserna av att godkänna förslaget till intentionsavtal är att kommunen ingår en civilrättslig överenskommelse med Vincero AB och Witzenmann Sverige AB. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande exploateringsavtal, som ska ersätta förslaget till intentionsavtal, och är giltigt till och med 2024-04-31.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### Bilaga

Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Vincero AB och Witzenmann Sverige AB

#### Beslutet delges

Vincero AB

Witzenmann Sverige AB





Datum  
2020-11-11

Diarienummer  
KS-2020/1409.214