



Datum
2025-04-22

Diarienummer
KS-2025/535

Handläggare
Tara Azimi
Tara.Azimi@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och AB Huddinge Segmentet 1 avseende fastigheten Segmentet 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och AB Huddinge Segmentet 1 rörande fastighet Segmentet 1 inom kommundelen Kungens kurva godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 22 april 2025.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 5 juni 2024 att meddela positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Segmentet 1 (KS-2024/661). Sökande var Prisma Properties AB. Planbeskedsansökan gällde ny planläggning som möjliggör för försäljning av livsmedel och drivmedel på fastigheten.

Fastigheten ägs av AB Huddinge Segmentet 1, nedan kallad Exploatören.

Exploatören ämnar utveckla den egna fastigheten med verksamhet för livsmedelsförsäljning och drivmedelsförsäljning. I detta skede planeras inte några åtgärder inom allmän platsmark i projektet, men om det blir aktuellt ska Exploatören erlagga ersättning för sådana åtgärder.

Ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Exploatören har tagits fram, se bilaga. Enligt förslaget till intentionsavtal ska Exploatören bland annat erlagga exploateringsersättning till kommunen för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd i proportion till den bygggränt som eventuellt kan tillkomma genom detaljplanen.

Kommunen bedöms få full kostnadstäckning för sina insatser vid planläggning för och genomförande av projektet.

För gällande detaljplan för fastigheten Segmentet 1 finns ett exploateringsavtal med Exploatören. Det finns förpliktelser i exploateringsavtalet som ännu inte är slutreglerade och avtalet är därför fortfarande gällande.

Detaljplanen bedöms antas under kvartal 1 2027.

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

Kommunstyrelsen beslutade den 5 juni 2024 att meddela positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Segmentet 1 (KS-2024/661). Sökande var Prisma Properties AB. Planbeskedsansökan gällde ny planläggning som möjliggör för försäljning av livsmedel och drivmedel på fastigheten.

Projektet är beläget inom kommundelen Kungens kurva i nordvästra delen av Huddinge och omfattas av utvecklingsplan för Kungens kurva godkänd av kommunfullmäktige den 15 maj 2023. I utvecklingsplanen är projektområdet utpekade som en zon för blandstad där bostäder och handel kan komplettera varandra. Syftet med planläggningen är att pröva lämpligheten för livsmedelshandel och drivmedelsförsäljning. Fastigheten används idag för verksamheter inom handel och kontor. Fastigheten ligger i direkt anslutning till planerat stationsläge för Spårväg syd och cirka 150 meter från fastigheten pågår detaljplaneprojektet Diametern 2 m.fl. som bland annat möjliggör bostäder, service och stadsdelspark.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 oktober 2018 att godkänna ett exploateringsavtal (dnr KS-2018/1910) mellan Huddinge kommun och HB Segmentet 1 avseende detaljplanen för Segmentet 1 (NBF 2016–1293). Den 4 mars 2024 överläts exploateringsavtalet till Exploatören, och i samband med detta inträdde Prisma Properties AB som moderbolag för Exploatören. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen samt de ersättningar för allmänna anläggningar och medfinansiering av Spårväg syd som ska erläggas till kommunen. Det finns förpliktelser i exploateringsavtalet som ännu inte är slutreglerade och avtalet är därför fortfarande gällande.

Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2025/366).

Befintliga förhållanden

Fastigheten Segmentet 1 är belägen utmed Kungens kurvaleden, i närhet till E4/E20 samt inom Spårväg syds influensområde, *se figur 1*.



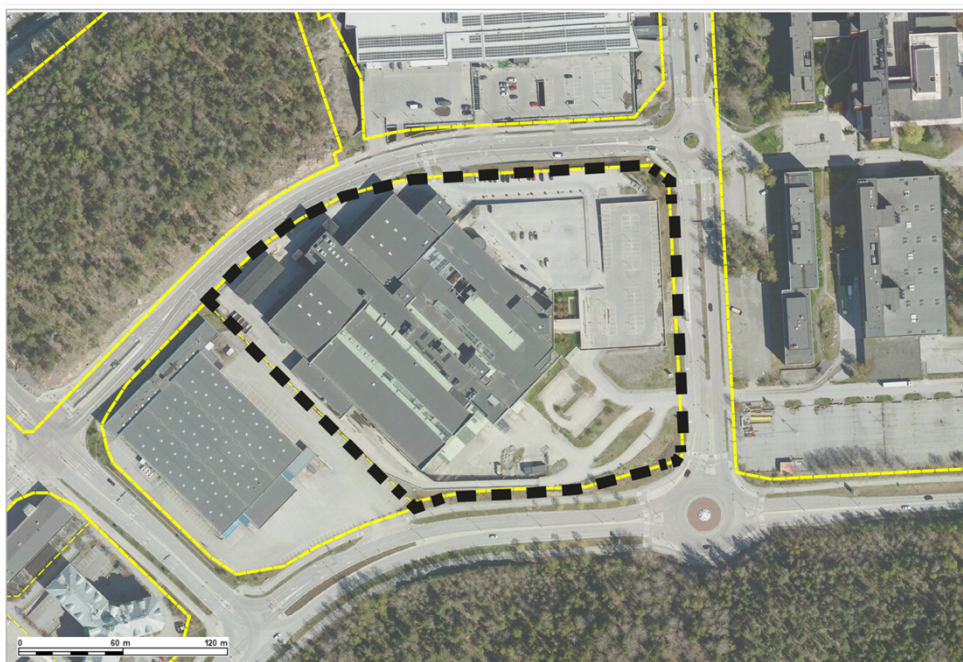
Figur 1. Orienteringskarta, läge för fastigheten markerad med röd cirkel.



Fastigheten ägs AB Huddinge Segmentet 1, Exploatören.

Planområdet utgör hela fastigheten Segmentet 1 som omfattar cirka 39 500 kvadratmeter, *se figur 2*. I dagsläget är fastigheten i huvudsak hårdgjord och utgörs av byggnad för handel och kontor samt markparkering.

Planområdet omfattas idag av detaljplan Segmentet 1, (0126K-16761) som medger detaljhandel, kontor och industri. Gällande detaljplan tillåter ej livsmedelshandel. Dagens användning är utbyggd enligt gällande detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut.

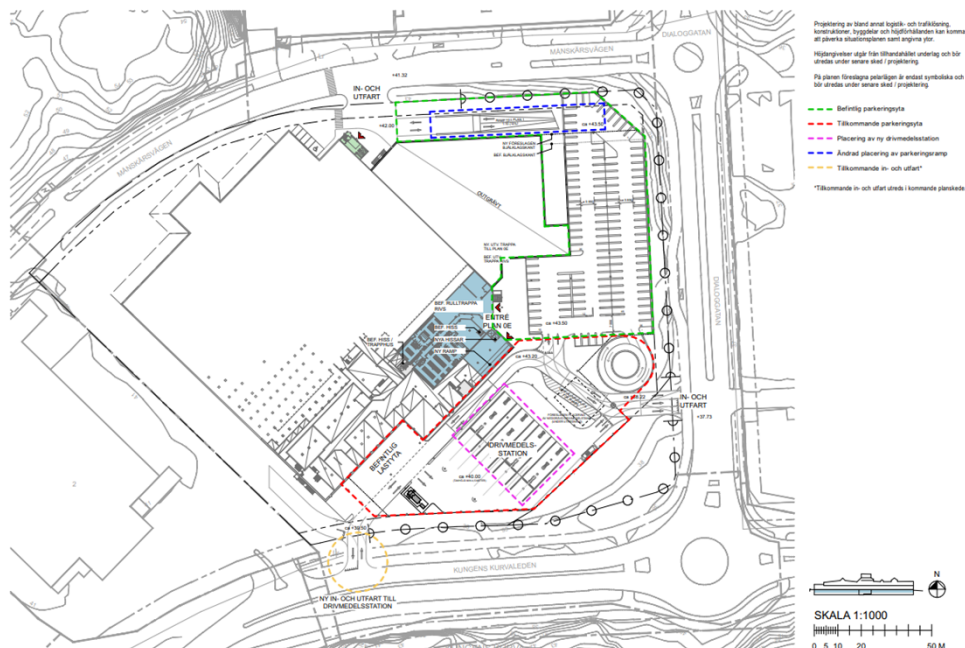


Figur 2. Preliminärt planområde markerat i svart streckad linje.

Inriktning för ny detaljplan

Inriktningen för planläggningen är att lämplighetspröva användning för livsmedels- och drivmedelshandel på fastigheten Segmentet 1, *se figur 3*. Utöver detta föreslås att ett bjälklag i befintlig byggnad rivs och att befintlig byggnad målas om.

Parkering sker på fastigheten både genom markparkering och i garage. Angöring till fastigheten planeras via Månskärsvägen, Dialoggatan och Kungens kurvaleden.



Figur 3. Preliminär illustration från planbeskedsansökan.

Detaljplanen är inte tänkt att inkludera allmän plats och kommer sannolikt inte föranleda några ombyggnationer av gator eller övrig allmän plats.

Planarbetet behöver utreda förslaget lämplighet och säkerställa vissa planeringsförutsättningar. Detta inkluderar trafik och parkering, risker kopplade till den föreslagna drivmedelsstationen, samt hantering av skyfall och dagvatten. Dessutom behöver aspekter som gestaltning, skred, markföroreningar, buller från ökad trafik och påverkan på utbyggnadsprojektet Diametern studeras.

Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Exploatören som berörs av planuppdraget. Förslaget till intentionsavtal reglerar förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av en ny detaljplan för planområdet.

Avtalsförslaget biläggs, se bilaga.

I förslaget till intentionsavtal ska Exploatören finansiera all byggnation inom kvartersmark. I det fall det blir aktuellt med ut- eller ombyggnad av allmän plats ska Exploatören stå för de faktiska kostnaderna för sådana åtgärder. Någon sådan ut- eller ombyggnad bedöms i dagsläget inte blir aktuell, men det är en fråga som behöver utredas vidare i detaljplanearbetet. Förslaget till intentionsavtal reglerar bland annat att exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd ska erläggas för den ytterligare bygggränt som kan komma att tillskapas genom detaljplanen. Intensionsavtalet anger också att Exploatören till kommunen utan ersättning ska upplåta ett markområde som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas och som ska vara tillgänglig för kollektivtrafik.



I förslaget till intentionsavtal regleras vidare att Exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer som utarbetats av kommunen. Bland annat kommunens miljöprogram, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal.

I enlighet med förslaget till intentionsavtal har ett plankostnadsavtal upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen. Exploatören kommer enligt förslaget stå för samtliga kostnader som är förknippade med detaljplanen.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Exploatören för att närmare reglera kostnaderna för eventuella allmänna anläggningar och övriga frågor som rör genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1 2027.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet intentionsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomiska konsekvenser

I detta skede bedöms projektet inte medföra någon marköverlåtelse av kommunal mark varför projektet inte förväntas generera några markintäkter för kommunen. Projektet bedöms inte heller medföra någon utökning av allmän platsmark. Kostnader för planhandläggning ska debiteras Exploatören enligt plankostnadsavtal.

Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd i enlighet med kommunens riktlinjer och principer för tillkommande byggrätt som kan komma att tillskapas genom detaljplanen.

I nuläget bedöms förslaget till intentionsavtal inte ha några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal ger goda förutsättningar för att påbörja arbetet med detaljplanen och föreslår att intentionsavtalet godkänns.

Fastigheten ligger inom utvecklingsplan för Kungens kurva och bidrar till utpekat mål "Dynamisk livfull destination och mötesplats" genom att komplettera befintligt handelsområde med nya verksamheter som i sin tur kommer att bidra till flera arbetstillfällen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagandet av detaljplan finansieras i sin helhet av Exploatören i enlighet med undertecknat plankostnadsavtal.



Exploatören ska stå för eventuella kostnader för ut- eller ombyggnad av anläggningar inom allmän plats. Om detaljplanen medger tillkommande byggrätt ska Exploatören erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva och medfinansieringsersättning för Spårväg syd. I övrigt innebär intentionsavtalet inga ekonomiska åtaganden eller konsekvenser för kommunen.

De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att de reglerar förutsättningarna för en ny detaljplan samt kostnader för genomförandet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1 Intensionsavtal mellan Huddinge kommun och AB Huddinge Segmentet 1

Beslutet ska skickas till

AB Huddinge Segmentet 1