PM samverkan och kostnadsfördelning mellan flera aktörer; förskola inom detaljplan Lövstastigen

Bakgrund

Den planerade bostadsexploateringen som förslag till ny detaljplan för Glömsta 2:59 m.fl. innebär medför ett behov av en ny förskola om ca 100 barn. Förskolebehovet behöver således omhändertas i förslaget till ny detaljplan. Inom planområdet finns tre större markägare; Huddinge kommun, Bonava Sverige AB och Hydroscand Fastighets AB. Parterna är överens om att gemensamt hantera de ekonomiska konsekvenserna av att inrymma en förskola i planområdet genom en skälig kompensation.

Enligt Planförslaget vid samråd, granskning och antagande placeras förskolan på fastigheten Glömsta 2:59 mot Bergavägen och Glömstaskolan vilket är resultatet av en lokaliserings- och lämplighetsprövning som genomförts under planarbetet. Fastigheten Glömsta 2:59 ägs idag av Bonava Sverige AB.



Förskolefastigheten markerat med brunt område.

Enligt planuppdraget, beslutat av Kommunstyrelsen (2020-12-02 KS §18), är förskolan en planförutsättning.

Marknadsvärde

Enligt *Introduktion till underlag för exploateringsavtal* (Sveriges Kommuner och Regioner, december 2019) ska kommunen ersätta fastighetsägaren med ett belopp som utgår från marknadsvärdet om ett kommunalt markförvärv är aktuellt. Marknadsvärdet för social infrastruktur kan vara svårt att bedöma och ibland diskuteras värdet som om alternativet varit att bygga exempelvis bostäder. Sveriges Kommuner och Regioner menar att utgångspunkten i ersättningsfrågan måste vara ifall behovet av social infrastruktur är viktigt för att detaljplanen ska kunna bli ändamålsenlig. Om så är fallet hävdar Sveriges Kommuner och Regioner att det troligen inte är relevant att hänvisa till marknadsvärdet för annan användning.

Alternativ användning

Förskoleändamålet på fastigheten Glömsta 2:59 innebär ett bortfall av potentiell bostadsmark.

Mark som enligt detaljplanen ska användas för ”annat än enskilt byggande” kommer att innebära en negativ påverkan för berörd fastighetsägares projektekonomi varför en kompensation anses skälig.

Ersättning

Parterna har enats om följande ersättningsmodell som bygger på ingångsvärden från detaljplanen och aktuella marknadsvärden.

Exploateringsgrad

Radhus	86 st (140 kvm BTA)
Parhus	8 st (170 kvm BTA)
Kedjehus	13 st (170 kvm BTA)
LSS	1 st (560 kvm BTA)
Förskola	1160 (kvm BTA)
Total	17 330 kvm
Område	80 000 kvm
Exploateringsgrad	**0,22**

Kompensation för antal radhus

Utifrån en exploateringsgrad på **0,22** förväntat cirka **8,5** radhusenheter kunna inrymmas på förskolefastigheten om cirka 5 500 kvm.

Värdebedömning

Bedömt marknadsvärde på förskolefastigheten är: **4 640 000 kr** (4000 kr/BTA)

Bedömt marknadsvärde på cirka 8,5 radhus är: **13 701 000 kr** (11 500 kr/BTA)

Skillnaden blir **9 061 000 kr**, vilket motsvarar den ekonomiska förlusten utifrån förväntasvärdet radhusbostäder.

Fördelningsprincip

Fördelningsprincipen bygger på att samtliga fastighetsägare ska vara med och ta en del av den beräknade ekonomiska förlusten som uppstår, alltså **9 061 000 kr**.

Den procentuella fördelningen mellan markägarna följer samma princip som fördelningen för exploateringsersättning, vilken finns i exploateringsavtalen. Den bygger på fördelning av byggrätter som detaljplanen medger.

Markägare	Fördelnings%	Summa
Huddinge kommun	29,6 %	2 683 500 kr
Bonava Sverige AB	44,3 %	4 101 000 kr
Hydroscand Fastighets AB	26,1 %	2 367 500 kr

Kompensation mellan markägare

Beräkningarna visar att Hydroscand Fastighets AB ska ersätta Bonava Sverige AB med **2 367 500 kr**. Parterna har tecknat särskilt avtal om denna överenskommelse.

Vidare ska Huddinge kommun ersätta Bonava Sverige AB med 2 683 500 kr. Parterna är överens om att ersättningen sker i form av utbyte av mark motsvarande **1,7** radhusenheter inom planområdet. Frågan regleras i exploateringsavtal mellan parterna.