



Datum  
2019-12-13

Diarienummer  
KS-2019/2624

Handläggare  
Mattias Carlswärd  
Mattias.carlsward@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal mellan Skr Lager 30 KB, Kettinki AB, Km2 Property AB, Skr Lager 34, Magnolia Holding 3 AB och Huddinge kommun avseende Vårby udde (Spendrups) i Vårby**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Skr Lager 30 KB, Kettinki AB, Km2 Property AB, Skr Lager 34 och Magnolia Holding 3 AB rörande Spendrups fastigheter i Vårby inom kommundelen Vårby godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 13 december 2019.

### **Sammanfattning**

Huddinge kommun är just nu inne i en intensiv utvecklingsfas och exploatören Magnolia Holding 3 AB, en del i Magnolia Bostad AB, nedan kallad Magnolia har skrivit avtal med eller köpt aktierna i Skr Lager 30 KB, Kettinki AB, Km2 Property AB, Skr Lager 34 bolag i Spendrup Invest AB och Spendrups bryggeriaktiebolag, nedan kallad Spendrups om fastigheterna för bryggeriet i Vårby och presenterat ett projekt för kommunen med bostäder, skola och förskola i Vårby.

Kommunstyrelsen beslöt i oktober 2017 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta planprogram för Spendrups i Vårby. Ett planprogram för området mellan Vårby gård och Vårby Haga, gränsande mot E4/E20 i söder och Mälaren i norr är framtaget. Området innehåller främst de fastigheter där Spendrups länge haft sin verksamhet och omfattar cirka 20 hektar.

Syftet med planprogrammet är att se över möjligheten att bygga en ny funktionsblandad stadsdel med bostäder samt handel, service och eventuellt kontor i Vårby. Även lämpligheten för förskola, skola samt vård- och omsorgsboende inom programområdet har undersökts. Programmet och ett eventuellt Planuppdrag för Vårby Udde hanteras i ett separat ärende, KS-2017/1953.

Inom programområdet planeras en ny marin stadsdel i Huddinge – Vårby Udde. Exploatören avser pröva möjligheten att uppföra ca 2000 lägenheter inom Vårby

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



Udde, vilken ägs av olika bolag kopplade till Spendrups. Området är en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm.

Inom detaljplanen planeras även en flytt av Vårby allé beroende på Trafikverkets ombyggnationer av E4/E20 och omläggningar av flertalet ledningar och huvudvattenledningar behöver utredas och prövas.

Inom exploateringsområdet ska Magnolia möjliggöra ett flertal förskolor där det exakta behovet kommer fastslås under kommande planarbete. Minst en förskola ska kommunen erbjudas att förvärva. Vårby Udde ska även innehålla en skola vilken initialt lokaliseras på fastigheten Mjödets 3 i Spendrups nuvarande lokaler för sitt huvudkontor.

Detaljplanen beräknas vara klar för antagande under kvartal 3 2022.

Huddinge kommun har upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören Magnolia och markägarna vilka är dotterbolag till koncernmoderbolagen Spendrup Invest AB och Spendrups bryggeriaktiebolag i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, intentionerna för kostnadsfördelning för allmänna anläggningar m.m.

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Exploatören Magnolia Holding 3 AB och Spendrups Invest AB har ingått ett aktieöverlåtelseavtal varigenom Skr Lager 30 KB, lagfaren ägare till fastigheten Gambrinus 2 och Kettinki AB, lagfaren ägare till fastigheten Huddinge Gambrinus 4 samt indirekt fastigheterna Gambrinus 2 och 4 överläts på exploatören. Exploatören har presenterat ett projekt med bostäder, skola, kommersiella lokaler och förskolor för kommunen och ett program har tagits fram för Vårby Udde. Initialt avser exploatören pröva möjligheten att inom Vårby Udde uppföra 2000 lägenheter i blandade upplåtelseformer, förskolor, skola, kommersiella lokaler och ett hotell.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2019-2020 med utblick till 2031 och den 18 september 2017 beslutades det att upprätta ett planprogram för Vårby Udde, Gambrinus 2 m.fl. (Spendrups utveckling) i Vårby. Projektet överensstämmer vidare med kommunens översiktsplan (2030).

I området pågår det nu också ett arbete med att ta fram en utvecklingsplan för området.



## Vårby Fastigheterna



*Bild på det befintliga Vårby Udde innan exploatering. Bild: Spendrups*

### Befintliga förhållanden

Det tänkta planområdet, vilket omfattas av fastigheterna Gambrinus 2 och 4, Mjödöt 1-3 och Vårby gård 1:9 och 1:8 och delar av Vårby gård 1:1 och Haga 1:108 inom kommundelen Vårby med ett kollektivtrafikknära läge med Masmo tunnelbanestation ca 600-900 meter bort. I norr gränsar området mot Mälaren och i söder mot E4:an. Gällande detaljplan medger ytor främst för industri men även för kontor, parkering samt natur på den västra sidan om Vårby allé. Området längs Mälarens strand är kommunalägd mark planlagd för natur och GC-väg. Spendrups har flyttat sin verksamhet till Grängesberg och ett flertal av byggnaderna på platsen har inte längre någon funktion och majoriteten av byggnaderna väster om Vårby allé ska rivas. En stor del av byggnaderna har redan beviljats rivningstillstånd och rivningen startade under våren 2018.

### Inriktning för ny detaljplan

Stadsdelen kommer utgöra en viktig entré till Huddinge kommun och södra Stockholm. Det framtagna programmet föreslår att området bebyggs med cirka 2000 bostäder samt offentlig och kommersiell service. Här planeras även ett attraktivt grönstråk längst strandlinjen med tillhörande parkområden.

Genom en ny detaljplan ska möjligheten prövas att omvandla området till ett attraktivt och hållbart stadskvarter som ett led i utvecklingen av Vårby. Godkännande av programmet och planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.



*Bild på förslag till byggnation*

Initialt har exploatören redovisat ett antal volymskisser som visar på en potentiell struktur med relativt hög exploatering. Byggnadsvolymerna och strukturen måste dock anpassas efter dels rådande buller i området och de framtida halterna och riskerna då Spårväg syd, Förbifart Stockholm och Tvärförbindelse Södertörn är utbyggda.

Kommunens mål för planeringen är att en industrimiljö som upplevts som en baksida ska utvecklas till en attraktiv boendemiljö. Vidare ser kommunen att projektet kan bidra med många bostäder med blandade upplåtelseformer i varierade storlek i ett attraktivt läge, vilket går väl ihop med kommunens övergripande mål.

### Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, Magnolia Holding 3 AB, och fastighetsägarna Skr Lager 30 KB, Kettinki AB, Km2 Property AB, Skr Lager 34 KB. Förslaget till avtal reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, kommande marköverlåtelsekostnader för allmänna anläggningar m.m.

Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Magnolia (exploatören) finansierar all byggnation inom kvartersmark och avstår allmänplats till kommunen enligt expropriationslagens värderingsprinciper. Enligt avtalsförslaget ska Magnolia och Spendrups stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna inom planområdet, t ex kommunala gator, torg, gång- och cykelvägar mm.

Trafikverkets ombyggnad av E4/E20 och de provisoriska gator detta medför leder till att delar av befintliga Vårby allé och vissa ledningar i området måste förläggas på annan plats. Parternas gemensamma uppfattning är att Trafikverket ska stå för denna kostnad och att kommunen ska verka för att Trafikverket placerar dessa





ledningar och gator på en för projektet förmånlig plats för att undvika onödiga ombyggnationer och kostnader. Programmet föreslår en förskjutning av Vårby allé i ett större område än vad Trafikverket kommer att flytta vägen och den absoluta merparten av kostnaderna förknippade med detta ska enligt avtalet belasta Magnolia.

I de fall kommunen i den kommande detaljplanen erhåller byggrätter ska kostnaderna för de allmänna anläggningarna fördelas utefter parternas byggrätter.

Exploatören ska även bidra ekonomiskt till övergripande allmänna anläggningar, strandpromenad, strandpark, upprustning av Vårbybadet mm, inom och i anslutning till planområdet. Intentionsavtalet anger att en fördelning baserat på tillåten BTA ska ligga till grund för fördelningen. I de fall kostnaden för strandpark samt strandpromenad strandpark samt strandpromenadövergripande allmänna anläggningar för exploatören överstiger 15 miljoner kr ska kommunen ta den överskjutande kostnaden.

Ambitionen är att Trafikverket ska bekosta åtgärder för att koppla samman gång- och cykelförbindelsen på Vårbybron med de i markplan liggande gång- och cykelstråken inom planområdet. Ambitionen är även att Trafikverket ska bekosta en reningsanläggning för dagvatten från E4/E20, istället för en stor dammanläggning, som skulle placeras mellan E4/E20 och Vårby allé. I de fall Trafikverket inte bekostar dessa åtgärder fullt ut kommer kommunen stå för kostnaden upp till maximalt den vinst kommunen kan göra på försäljning av mindre markområden till Magnolia eller Spendrups. Överstiger kostnaden kommunens intäkter står Magnolia för resterande kostnad mot Trafikverket. Uppgörelsen innebär att kommunens resultat inte ska bli negativt. Utifrån att Trafikverket förväntas bekosta merparten av dessa åtgärder förväntas ett visst positivt resultat från aktuella markregleringar.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg Syd och ska erlagga medfinansieringsersättning enligt beslutade riktlinjer. Medfinansieringens storlek beror på antalet byggrätter i området och på fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter. Ersättningen bör ligga i spannet 10-20 miljoner kronor. Ingen ersättning ska erläggas för förskole- och skolfastigheterna.

Byggnationen av allmänna anläggningar kring bostadskvarteren i projektet bedöms inledningsvis som mycket svåra tekniskt att anlägga. Intentionen är att få en resurssnål, enkel och ekonomisk hantering av byggnationen. Är det möjligt, mer effektivt och i enlighet med lagen om offentlig upphandling att exploatören anlägger delar av allmän plats ska denna möjlighet utredas och om så är fallet ställer sig kommunen positiv till detta.

Ett antal förskolor behövs inom området och antalet ska anpassas efter områdets behov där målet är att till varje förskola tillskapa en förskolegård med 30 kvm/barn.

Exploatören ska tillse att förskolornas verksamhet drivs av enskilda anordnare för de förskolor kommunen inte avser driva. Exploatören garanterar att utbyggnaden av förskolor ska ske i en takt som överensstämmer med färdigställandet av



bostäder i området. Kommunen ska erbjudas att köpa mark för minst en förskola med minst 6 avdelningar i området.

Området kring Vårby Källa bedöms ha höga kvaliteter och programmet visar att befintlig park i närheten av Vårby Källa bör fortsätta vara park. Om området planläggs som park är avsikten att kommunen ska förvärva all parkmark från Spendrups.

Om det i den kommande detaljplanen görs bedömningen att fastigheten Mjödets 3 är lämplig för skoländamål ska Spendrups arbeta för att hitta en fristående skolaktör. Kan inte en fristående skolaktör knytas till projektet ska kommunen erbjudas att förvärva Spendrups tidigare huvudkontor för att möjliggöra en skola.

I planprogrammet för planområdet har ett hållbarhetsprogram tagits fram vilket delvis baseras på kommunens Miljöprogram och berör även sociala konsekvensbeskrivningar, ekosystemtjänster och trygghetsaspekter. Magnolia och Spendrups ska i första hand beakta hållbarhetsprogrammet och i de fall detta ej ger vägledning beakta de dokument hållbarhetsprogrammet refererar till.

I enlighet med förslaget till intentionsavtal ska ett plankostnadsavtal upprättas för att reglera kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen. Exploatören och markägaren kommer enligt förslaget stå för kostnaderna som är förknippade med detaljplanen.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Magnolia. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 3 2022.

## **Ekonomisk bedömning**

Kommunen har fyra olika områden där kommuner kan komma att sälja mark, Eventuella byggrätter vid Mälarens strand, förrådslokaler vid E4/E20, delar av mark som kan ingå i exploatörens kvartersmark och mark som frigörs om Vårby allé flyttas till en annan lokalisering.

Det är osäkert om byggrätter kan möjliggöras på kommunens fastighet vid Mälarens strand. Skulle byggrätter möjliggöras ger området en relativt stor exploateringsintäkt.

De eventuella byggrätterna för förrådslokalerna vid E4/E20, kan ge en intäkt till kommunen vilket skulle kunna kompensera eventuella utgifter förknippande med hanteringen av Huddinge båtklubb.

Den kvarvarande kommunala försäljningsbara marken i anslutning till E4/E20 kan generera antingen ett nollresultat eller ett större positivt exploateringsresultat beroende på hur reningsanläggningen och sammankopplingen av Trafikverkets GC-bro med GC-stråken kan ske och kostnadsfördelningen av dessa.

Sammantaget är kommunen ekonomiska resultat osäkert men projektet kan utifrån ovan redovisade förutsättningar innebära ett visst positivt exploateringsresultat. Då såväl framtagande av detaljplan som allmänna anläggningar bekostas av



exploatörerna bedöms det för kommunen inte uppstå ett negativt ekonomiskt resultat.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med Magnolia och Spendrups godkänns.

Fastigheten ligger inom influensområdet för Spårväg Syd vilket innebär att den nya detaljplanen bidrar till kommunens åtagande att bygga 18 500 bostäder fram till år 2030 inom spårvägens influensområde.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Projektets totala netto, undantaget en intäkt via medfinansiering för Spårväg Syd, bedöms bli plus/minus 0 för kommunen, men om kommunen erhåller intäkter från eventuell markförsäljning kommer projektet att ge ett positivt netto. Då såväl framtagande av detaljplan som allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna bedöms projektet inte innebära ett negativt ekonomiskt resultat för kommunen.

Juridiskt innebär avtalet att kommunen är i ett avtalsförhållande med Magnolia Holding 3 AB och Spendrups, genom dess bolag, för den fortsatta planeringen av området.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Mattias Carlswärd  
Exploateringsingenjör

### **Bilagor**

- Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Magnolia och Spendrups
- Bilaga 2. Bilagor till Intentionsavtalet mellan Huddinge kommun, Magnolia och Spendrups

### **Beslutet delges**