



Handläggare
Jonas Gran
Jonas.Gran@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal för förskola i Högmora inom kommundelen Högmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande del av fastigheten Högmora 5:41 i kommundelen Högmora godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 16 februari 2020.
2. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till chefen för mark- och exploateringssektionen vid kommunstyrelsens förvaltning att upprätta och underteckna tomträttsavtal med anledning av beslutet enligt punkten 1.

Sammanfattning

Projektet syftar till att bebygga den redan planlagda förskoletomten inom detaljplanen för område kring Högmoravägen delområde II med en kommunal förskola. Förskoletomten uppgår till totalt cirka 13 000 m² och är belägen mellan Högmoravägen, Skogskärrsvägen och Tuvhopparvägen i Högmora.

På grund av att området som ett resultat av de s.k. Attefallsreglerna kommer att bebyggas med många fler bostäder än vad som förutsatts i detaljplanen har behovet av ny förskola uppstått tidigare. Huddinge Samhällsfastigheter AB har därför fått en beställning på en ny kommunal förskola som ska rymma 160 barn och ha totalt åtta avdelningar. Förskolan ska stå färdig under 2021.

Eftersom den befintliga förskoletomten är större än vad behovet är för förskoleverksamheten kommer kommunen behålla de cirka 5 000 m² som inte behövs för förskolan. Förvaltningen utreder bl.a. en ny kommunal park eller lekplats inom denna yta då det finns en stor efterfrågan på det i området.

Enligt dagvattenutredningen som togs fram vid planläggningen behöver dagvatten från andra delar av området fördröjas och hanteras inom förskoletomten för att undvika skador nedströms. Detta leder till en utökad kostnad för dagvattenåtgärder än vad som annars hade varit fallet vilket påverkar markvärdet.



Förvaltningen föreslår att marken upplåts med tomträtt till Huddinge Samhällsfastigheter AB då detta bedöms som fördelaktigt för båda parter. Detta eftersom det dels inte uppstår någon initial kostnad för marken och dels för att möjlighet finns att reducera tomträttsavgälden de första 10 åren med bakgrund av de omfattande dagvattenåtgärder som behöver göras för att kunna bygga förskolan. Tomträttsavgälden uppgår till 165 000 kr per år och löper med en avgäldsperiod om tio år. Efter tio år regleras avgälden till en marknadsmässig nivå.

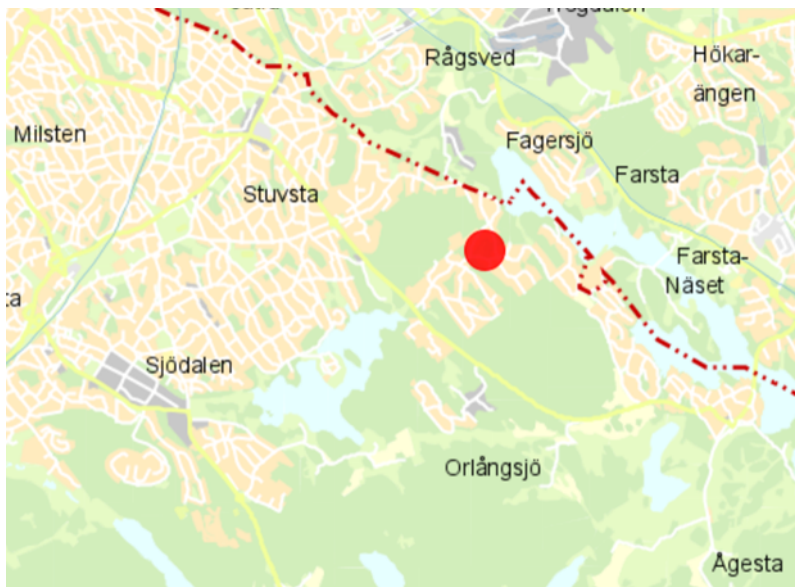
För att reglera tomträttsupplåtelsen samt övriga genomförandefrågor har ett förslag till mark- och genomförandeavtal tagits fram. Avtalet reglerar förutom tomträttsupplåtelsen även genomförandefrågor som kostnader för fastighetsbildning, ledningsflytt m.m.

Projektet medför en årlig intäkt om 165 000 kr men leder på kort sikt till ett lägre exploateringsresultat. Förvaltningen bedömer dock att upplåta fastigheten med tomträtt är den bästa lösningen i detta fall.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Den aktuella förskoletomten, som utgör del av fastigheten Högmora 5:41, är belägen inom detaljplanen för Högmoravägen delområde II mellan Högmoravägen, Skogskärrsvägen och Tuvhopparvägen, se Figur 1 och 2 nedan.



Figur 1, Projektets läge i kommunen.



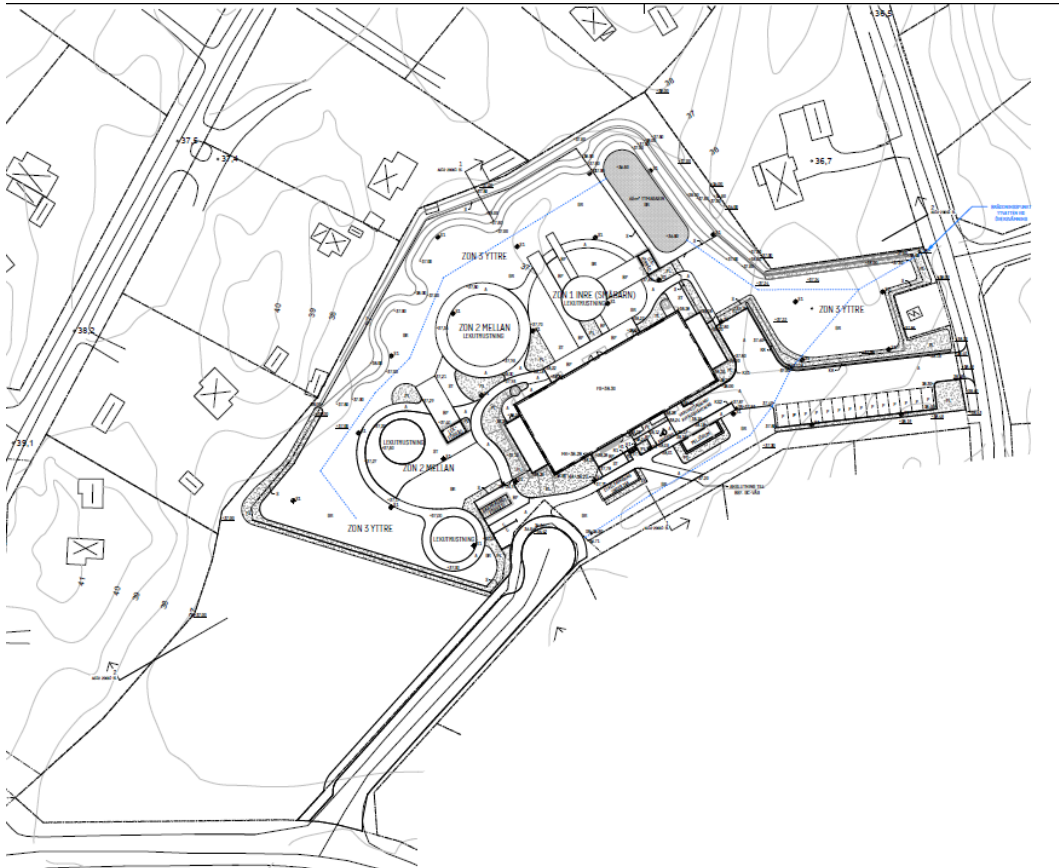
Figur 2, Förskoletomtens läge inom Högmora markerad med blå markering.

Det aktuella förskoleprojektet är beläget inom omvandlingsområdet Högmora och förskoletomten är belägen inom Högmoras andra etapp. Detaljplanen för område kring Högmoravägen delområde II vann laga kraft i april 2015 och utbyggnaden av kommunala gator och vatten- och avlopp påbörjades under 2016. Gatorna samt VA-anläggningen slutbesiktigades under år 2019 och de sista delarna av entreprenaden väntas färdigställas under år 2020.

I samband med planläggningen av detaljplanen för Högmoras andra etapp planlades även för en skola och/eller förskola inom området. Den aktuella skoltomten uppgår till drygt 13 000 m² och ägdes tidigare av en privat markägare. Kommunen förvärvade marken genom exploateringsavtal i samband med övrig allmän platsmark inom detaljplanen. När detaljplanen togs fram fanns dock ingen närmare tidplan för när eventuell skola eller förskola skulle genomföras på platsen.

Högmora är ett av de områden i Huddinge som påverkats mest av de s.k. Attefallsreglerna där exploatörer köper upp flera fastigheter och med hjälp av Attefallsreglerna bebygger dessa med parhus och Attefallshus. Fastigheterna upplåts sedan med bostadsrätt vilket medför att det i de flesta fall blir en eller två bostäder fler på varje fastighet än vad som förutsatts vid planläggningen. I Högmora sker detta i stor skala av flera exploatörer vilket bland annat lett till ett tidigare behov av förskola. Mot bakgrund av detta har Huddinge Samhällsfastigheter AB (nedan benämnd Husf) fått en beställning på en ny förskola i kommunal regi som ska byggstartas under 2020 med ett färdigställande under 2021.

Förskolan kommer ha plats för 160 barn fördelat på åtta avdelningar och ha en friyta på cirka 40 m² per barn. Parkering för personalen och varuleveranser kommer att ske separat från entrén för barn och föräldrar, se Figur 3 nedan.



Figur 3, Skiss över förskolan (Huddinge Samhällsfastigheter AB).

Förskolan kommer endast behöva cirka 8 000 m² av förskoletomtens totalt 13 000 m² vilket gör att kommunen föreslås behålla resterande cirka 5 000 m² av tomten. Förvaltningen utreder bl.a. möjligheterna att använda denna överblivna yta till en ny kommunal park eller lekplats vilket efterfrågas av de boende i området.

Detaljplan

Detaljplanen för område kring Högmoravägen delområde II (0126K-16044) tillåter att förskoletomten bebyggs med byggnad för skoländamål i två våningar på maximalt 25 % av tomtytan och möjliggör även för bollplan och lekplats inom tomten.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen som togs fram i samband med planläggningen är området i och omkring förskoletomten en lokal lågpunkt. Ytan behöver dessutom fungera som en fördröjning av dagvatten vid extrema flöden för att inte översvämma bostadsfastigheter nedströms mot Magelungen. Dagvattensituationen behöver hanteras vid byggnation och planbestämmelse finns om att ta hänsyn till det vid höjdsättning av byggnader m.m.



De dagvattenåtgärder som behöver genomföras för att kunna bebygga tomten går utöver de som normalt görs för motsvarande tomter i Huddinge. Detta påverkar markens värde då det är dyrare att bebygga fastigheten och gör att markvärdet behöver justeras ner.

Mark- och genomförandeavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Husf. Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar tomträttsupplåtelsen samt Husf:s och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Tomträttsupplåtelsen

Förvaltningen föreslår att förskoletomten upplåts med tomträtt till Husf då det bedöms som fördelaktigt i aktuellt projekt. Genom att kommunen upplåter marken med tomträtt uppstår ingen initial kostnad som belastar förskoleprojektet och möjlighet finns för att justera tomträttsavgälden de första tio åren för att ta hänsyn till ökade kostnader för dagvattenhantering som finns inom fastigheten. Denna lösning har tidigare tillämpats med privata aktörer men detta är första gången det även används för en kommunal förskola. Genom att tomten upplåts med tomträtt finns även möjligheter för kommunen att påverka markanvändningen i framtiden.

Tomträttsavgälden uppgår till 165 000 kr per år med en avgäldsperiod om tio år och baseras på en värdering som gjorts av ett auktoriserat värderingsföretag. Avgäldsnivån är under de tio första åren justerad med hänsyn till de ökade kostnader för dagvattenhantering som finns inom tomten jämfört med ett genomsnittligt jämförelseobjekt. Efter tio år omförhandlas avgälden så den hamnar på en marknadsmässig nivå.

Det finns även möjlighet till friköp av tomträtten när som helst under tomträttens löptid så länge kommunen och Husf kommer överens om det.

För att kunna upplåta förskoletomten med tomträtt krävs först att fastighetsbildning genomförs. Tomträttsavtalet undertecknas därför när fastighetsbildningen är färdig enligt de principer som regleras i mark- och genomförandeavtalet.

Allmän plats

Genom principbeslut beslutat av kommunfullmäktige (KS-2015/342) debiteras inte skol- och förskoleprojekt för allmän plats vilket medför att de andelar som lagts på skoltomten i gatukostnadsutredningen i stället belastar kommunen.

Ingen övrig utbyggnad av allmän plats kommer ske på grund av aktuellt förskoleprojekt.

Plankostnad och övriga ersättningar

Exploatören bekostar enligt förslaget till mark- och genomförandeavtal samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra projektet. Även kostnader för flytt av befintliga ledningar, bygglovsavgift samt anslutningsavgifter som exempelvis VA, el etc. bekostas av Husf.



Övriga genomförandefrågor

Exploatören har tagit fram en dagvattenutredning med lösningar för att hantera och fördröja dagvatten inom förskoletomten. Genom mark- och genomförandeavtalet förbinder sig Husf att följa utredningen.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts och visar på att mindre mängd föroreningar finns inom förskoletomten. Husf förbinder sig att ta kostnaden för markundersökningen men om mer omfattande och kostsamma saneringsåtgärder mot förmodan behöver genomföras kommer detta att hanteras i en särskild överenskommelse mellan parterna.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från tomträttsupplåtelsen med 165 000 kr årligen med en avgäldsreglering efter tio år, men får samtidigt ingen intäkt från markförsäljning. Detta medför att projektet Högmora etapp 2 får ett sämre exploateringsresultat med cirka 4,2 mnkr men leder samtidigt till ett större ekonomiskt utfall för kommunen sett över en längre period då tomträtten löper över en första period av 60 år.

Tidplan

Förskolan planeras att byggstartas under våren 2020 med en byggtid på cirka ett år. Husf har sökt bygglov och överenskommelse kommer att tecknas kring tillträde innan samtliga fastighetsbildningsåtgärder är färdigställda.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB ger bra förutsättningar för genomförandet av förskola inom Högmora 5:41. Projektet medför även ett tillskott av förskoleplatser i Högmora vilket det finns ett behov av i området. Förvaltningen föreslår därför att föreliggande förslag till mark- och genomförandeavtal godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunens exploateringsresultat för 2020 påverkas negativt med cirka 4,2 mnkr då ingen markförsäljning sker. Projektet medför däremot ett positivt ekonomiskt netto sett över hela upplåtelseperioden eftersom fastigheten upplåts med tomträtt vilket genererar en intäkt om 165 000 kr per år för kommunen.

Genom förslaget till mark- och genomförandeavtal binder kommunen upp sig civilrättsligt i en avtalssituation med Huddinge Samhällsfastigheter AB. Avtalet innebär att kommunen tecknar en bindande tomträttsupplåtelse som ger Husf rätt till marken under förutsättning att denne uppfyller samtliga avtalsvillkor.



Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och
Huddinge Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB