



Datum
2020-06-22

Diarienummer
KS-2020/1099.214

Handläggare
Simon Reppling
simon.repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB inom projektet Lamellen 1 och 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB rörande fastigheterna Lamellen 1 och 2, inom kommundelen Skogås, godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 22 juni 2020.

Sammanfattning

Fastigheterna Lamellen 1 och 2 är lokaliserade i östra Huddinge ca 300 meter från Skogås pendeltågsstation. Marken är idag bebyggd med ett flertal flerbostadshus samt markparkering vilket exploatören och markägaren, Akelius Lägenheter AB, vill komplettera med ytterligare flerbostadshus. Initialt är avsikten att förtäta med ca 360 lägenheter i varierande storlekar på de befintliga parkeringsytorna. Parkering föreslås lösas genom ett gemensamt parkeringshus samt i garage under de tillkommande husen. Projektet syftar även till att omvandla Vallhornsvägen till en stadsgata med urbana kvaliteter.

Inom projektet bedöms det i dagsläget inte finnas behov av en förskola då detta fylls av närliggande projekt Låset 1 m.fl. Detta kan dock behöva omprövas i planarbetet om behoven ändras. Behovet av särskilda boenden är dock fortsatt relativt höga och projektet kommer därför möjliggöra för maximalt 10 lägenheter för LSS-boende samt en gemensamhetslokal.

Huddinge kommun har upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören i vilket det bland annat regleras inriktningen för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse samt fördelning av kostnader för allmänna anläggningar.

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 positivt exploateringsnetto. Planuppdraget hanteras i separat ärende, KS-2020/999 och detaljplanen beräknas antas tidigast under kvartal 4 2022.

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



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projektet syftar till att möjliggöra utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde i centrala Skogås. Ett tidigt förslag på utformning som lämnats in av fastighetsägaren visar på ett möjligt tillskott om ca 360 nya bostäder på Akelius fastigheter Lamellen 1 & 2. Projektet syftar även till att omvandla Vallhornsvägen till en stadsgata med urbana kvaliteter. Förtätningen i området föreslås framförallt ske genom omvandling av de stora arealer markparkering som idag är belägna inom området. Parkering föreslås istället lösas genom uppförande av ett parkeringsdäck samt i garage under de tillkommande flerbostadshusen.



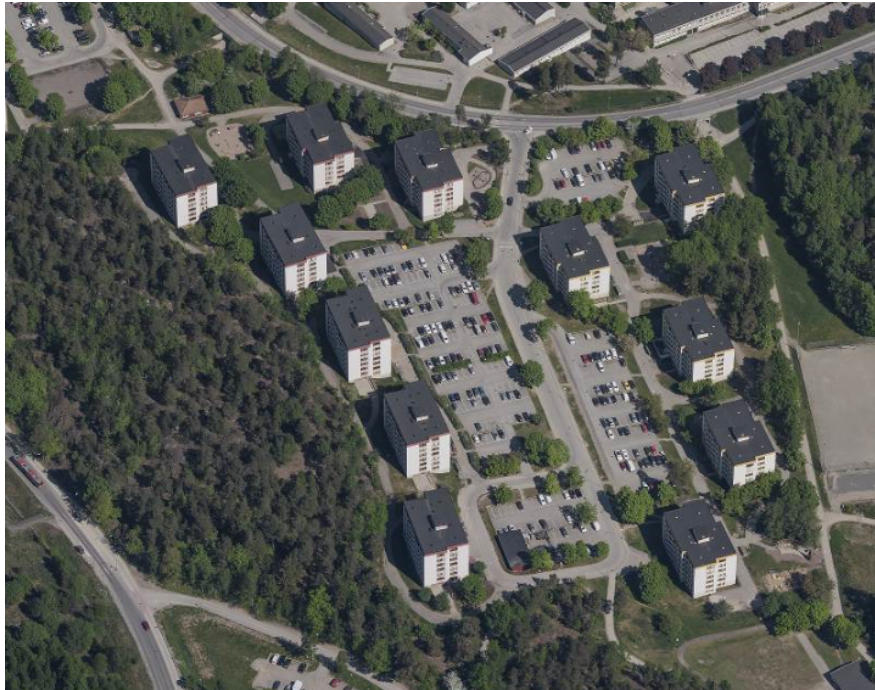
Figur 1 Ungefärligt planområde samt område för markanvisning, se mer under "Ekonomiska och juridiska konsekvenser"

Inom ramen för projektet föreslås också en upprustning av den gårdsmark som finns och tillkommer mellan husen. Detta för att stärka den sociala gemenskapen i området och öka den upplevda tryggheten. Gestaltning bedöms vara en viktig aspekt, då tillskottet av bebyggelse möjliggör att en ny årsring skapas och att det befintliga området kompletteras med bebyggelse av en karaktär som skiljer från den som redan finns på platsen. Det befintliga bostadsbeståndet inom planområdet består av hyresrätter, vilket också är den upplåtelseform som är främst förekommande i västra Skogås. Enligt Mål och budget 2020 är det framförallt



bostadsrätter och äganderätter som ska byggas i Skogås för att skapa balans mellan upplåtelseformer, men också för att underlätta möjligheten till att göra bostadskarriär. Upplåtelseform kommer utredas vidare under planarbetets gång.

Inom detaljplanearbetet ska även möjligheterna att få till 10 lägenheter för LSS-boende, en gemensamhetslokal samt att eventuellt få till ett trygghetsboende beaktas.



Figur 2 Planområdet idag

Förskoleplatser bedöms inte behövas trots tillskottet av bostäder. Behovet av förskoleplatser tas om hand inom de pågående planläggningarna av närliggande Låset och Österhagen.

Fastighetsägare och exploatör är Akelius Lägenheter AB som den 10 maj 2019 inkom med ansökan om planbesked i syfte att ta fram en ny detaljplan. Positivt planbesked gavs i september 2019 och planområdets exakta omfattning kommer att utredas vidare under planarbetet.

Befintliga förhållanden

Fastigheterna Lamellen 1 och 2 ligger i östra delen av Huddinge, i ett kollektivtrafiknära läge, med ca 300 meter till Skogås centrum och pendeltågsstation. Planområdet gränsar i öst till projektet Låset 1 m.fl. och i syd till projektet Österhagen samt Sjötorpsskolan. Även Sjötorpsparken är direkt angränsande till planområdet och har precis rustats upp för att bjuda in till lek och aktivitet. I väst återfinns ett naturområde och ett bostadsområde i nordväst av samma karaktär som Lamellen där Akelius tidigare ägt hyresrätter men som numera är omvandlade till bostadsrätter. I norr är planområdet skilt från centrala Skogås av Österleden.



Planområdet är idag bebyggt med 12 flerbostadshus på totalt ca 390 lägenheter och i övrigt huvudsakligen stora asfaltsytor för parkeringsändamål. I ett av husen finns även en mindre förskola för ca 45 barn. Akelius är ensam markägare inom planområdet med undantag för kommunal gatumark och kommunens fastighet Dörren 4. Denna är en mindre fastighet som föreslås planläggas för bostäder och markanvisas i ett senare skede.

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett "strategiskt stadsutvecklingsläge" som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även "potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet".

Projektområdet omfattas idag av två olika detaljplaner; Stadsplan för Skogås XII från 1966 (0126K-6706) tidigare Skogås 4, samt detaljplanen för Lamellen Dp från 2007 (0126K-14593). För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut. Enligt stadsplanen tillåts inte ytterligare bebyggelse uppföras inom fastigheterna, då marken är planlagd för markparkeringar. Fastigheten Dörren 4 är planlagd för handelsändamål i två våningar. Byggrätten har dock inte använts utan marken används idag till bollspel.

Inriktning för ny detaljplan

Projektet syftar till möjliggörande av utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde i centrala Skogås. Ett tidigt förslag på utformning som lämnats in av fastighetsägaren visar på ett möjligt tillskott om ca 360 nya bostäder i form av lamellhus som ramar in Vallhornsvägen och möter Österleden och bidrar med en ökad stadsmässighet samtidigt som gårdsmiljön utvecklas.

Sex lamellhus och ett parkerings-/mobilitetshus är det som initialt ska prövas på fastigheterna Lamellen 1 & 2 men ytterligare bebyggelse kan dock tillkomma på kommunens fastighet Dörren 4 i samband med framtida markanvisning. Antal bostäder och bostadsform föreslås utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



Figur 3 Tidigt förslag på tillkommande volymer

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av dessa, som pekas ut i översiktsplanen, är:

- Växa genom förtätning i kollektivtrafikhärla lägen
- Blandade upplåtelseformer
- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)

Överlag bidrar projektet till *Ett hållbart Huddinge 2030* genom framförallt *Attraktiva bostadsområden* som utgår från bland annat de mål som lyftes fram ovan. Projektet kan också bidra till ökad trygghet på platsen genom fler bostäder, upprustad gårdsmiljö, tydligare entréer, fler människor i rörelse och färre baksidor. Det ligger även i linje med översiktsplanens mål om att knyta samman områden och tillgängliggöra grönytor. En tidig dialog med de som bor i området idag för att fånga upp synpunkter och medskick bedöms viktigt i planarbetet.

Planuppdraget hanteras i separat ärende, KS-2020/999, och detaljplanen beräknas antas tidigast under kvartal 4 2022.

Intentionsavtal

Intentionsavtalet tecknas mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB och reglerar förutsättningar för kommande detaljplanearbete samt exploateringsavtal. Avtalet reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, eventuella kommande marköverlåtelser, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark. Enligt avtalsförslaget ska exploatören bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och parkeringsplatser. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Exploatören ska även bidra ekonomiskt till



eventuella övergripande allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivet i intentionsavtalet. Exploatören ska avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare sedvanliga avtalsvillkor, samt att exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer. Bland annat 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 exploatören 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 4 2022.

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

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och överensstämmer med kommunens övergripande mål. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att intentionsavtal med Akelius Lägenheter AB godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av projektet bedöms totalt ge ett positivt netto för kommunen. Inom fastigheterna Lamellen 1 och 2 ska all exploatering bekostas av exploatören. Endast mindre markregleringar bedöms ske i samband med utplacering av byggrätter och eventuell omstrukturering av allmän plats.

Fastigheten Dörren 4 är ca 1500 m² stor och planeras planläggas för bostäder och kunna markanvisas i ett senare skede. För detta tar kommunen 3 % av plankostnaden vilket är baserat på de i planarbetet ingående fastigheternas storlek, vilket regleras i plankostnadsavtalet. I samband med markanvisning bedöms dock försäljning av denna fastighet ge projektet ett klart positivt netto. Exakt omfattning på möjlig byggnation ska utredas under planarbetets gång.

Genom förslaget till intentionsavtal ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Akelius Lägenheter AB. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande exploateringsavtal, som ska ersätta förslaget till intentionsavtal. Intentionsavtalet är giltigt till och med den 31 december 2023.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Bilaga

Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB avseende Lamellen 1 och 2

Beslutet delges

Akelius Lägenheter AB