



Datum  
2020-10-08

Diarienummer  
KS-2020/1724.214

Handläggare  
Anna Wahlström  
Anna.Wahlstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal rörande detaljplan Lövstastigen med omgivningar, fastigheterna Glömsta 2:58 och 2:59, samt Glömsta 1: 164, 1:442 och 1:539**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB rörande fastigheterna 2:58 och 2:59 i kommundelen Glömsta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 oktober 2020.
2. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Hydroscand AB rörande fastigheterna Glömsta 1:164, 1:442 och 1:539 i kommundelen Glömsta godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 oktober 2020.

### **Sammanfattning**

Området kring Lövstastigen är ett av de kvarvarande omvandlingsområdena i Glömsta. Det är prioriterat i vatten- och avlopps- utbyggnadsprogrammet (prio 2). Området finns med i Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035. I anslutning till Lövstastigen finns idag naturmark där fastighetsägarna Hydroscand AB och Bonava Sverige AB, var för sig tagit initiativ till exploatering av sina respektive fastigheter. Även kommunen äger mark i anslutning till Lövstastigen som kommer att prövas för exploatering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandlingen av området kring Lövstastigen från fritidshusstandard till permanentstandard, utveckla de olika fastighetsägarnas omgivande mark samt att pröva möjligheten att tillgodose flera olika kommunala behov i området såsom förskola, lekplats och eventuellt LSS-boende. Planuppdraget hanteras i ett separat ärende (KS-2020/945) samtidigt som beslut om intentionsavtal. Detaljplanen planeras vara antagen kvartal fyra år 2023.

Förvaltningen har upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna Hydroscand AB respektive Bonava Sverige AB. Avtalen reglerar

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

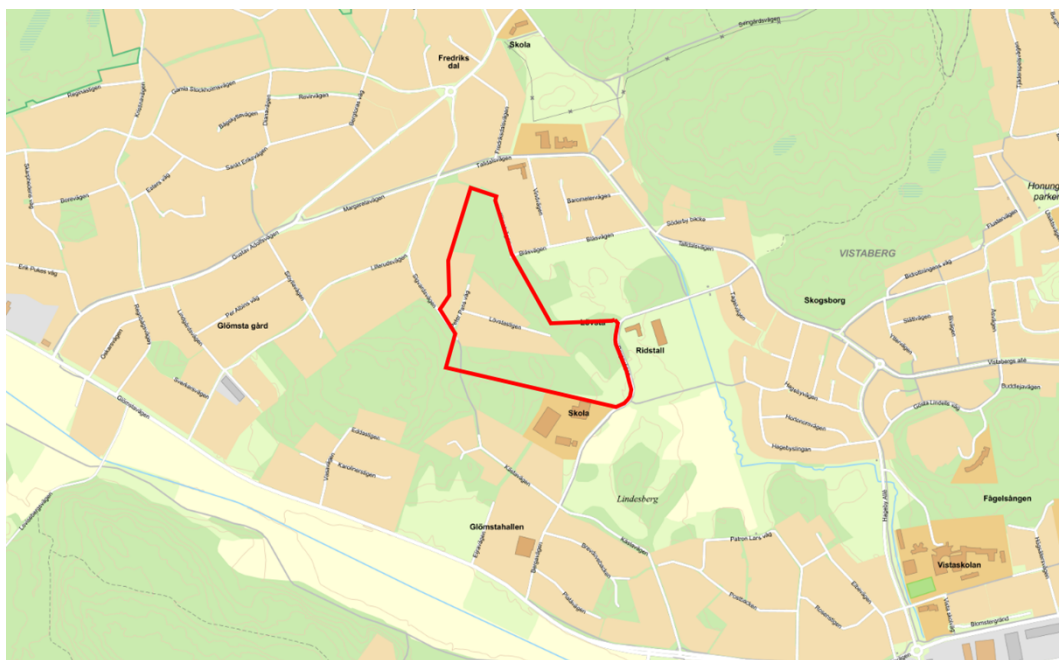


sedvanliga avtalsvillkor för att se till att kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal efterlevs, att planarbetet bedrivs på ett kostnadseffektivt sätt samt exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Förslaget till intentionsavtal innebär att dessa fastighetsägare bekostar planområdets detaljplanläggning utifrån sina respektive andelar av planområdet, finansierar all byggnation inom sin respektive kvartersmark, samt bekostar sin andel av gator och allmän platsmark inom planområdet samt eventuella övergripande allmänna anläggningar i anslutning till planområdet.

## Beskrivning av ärendet

### Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i Glömsta-området och omfattar preliminärt alla fastigheter längs Lövstastigen, Peter Pans väg samt omgivande fastigheter enligt karta nedan.

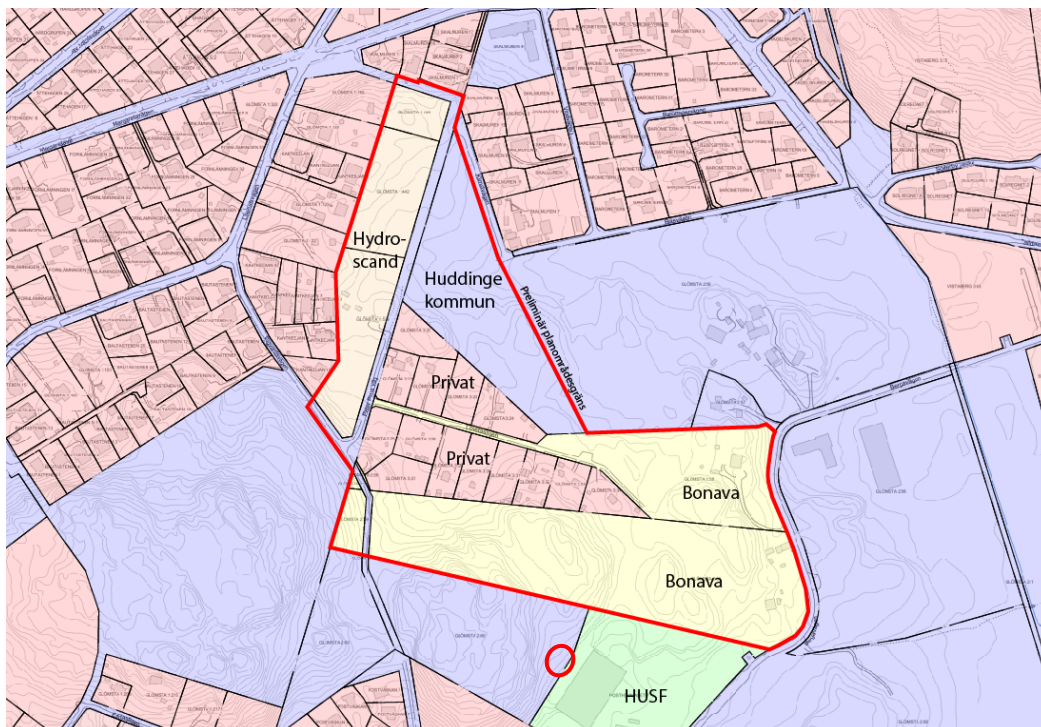


Figur 1. Planområdets preliminära avgränsning är markerad med röd heldragen linje. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanarbetet.

Sammanlagt berörs 23 stycken fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet. Fem fastigheter ägs av två kommersiella företag, tre av kommunen och resterade av privatpersoner, se karta nedan.

Kommunen har tagit fram förslag till intentionsavtal med de två kommersiella fastighetsägarna inom planområdet, Hydroscand AB och Bonava Sverige AB, som respektive äger följande fastigheter:

Fastighetsägare:	Fastighetsbeteckningar:
Bonava Sverige AB	Glömsta 2:58 och 2:59
Hydroscand Fastighets AB	Glömsta 1:164, 1:442 och 1:539



Figur 2. Fastighetsägarkarta. Preliminärt planområde är markerat med röd heldragen linje; Hydroscand Fastighets AB och Bonava Sverige AB fastigheter i gult, mindre privatägda fastigheter i rött, Huddinge kommuns fastigheter i blått samt Huddinge samhällsfastigheter AB i grönt.

Ansökan om planbesked har inkommit till kommunen från Hydroscand AB avseende fastigheten Glömsta 1:442 (den mellersta av Hydroscands tre fastigheter i kartan ovan), med en förfrågan att pröva bostäder inom fastigheten samtidigt med den initiala planerade planläggningen av privatfastigheterna längs Lövstastigen och Peter Pans väg (de centrala delarna inom planområdet markerade "Privat" i kartan ovan). Positivt planbesked för det har lämnats av Kommunstyrelsen 2017-04-05 § 22.

I Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, ligger planområdet i gränslandet mellan område för strategisk stadsutveckling kring Loviseberg och sekundärt bebyggelseområde, i utkanten av Spårväg syds upptagningsområde. Kompletterande bebyggelse bör ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafik. En extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse bör undvikas.

I kommunens översiktsplan är huvuddelen av planområdet utpekad som *övrig tätort*. Norra delen av planområdet tangerar *sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde längs kollektivtrafikstråk* (Margaretavägen-Talldalsvägen).

För områden som Glömsta, som inte direkt ligger i anslutning till stationsnära kollektivtrafik eller i närheten av ett lokalt centrum, slår översiktsplanen fast att ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer ska eftersträvas genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service. Sammanhållningen ska även stärkas genom



fler mötesplatser, blandade upplåtelseformer, bostadstyper och funktioner och att områden binds ihop.

Planarbetet har föregåtts av ett Planprogram för Vistaberg från 2004. Planprogrammet utgår från en utveckling av området med trädgårdsstaden som förebild, blandad bebyggelse och måttlig exploatering. För det befintliga fritidshusområdet vid Lövastigen föreslår programmet omvandling med låg exploateringsgrad till villabebyggelse. För övriga obebyggda fastigheter anges markanvändningen enbostadshus, parhus och radhus, samt låga flerbostadshus i sydöstra delen.

Området omfattas inte av någon detaljplan idag, men Områdesbestämmelser (OB-9-D-5, 2000) finns för bebyggelsen för Lövastigen och Peter Pans väg.

### Inriktning för ny detaljplan

Syftet med detaljplanen är att pröva en omvandling av befintligt fritidshusområde vid Lövastigen och Peter Pans väg genom att möjliggöra för utökad byggrätt och utbyggnad av kommunala gator och kommunalt vatten- och avlopp. Syftet är också att pröva en komplettering med nya bostäder i angränsande obebyggd skogsmark väster om Klimatvägen och Bergavägen i centrala Glömsta. För att möta behov av offentlig service i Glömsta är också syftet att pröva lokalisering av en förskola, lekplats samt eventuellt ett mindre LSS-boende inom planområdet. Detta för att bidra till översiktsplanens övergripande mål om ökad blandning av funktioner och bostadstyper i alla områden. Den preliminära tidplanen är att detaljplanen kan antas under kvartal fyra år 2023.

Planuppdrag för område kring Lövastigen inom kommundelen Glömsta hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslut om intentionsavtal, med diarienummer KS-2020/945.

### Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat två separata förslag till intentionsavtal mellan kommunen och de båda exploatörerna, Hydroscand AB och Bonava Sverige AB, inom det föreslagna planområdet. Avtalen reglerar bl.a. kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslagen biläggs, se bilaga 1 och 2.

Enligt avtalsförslagen ska exploatörerna bekosta sin andel av planområdets detaljplaneläggning samt finansiera all byggnation inom sin respektive kvartersmark. Plankostnadernas fördelning har överenskommit i separata plankostnadsavtal med respektive avtalspart. Kommunen har en andel i plankostnaderna som markägare och som senare kommer att bekostas av försäljning av egen mark. De privata fastighetsägarna betalar sin plankostnad enligt taxa i samband med bygglovsgivningen.

Vidare ska exploatörerna vid behov bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, exempelvis kommunala gator eller gång- och cykelvägar. Exploatörerna ska stå för sin andel av de faktiska



kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivna i intentionsavtalen. Avtalen reglerar också markåtkomst för allmänna anläggningar.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare sedvanliga avtalsvillkor, samt att exploatören ska ta del av och beakta kommunens olika policydokument och riktlinjer. Det gäller 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 exploatörerna för att reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal fyra år 2023.

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

### **Förvaltningens synpunkter**

Detaljplanens inriktning överensstämmer med kommunens övergripande mål och planering. De olika delarna i planen bidrar till att flera mål och övergripande intentioner uppfylls. Projektet kommer att bidra till att översiktsplanens delmål ”Huddinges sammanhållning stärks genom fler mötesplatser, blandade upplåtelseformer, bostadstyper och funktioner samt genom att områden binds ihop”, både genom bostadsformer, ny vägstruktur och genom att tillskapa en till mötesplats i Glömsta.

Projektet kommer också bidra till att VA-utbyggnadsplanen uppfylls, genom VA-utbyggnaden för de privata fastigheterna längs Lövestastigen och Peter Pans väg.

Föreslagna intentionsavtal ligger i linje med de standardavtal kommunen föreslår fastighetsägare inför planläggning. Inga korrigeringar av betydelse har gjorts utifrån den standard för intentionsavtal som kommunens har utarbetat utifrån kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal. En paragraf om parternas samarbete under planprocessen har lagts till i avtalet.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Förslag till intentionsavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder har upprättats mellan kommunen och exploatörerna Bonava Sverige AB respektive Hydros cand Fastighets AB. Beslut om godkännande av intentionsavtalen innebär att principer avtalas för hur arbetet i planprocessen ska bedrivas, principer för hur senare kostnadsfördelning för genomförandet ska fördelas samt bestämmelser för hur kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal ska kunna följas i genomförandet. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal.

Den ekonomiska bedömningen är att planprojektet som helhet kommer resultera i ett neutralt eller positivt exploateringsnetto. Det finns flera behov av kommunal service i Glömsta och projektet har önskemål om att inrymma förskola, lekplats och eventuellt LSS-boende inom detaljplanen. Dessa kommer att prövas i





projektet, samtidigt som ekonomin kommer att bevakas så att ett negativt projektnetto undviks.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

- Bilaga 1. Förslag till intentionsavtal med Bonava Sverige AB
- Bilaga 2. Förslag till intentionsavtal med Hydroscand AB

### **Beslutet ska skickas till**

Bonava Sverige AB

Hydroscand AB