



Handläggare
Kristian Himo
Kristian.himo@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Södershorn Fastighetsförvaltning AB, kv. Odin 36 i Huddinge AB och Hökerum Förvaltning 27 AB inom kommundelen Stuvsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Södershorn Fastighetsförvaltning AB, kv. Odin 36 i Huddinge AB och Hökerum Förvaltning 27 AB rörande fastigheterna Odin 3 och 6 i kommundelen Stuvsta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2021-10-11.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2010-11-22 att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheterna Odin 3 och 6 i enlighet med angiven inriktning i framtagna programhandling "Detaljplan för Stuvsta Centrum vid Häradsvägen", daterat januari 2010. I programhandlingen omfattades endast Odin 6 men efter programsamråd införlivades även Odin 3 i planområdet. 2013-04-22 utökades därför samhällsbyggnadsavdelningens uppdrag att upprätta detaljplan för Odin 6 till att även omfatta Odin 3.

Detaljplaneområdet ligger väster om Stuvsta centrum i korsningen Häradsvägen/Staffansvägen och möjliggör en utbyggnad av ca 40 lägenheter samt lokaler i bottenvåning. Exploatören planerar för bostadsrätter eller en variant på detta i form av äganderätter. Avtalet tecknas med flera parter eftersom Exploatörerna planerar för en ägandeövergång i samband med genomförande av detaljplanen.

Området är del av villabebyggelsen som präglar en stor del av Stuvsta men är i bl.a. Översiktsplanen utpekad som område för framtida centrumbebyggelse. Huddinge kommun äger angränsande fastigheten Skogsäng 1:29 som utgör en mindre del av planområdet.

Genomförande av detaljplanen innebär investeringskostnader för kommunen om ca 550 000 kronor, vilka bekostas av exploatören. Totalt ger projektet ett

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



nollresultat för kommunen. Första inflyttning beräknas kunna ske under tredje kvartalet 2023.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2010-11-22 att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheterna Odin 3 och 6 i enlighet med angiven inriktning i framtagna programhandling "Detaljplan för Stuvsta Centrum vid Häradsvägen", daterat januari 2010. I programhandlingen omfattades endast Odin 6 men efter programsamråd införlivades även Odin 3 i planområdet. 22 april 2013 utökades därför samhällsbyggnadsavdelningens uppdrag att upprätta detaljplan för Odin 6 till att även omfatta Odin 3.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Odin 3 och 6 upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Södershorn Fastighetsförvaltning AB angående fastigheterna Odin 3 och 6 i kommundelen Stuvsta. Intentionsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2013-05-20.

Fastigheterna är idag bebyggda med en kontorsbyggnad samt en äldre villa. Förslaget till ny bebyggelse stärker det rumsliga sammanhanget kring rondellen och längs Häradsvägen. Lokaler i anslutning till gatan ska bidra till att verksamheter kan förläggas där och all parkering ska ordnas på kvartermark i parkeringsgarage. Goda samband med omgivningen eftersträvas.

Fastigheterna Odin 3 och 6 ägs idag av Södershorn Fastighetsförvaltning AB vilka utgör hela exploateringsområdet. Södershorn Fastighetsförvaltning AB och Kv. Odin 36 i Huddinge AB tillhör båda samma ägare. Södershorn Fastighetsförvaltning AB står som lagfaren ägare av fastigheterna idag men dessa avses överlätas till Kv. Odin 36 i Huddinge AB i samband med lagakraftvunnen detaljplan. Fastigheterna och Exploateringsavtalets skyldigheter ska därefter övergå till Hökerum Förvaltning 27 AB varför avtalet tecknas med alla berörda parter.

Detaljplan

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ca 40 lägenheter samt lokaler i bottenvåning. Lägenheterna kommer att placeras i en sammanhängande huskropp med varierad gestaltning vilket bedöms skapa en mindre upplevd skala av projektet. Bebyggelsen ska ses som en fortsättning av Stuvsta centrum som skalar ned något längs med Häradsvägen för att mer naturligt ansluta till den omkringliggande villabebyggelsen.

Parkering för de nya bostäderna löses genom ett garage under den tillkommande byggnationen och ska, med reduktion av parkeringstal, erbjuda totalt 24 platser, varav 2 platser för bilpool. Parkeringstalen inom projektet har sänkts med stöd av planerade mobility management-åtgärder vilka är bilpool med två platser och elcykelpool med åtta platser vilket motsvarar 22% reduktion. Om föreslagna mobility management-åtgärder inte utförs förbinder sig exploatören att bygga i



enlighet med kommunens p-tal. Miljörum placeras i anslutning till gatan och ska tillgängliggöras med hjälp av en angoringsficka som placeras i anslutning till entrén för garaget.

Detaljplanen förutsätter även en mindre fastighetsreglering där fastigheterna Odin 3 och 6 ska köpa till mark i anslutning till den kommunala gång- och cykelvägen intill Häradsvägen för att bl.a. ha möjlighet till enklare uteservering för lokalerna.

Mark- och genomförandeavtal

Förslaget till exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget innebär att kommunen överlåter ett mindre markområde om ca 150 kvm till exploatören som idag är planlagt som allmän platsmark. Exploatörerna i sin tur överlåter ett markområde till kommunen om ca 25 kvm som idag är utlagt som kvartersmark. Det markområde som överlåts till Exploatörerna har kommunen tidigare löst in, varför ersättningsnivån för marken ska motsvara inlösenpriset. Detta innebär att endast en lägre köpeskillning utgår och kommunens nettoresultat avseende markförsäljning blir därför noll. Inom det markområde som kommunen ska överlåta har Stockholm Vatten AB ledningar varför ett servitut har upprättats med dem innan tecknande av detta avtal.

Kommunen projekterar och utför den ombyggnad som krävs av gång- och cykelbanan med anledning av exploateringen. Exploatören ersätter kommunen de faktiska kostnaderna för ombyggnaden, vilket även har reglerats i tidigare intentionsavtal.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor såsom dagvattenhantering, bullerkrav, miljöanpassat byggande samt parkering. Södershorn Fastighetsförvaltning AB, Kv. 36 i Huddinge AB och Hökerum Förvaltning 27 AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Projektet bedöms generera ett nollresultat för kommunen.

Exploatören ska vara med och bekosta utbyggnaden av allmänna platser inom planområdet. Detta motsvarar anläggande av en lastficka samt omdragning av en gång- och cykelväg. Den totala kostnaden för detta beräknas bli ca 550 000 kr.

Kommunen både förvärvar och säljer markområden av ungefär samma storleksordning och exploateringsresultatet förväntas därför bli noll.

Kommunen bedöms varken få ökade eller minskade driftskostnader efter exploateringen utan nettot bedöms till noll.



Framtagande av detaljplan	Tidigare	2020	2021	2022	2023	Senare	Summa
Utgifter	-515	-450	-500	0	0	0	-1 465
Inkomster	440	350	600	75	0	0	1 465
Summa plankostnader	-75	-100	100	75	0	0	0

Konsekvenser av ett antagande av detaljplanen

Exploateringsresultat	Tidigare	2020	2021	2022	2023	Senare	Summa
Utgifter	0	0	-40	0	0	0	0
Inkomster	0	0	40	0	0	0	0
Summa exploatering	0	0	0	0	0	0	0

Kommunal investering	Tidigare	2020	2021	2022	2023	Senare	Summa
Utgifter	0	0	0	-275	-275	0	-550
Inkomster	0	0	0	275	275	0	550
Summa investering	0	0	0	0	0	0	0

Årlig påverkan	-140	+50	+90	0	0	0	0
----------------	------	-----	-----	---	---	---	---

Totalt exploateringsresultat	0
Total investering	0
PROJEKTNETTO	0

Tabell 1 Ekonomisk prognos, uttryckt i tkr

Tidplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunfullmäktige senast 2021-12-31 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas runt kvartal 1 2023 och beräknas vara klara kvartal 4 2023. Utbyggnaden av en första etapp av bostadsbebyggelsen beräknas påbörjas under andra kvartalet år 2022. Första inflyttning beräknas kunna ske under tredje kvartalet 2023.



Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Södershorn Fastighetsförvaltning AB, Kv. Odin 36 och Hökerum Förvaltning 27 AB i Huddinge AB ger goda förutsättningar för genomförandet av förslag till detaljplanen för Odin 3 och 6 (KS-2015/324). Projektet ger ett tillskott om ca 40 nya bostäder i ett centrumnära läge. Kommunen förvärvar i samband med genomförandet ett mindre markområde samt säljer ett annat vilket ger ett nollresultat ekonomiskt.

Projektet bedöms påverka hållbarhetsperspektivet positivt genom att bidra med utökade möjligheter till hållbart resande samt förbättring av den befintliga dagvattensituationen. Befintliga hus har idag en låg energistandard och kommer rivas för att ersättas med moderna miljöeffektiva byggnader. Barnperspektivet bedöms påverkas positivt med en säkrare trafiklösning än i dagsläget. Området bedöms även upplevas tryggare med levande bottenvåningar och mer människor i rörelse.

Förvaltningen föreslår att exploateringsavtalet godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett godkännande av framtaget avtalsförslag innebär att kommunen ingår en avtalsrelation med Södershorn Fastighetsförvaltning AB, Kv. Odin 36 i Huddinge AB och Hökerum förvaltning 27 AB. Exploatören förbinder sig att utföra de i avtalet utpekade åtgärderna för att uppfylla kommunens krav på t.ex. buller och dagvattenhantering, samt bebygga fastigheten enligt framtaget gestaltungs-PM. Exploatören förbinder sig även till att köpa in den kommunala marken som blir utlagd som kvartersmark i den nya detaljplanen.

Kommunen förbinder sig till att projektera och utföra ombyggnation av gc-väg samt angoringsficka längs Häradsvägen, vilket Exploatören ska bekosta.

Exploateringsavtalet är giltigt under förutsättning att förslag på detaljplan för Odin 3 och 6 antas och sedermera vinner laga kraft.

Kommunen får med förslaget inga ökade driftskostnader och har i enlighet med avtalet kostnadstäckning för utbyggnad av allmän plats. Projektet bedöms därför ge ett nollresultat.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Bilaga

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Södershorn Fastighetsförvaltning AB, Kv. Odin 36 i Huddinge AB och Hökerum Förvaltning 27 AB.

Beslutet delges

Södershorn Fastighetsförvaltning AB

Kv. Odin 36 i Huddinge AB

Hökerum Förvaltning 27 AB