



Datum  
2021-11-23

Diarienummer  
KS-2021/2360.214

Handläggare  
Amra Imamovic  
Amra.Imamovic@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och HUSF avseende Nytorp 4:7 samt beslut om genomförande av projektet**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende Nytorp 4:7 LSS-boende i kommundelen Trångsund i Huddinge kommun godkänns i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2021.
2. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom exploateringsområdet i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2021.
3. En nettoinvestering om 500 000 kr godkänns för genomförande av allmänna anläggningar i enlighet med mark- och genomförandeavtalet.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 6 maj 2020 i uppdrag av kommunstyrelsen att pröva en detaljplan för fastigheten Nytorp 4:7 för uppförande av ett LSS-boende (boende med särskild service för vuxna enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Exploatören Huddinge Samhällsfastigheter AB ämnar uppföra ett fristående LSS-boende på den kommunalägda fastigheten Nytorp 4:7.

Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort och antal platser som behövs redogörs för i vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan för åren 2020–2024 med utblick till 2035. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för max sex lägenheter. Förslag till detaljplan för Nytorp 4:7 redovisas separat inför antagande i ärende KS-2020/390.

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



För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter. Avtalet reglerar bl a marköverlåtelse samt kostnadsansvar för utbyggnaden av gång- och cykelbana m m. Kommunen får en intäkt om 5 314 000 kronor från försäljning av fastigheten Nytorp 4:7 genom direktanvisning till Huddinge Samhällsfastigheter.

Huddinge Samhällsfastigheter bekostar genom exploateringsersättning utbyggnaden av allmänna anläggningar motsvarande de faktiska kostnaderna. Projektet bedöms inte innebära några investeringskostnader för kommunen. Kommunen får ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna, det rör sig om mindre kostnad p.g.a. omfattningen av utbyggnaden är liten.

Inflyttning beräknas kunna ske under första kvartalet år 2024.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019–2021. Kommunstyrelsen beslöt den 6 maj 2020 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Nytorp 4:7.

Socialförvaltningen (tidigare social- och äldreomsorgsförvaltningen) beställde av Huddinge Samhällsfastigheter AB (tidigare Huga Fastigheter AB) år 2016 ett LSS-boende för sex lägenheter. En inventering av lämpliga tomter genomfördes vintern 2017/2018 och fastigheten Nytorp 4:7 i kommundelen Trångsund ansågs mest lämplig.

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för max sex lägenheter.

Planområdet består av den obebyggda fastigheten Nytorp 4:7 som är kommunalägd och är 1 920 m<sup>2</sup> stor.

Markanvisningsavtal mellan parterna avseende marköverlåtelse och genomförande av Nytorp 4:7 LSS-boendet undertecknades 1 juni 2020.

Antagandet av detaljplan för området redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2020/390.

### Detaljplan

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för max sex lägenheter.

Planområdet består av den obebyggda fastigheten Nytorp 4:7 som ligger cirka 900 meter från Trångsunds centrum. I Trångsunds centrum finns det butiker och service så som apotek, mataffär, vårdcentral, pizzeria, bank, vårdshus, tandvård med mera. Läget ger relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. Grannfastigheterna i området har en

varierad bostadsbebyggelse med parhus, radhus men det är små tomter med enbostadshus som dominerar.

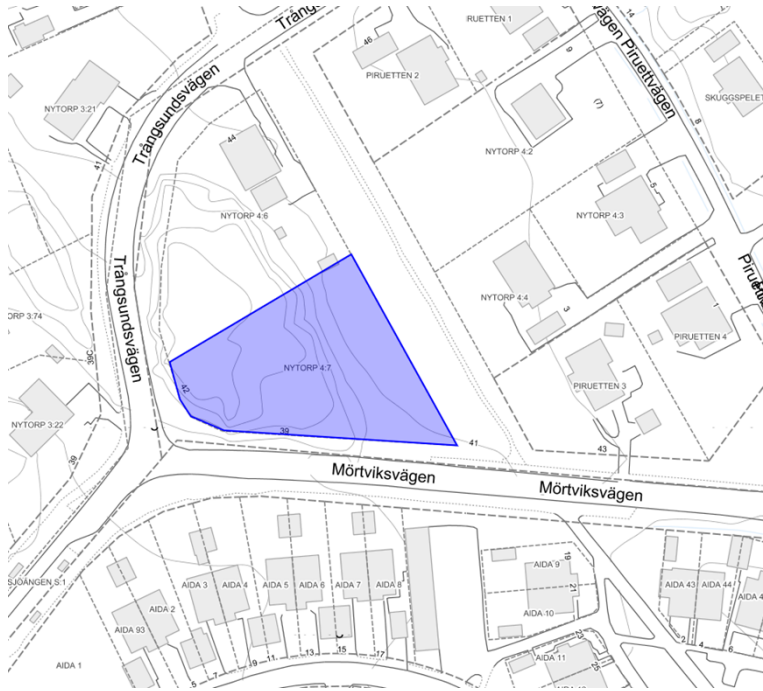


Bild 1- Blå markering visar planområdet

Fastigheten är idag obebyggd och planlagd för bostäder i två plan genom gällande byggnadsplan för Trångsund (0126K-105) från 1941.

Planerad byggnad byggs i souterräng mot berget för att anpassas till platsens sluttande topografi. Fasaden i två våningar mot gata och gånggata tilltalar omgivningen genom gestaltningselement som fönsteromfattningar, markerad entré och stöd för klättrande växter. Fasaden i en våning mot den lilla skogsglantan i toppen av tomten smälter in i omgivningen genom sin småskalighet.

Vegetation ska bidra med att skapa insynsskydd för de gemensamma vistelseytorna. Utemiljön ska bidra till aktivering, socialt samspel och rekreation för de boende.

I anslutningen till byggnaden planerar man även mindre bilparkering med vändyta för färdtjänst.

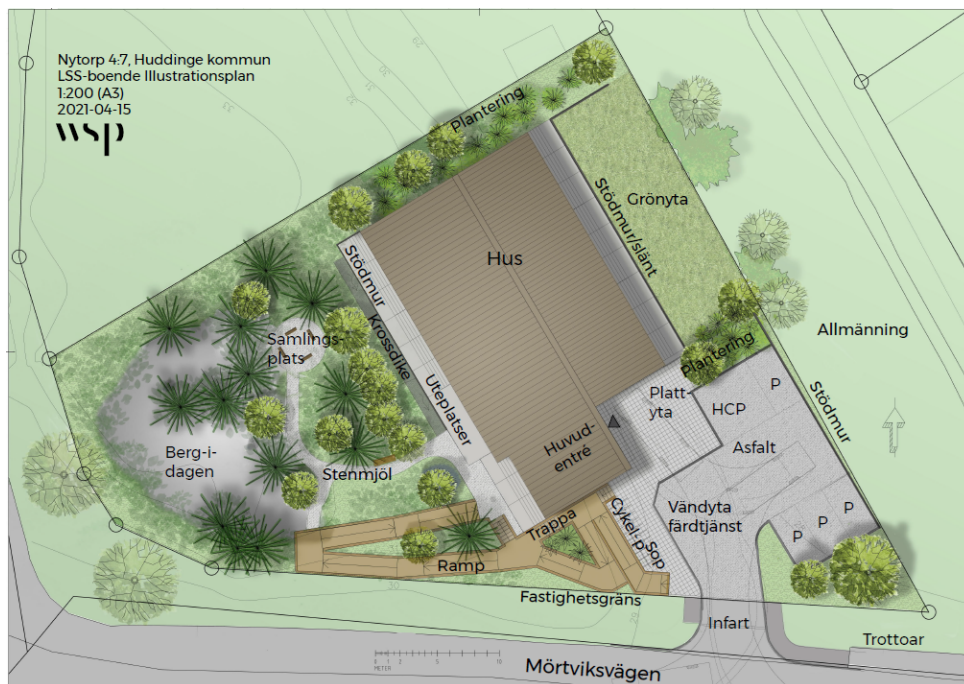


Bild 2- Illustrationsplan

## Avtal

Exploateringen av bostäder sker på mark som idag ägs av kommunen.

Förslaget till mark- och genomförandavtal reglerar bl. a marköverlåtelse, byggnadsskyldighet samt kostnadsansvar för utbyggnaden av allmänna anläggning såsom gång- och cykelväg.

Förslaget till mark- och genomförandavtal innebär att kommunen överlåter fastigheten Nytorp 4:7 till kvartersmark för bostäder genom direktanvisning. Kommunens totala intäkt för försäljningen av mark beräknas till 5 314 000 kronor.

Kommunen projekterar och utför den nybyggnad som krävs av gång- och cykelväg i anslutning till planområdet, inom exploateringsområdet, med anledning av exploateringen. Exploatörerna ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för nybyggnaden av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområde är 500 000 kronor.

Planen innebär att viss grönska och mark försvinner till förmån för bebyggelse. I samband med att Exploatören upprättar situationsplan för Exploateringsområdet ska förslag till bevarande av vegetation och kompletterande planteringar redovisas (vegetationsplan) där detaljplanens intentioner om bevarande av värdefulla träd och vegetationspartier ska beaktas. Vegetationsplanen ska skriftligen godkännas av kommunen före bygglovsansökan.

Avtalet innehåller även villkor för byggnadsskyldighet vilket innebär att exploatören ska inom 18 månader från avtalets undertecknande ha erhållit



starbesked på merparten av enligt detaljplanen tillåten byggnation, annars har kommunen rätt att häva överlåtelsen.

Exploatören har fyllt i checklistan för miljöanpassat byggande som bifogas till avtalet.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor för kommunens mark- och genomförandeavtal och exploateringsavtal. Exploatörerna har underhand godkänt avtalsförslaget och underskrivna avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottets sammanträde.

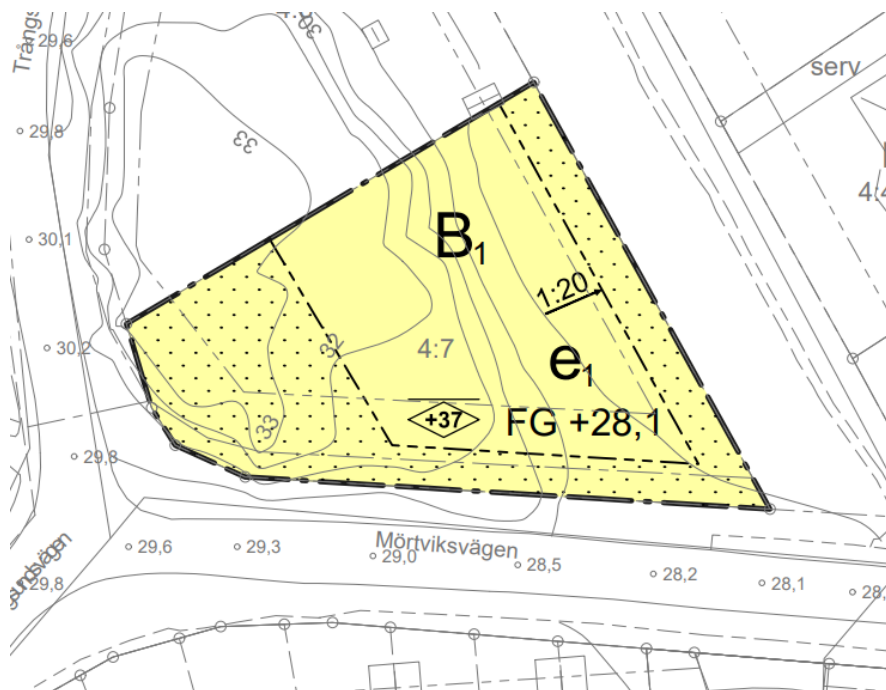


Bild 3- Plankarta

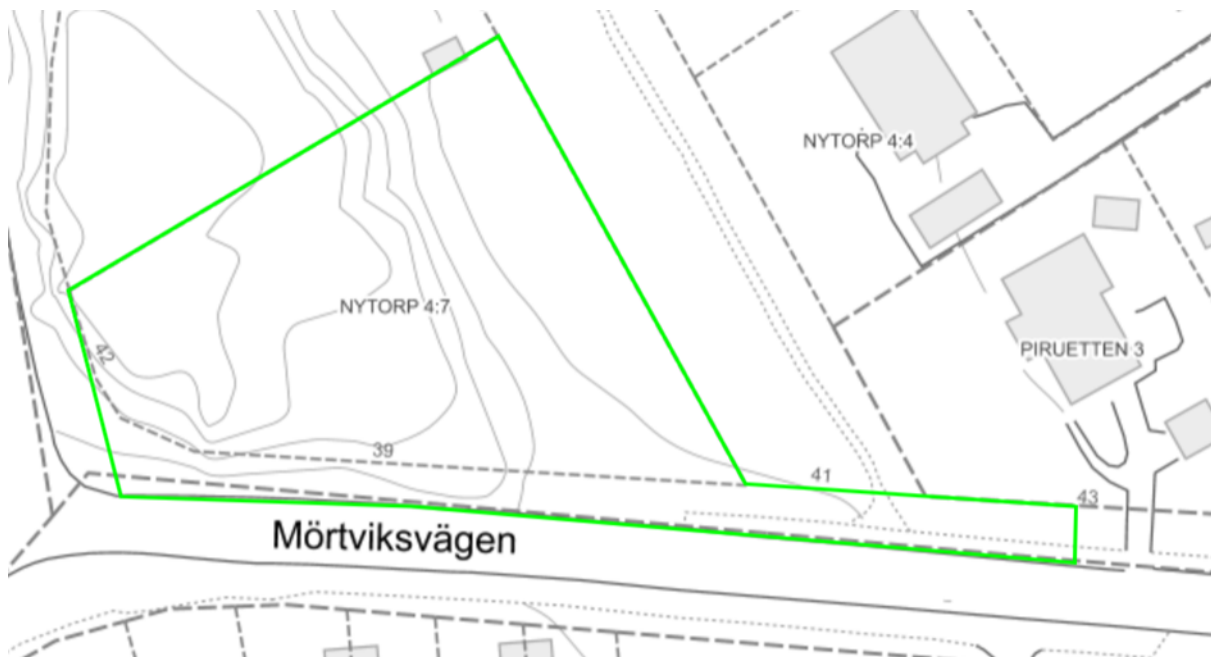


Bild 4- Exploateringsområdet.

## Ekonomi

Kommunen säljer marken för 8 226 kr/kvm ljus BTA och får en intäkt om totalt cirka 5 314 000 kronor.

Inom projektet kommer kommunen att utföra utbyggnad av cirka 40 meter gång- och cykelväg längs Mörtnviksvägens norra sida inom exploateringsområdet. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 500 000 kronor. Huddinge Samhällsfastigheter står för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet och bidrar med hela kostnaden i exploateringsersättning.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli positivt med ca 5 134 000 kronor.

Kommunen får ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna.

| Exploateringsresultat | Tidigare | 2021     | 2022      | 2023 | 2024 | Senare | Summa     |
|-----------------------|----------|----------|-----------|------|------|--------|-----------|
| Utgifter              | -40 000  | -120 000 | -20 000   | 0    | 0    | 0      | -180 000  |
| Inkomster             | 0        | 0        | 5 314 000 | 0    | 0    | 0      | 5 314 000 |
| Summa exploatering    | -40 000  | -120 000 | 5 294 000 | 0    | 0    | 0      | 5 134 000 |

| Kommunal investering | Tidigare | 2021 | 2022 | 2023     | 2024    | Senare | Summa    |
|----------------------|----------|------|------|----------|---------|--------|----------|
| Utgifter             | 0        | 0    | 0    | -500 000 | 0       | 0      | -500 000 |
| Inkomster            | 0        | 0    | 0    | 250 000  | 250 000 | 0      | 500 000  |





| (exploateringsersättning)    |         |          |           |          |         |   |           |
|------------------------------|---------|----------|-----------|----------|---------|---|-----------|
| Summa investering            | 0       | 0        | 0         | -250 000 | 250 000 | 0 | 0         |
| Årlig påverkan               | -40 000 | -120 000 | 5 294 000 | -250 000 | 250 000 | 0 | 5 134 000 |
| Totalt exploateringsresultat |         |          |           |          |         |   | 5 134 000 |
| Total investering            |         |          |           |          |         |   | 0         |
| PROJEKTNETTO                 |         |          |           |          |         |   | 5 134 000 |

## Tidplan

Om mark- och genomförandeavtalet godkänns och detaljplanen antas i kommunstyrelsen den 2 februari 2022 och därefter vinner laga kraft beräknas utbyggnaden av bostadsbebyggelsen påbörjas under tredje kvartalet 2023 och inflyttning beräknas första kvartalet 2024. Kommunen planerar att bygga ut allmänna anläggningar när exploatören är i fas att slutföra sina arbeten på plats. Dialog ska ske med Exploatören om lämpligt tid för utförande men kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

## Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Huddinge Samhällsfastigheter ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Nytorp 4:7. Projektet ger ett tillskott om cirka 6 lägenheter enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Behovet av LSS-boenden i kommunen är stort och projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

LSS-boendet i fristående byggnad placeras på en befintlig outnyttjad villatomt där buskar, träd och berg dominerar. Genom sin placering och utformning bidrar den nya byggnaden till att komplettera och förtydliga stadsbilden.

Planförslaget kommer att innebära en viss negativ inverkan på den biologiska mångfalden med anledning av den växtlighet som förvinns. För utformning av en trevlig utemiljö och för att ersätta delar av de borttagna grönytorna planeras uteplatser med pergola och klätterväxter samt gräsytor med planteringar och växtbäddar vid byggnadens framsida (östra sida). Byggnadsprocessen planeras utföras varsamt för att inte orsaka onödiga skador på vegetation som ska bevaras

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Planerade LSS-boendet är ett boendalternativ för vuxna i behov av stöd enligt Lagen om stöd och service till vissa personer med funktionshinder, LSS. Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget ha en marginell påverkan på barnens vardag och livsmiljö.

Förvaltningen föreslår att mark- och genomförandeavtalet godkänns.



## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om cirka 5 314 000 kronor från försäljning av fastigheten Nytorp 4:7 genom direktanvisning till Huddinge Samhällsfastigheter.

Genomförande av detaljplanen innebär kostnader som uppskattas till cirka 500 000 kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar. Huddinge Samhällsfastigheter bidrar med hela den slutgiltiga kostnaden i exploateringsersättning för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Det blir ett positivt projektnetto om cirka 5 134 000 kronor med anledning av att kommunen får intäkter från försäljning av mark.

De juridiska konsekvenserna av mark- och genomförandeaftalet är att kommunen säljer fastigheten Nytorp 4:7 till exploatören, Huddinge Samhällsfastigheter.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilaga

Bilaga 1. Mark- och genomförandeaftal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter med bilagor.

## Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB.