



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2021/3043

Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Besqab inom kommundelen Stuvsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Besqab Projektutveckling AB rörande Lönner 5 inom kommundelen Stuvsta godkänns i enlighet med bilagt intentionsavtal till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2022-03-21.

Sammanfattning

Planområdet ligger inom Stuvsta kommundel i den norra delen av Huddinge kommun och omfattar fastigheten Lönner 5 samt del av den kommunalägda fastigheten Stuvsta gård 1:54.

Glönnen AB, tidigare fastighetsägare till Lönner 5, har ansökt om planbesked för att ändra tillåten markanvändning som ska möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-01 att lämna ett positivt planbesked avseende fastigheten Lönner 5 och del av Stuvsta gård 1:54.

Planområdets areal uppgår till cirka 3 740 kvadratmeter och är beläget med närhet till handel och offentlig service. Planområdet har bra linjeförbindelser med buss och ett avstånd om cirka 1 200 meter till Stuvsta station.

Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2022/479.

Förslag till intentionsavtal reglerar bland annat planförslagets inriktning, kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och marköverlåtelse. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet om cirka 6 955 000 kronor. Intäkterna baseras på regleringen av överlåtelseområdet för del av fastigheten Stuvsta gård 1:54

Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 2 år 2024 enligt nuvarande tidplan.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

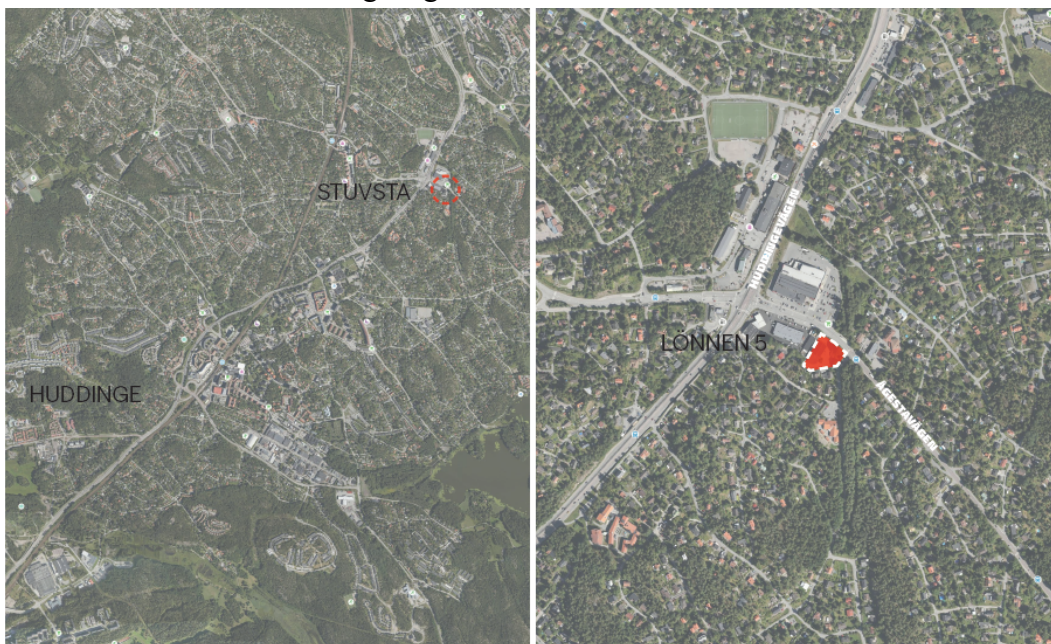


Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planområdet ligger inom Stuvsta kommundel i den norra delen av Huddinge kommun och omfattar fastigheten Lönner 5 samt del av den kommunalägda fastigheten Stuvsta gård 1:54. Fastigheten Lönner 5 är idag bebyggd med en byggnad för bilverkstad.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Ågestavägen och Svensborgsvägen samt med närhet till Huddingevägen.



Figur 1. Orienteringskarta. Planområde markerat i rött. Arkitema.

Glönnen AB, tidigare fastighetsägare till Lönner 5, har ansökt om planbesked för att ändra tillåten markanvändning som ska möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-01 att lämna ett positivt planbesked avseende fastigheten Lönner 5 och del av Stuvsta gård 1:54.

Exploator och nuvarande fastighetsägare är Besqab Projektutveckling AB som förvärvat fastigheten Lönner 5 och tillträtt fastigheten under september månad år 2021.

Planbeskedet innebär att Huddinge kommun är positiv till att ändra markens användning till bostadsändamål från industrimark. Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska harmoniseras med omkringliggande villabebyggelse. Höjder och volymer ska anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. Möjligheten till att inrymma stadsradhus eller liknande bebyggelseutformning inom planområdet ska prövas i det fortsatta arbetet. Projektets inriktning är att möjliggöra för cirka 70 bostadsrätter.



Del av fastigheten Stuvsta gård 1:54 som omfattas av planområdet avses direktanvisas till exploatören. Inriktning på upplåtelseform för bostadsområdet är bostäder upplåtna med bostadsrätt.

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad- och lokalförsörjning i Huddinge 2021.

Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2022/479.

Befintliga förhållanden

Planområdets areal uppgår till cirka 3 740 kvadratmeter och omfattar fastigheten Lönne 5 och en mindre del av fastigheten Stuvsta gård 1:54. Planområdet är beläget med närhet till handel och offentlig service samt har bra linjeförbindelser med buss och ett avstånd om cirka 1 200 meter till Stuvsta station.



Figur 2. Preliminär avgränsning för planområde markerat i rött.

För planområdet gäller detaljplan Huddingevägen del V, Stuvsta-Snättringe, Dp 0126K-6486, antagen 1966-01-11. För fastigheten Lönne 5 medges användningen industriändamål. För berörd del av fastigheten Stuvsta gård 1:54 medger nu gällande plan allmän plats med planbestämmelsen park.

På intilliggande fastighet, Lönne 15, finns en drivmedelstation med förvaring av biogas i nära anslutning till fastighetsgräns mot Lönne 5. Ett risk-PM har låtit tas fram och menar att det är möjligt att uppföra bostadsbebyggelse på fastigheten Lönne 5 om riskreducerande åtgärder vidtas. En överenskommelse om att uppföra en skyddsmur vid gasförvaringen har träffats mellan Glönnen AB, OKQ8 och EON.



Inriktning för ny detaljplan

Utgångspunkten för den föreslagna bebyggelsen är att gestaltning och placering längs Ågestavägen ska skapa en tydlig inramning och karaktär av en stadsmässig front som trappar ner till en lägre skala och möter villabebyggelsen i söder. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och beakta omgivningen.

Ett bebyggelseförslag har tagits fram till planuppdraget. Byggnadernas slutgiltiga placering, utformning samt relation till omkringliggande bebyggelse, gata och natur prövas i det kommande planarbetet. Förslaget utgörs av en sammanhängande byggnadsvolym av flerbostadshus som kompletteras med en byggnadsvolym av radhusbebyggelse.

Under planarbetet kommer bland annat grundläggningsförhållandena, buller, marföroreningar samt dagvatten och skyfall att utredas vilket kan komma att påverka byggnadernas slutgiltiga placering.



Figur 3. Situationsplan, bebyggelseförslag. Arkitema.

Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören Besqab Projektutveckling AB. Avtalet reglerar bland annat planförslagets inriktning, kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och marköverlåtelse. Avtalsförslaget biläggs.

Av avtalsförslaget framgår det att ett godkännande av intentionsavtalet från kommunstyrelsen innebär en ensamrätt för exploatören att förhandla med kommunen om en direktanvisning av överlåtelseområdet.

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark.

Ersättningen ska i detta fall bestämmas som vinstfördelning mellan exploatören som erhåller mark respektive kommunen som avstår mark. Ersättningen ska bestämmas med hänsyn till den nya tomtens värde enligt planen. Bedömt



byggrättsvärde baseras på två framtagna värderingar, genom oberoende värderare, vilket ligger till grund för överenskommen ersättning.

Ersättning för överlåtelseområdet beräknas efter cirka 13 440 kronor per kvadratmeter tomtarea, vilket ger en ersättning om cirka 7 040 000 kronor. Kostnader och arealer för överlåtelseområdet baseras på initiala bedömningar och kan komma att justeras fram till exploateringsavtalets antagande, vilket kommer att ha en påverkan på slutligt ersättningsbelopp.

Av intentionsavtalet framgår det att exploatören ska ersätta kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som kommunen har tecknat med exploatören.

I övrigt så reglerar intentionsavtalet standardparagrafer som exempelvis exploatörens garantier, ekologiska kompensationsåtgärder och miljöanpassat byggande med mera.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera ersättningen för överlåtelseområdet och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 2 år 2024 enligt nuvarande tidplan.

Avtalsförslaget förbinder även exploatören att ersätta kommunen för den arbetstid som kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta ett kommande exploateringsavtal.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal med exploatören avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.



Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med Besqab Projektutveckling AB godkänns. Förslaget kommer att bidra till kommunfullmäktiges övergripande mål *Hållbart byggande med fokus på eget ägande* från Mål- och budget 2022 och planeringsramar för 2023-2024 för Huddinge kommun. Förslaget förväntas bidra till det övergripande målet genom att bidra för att en god blandning av bostäder uppförs inom kommundelen Stuvsta, både med hänseende på storlekar, utförande, upplåtelseform och prisbild. Förslaget förväntas också bidra till att öka befolkningen inom ett kollektivtrafiknära läge och att exploatering i huvudsak sker genom ett effektivt markutnyttjande på redan exploaterad mark.

Projektet bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och avväganden avseende barnkonventionen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet om cirka 6 955 000 kronor. Intäkterna baseras på regleringen av överlåtelseområdet för del av fastigheten Stuvsta gård 1:54. Exakt ersättning för överlåtelseområdet kommer att regleras i exploateringsavtalet. Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och kommande exploateringsavtal finansieras i sin helhet av exploatören.

Avtalsförslaget innebär juridiska konsekvenser för kommunen i den meningen att avtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet. Avtalet innebär en ensamrätt för exploatören att förvärva överlåtelseområdet och förutsättningarna för kommande fastighetsreglering. Avtalet reglerar också förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Intentionsavtal för Lönne 5 och del av Stuvsta gård 1:54 mellan Huddinge kommun och Besqab Projektutveckling AB

Beslutet ska skickas till

Besqab