



Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Genova Odal mannen Fastighet AB och Genova Bostad Projektutveckling AB avseende fastigheten Odal mannen 1 i kommundelen Segeltorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Genova Odal mannen Fastighet AB och Genova Bostad Projektutveckling AB avseende projektet Odal mannen 1 i kommundelen Segeltorp godkänns i enlighet med bilagan till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 6 februari 2023.

Sammanfattning

Fastigheten Odal mannen 1 är belägen längs med Häradsvägen, cirka 450 meter söder om Segeltorp centrum i kommundelen Segeltorp. Det tilltänkta projektet innefattar den privatägda fastigheten Odal mannen 1 samt del av den kommunala fastigheten Jakobslund 2:19.

Genova Bostad Projektutveckling AB, nedan kallad exploatören, ansökte den 8 oktober 2019 om planbesked i syfte att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Odal mannen 1. Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked på ansökan den 22 september 2021. Förslaget har därefter reviderats. Planarbetet föreslås nu pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus om cirka 28 lägenheter och cirka 4 radhus till en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 3000 kvadratmeter.

Ett förslag till intentionsavtal har tagits fram mellan kommunen, exploatören och Genova Odal mannen Fastighet AB (fastighetsägare till Odal mannen 1). Förslaget innebär att kommunen markanvisar ett område om cirka 450 kvm till exploatören. Markpriset kommer att bestämmas i samband med tecknande av kommande exploateringsavtal, men en initial bedömning indikerar på att kommunen kommer att få cirka fem miljoner kronor i intäkt från markförsäljningen. Några allmänna anläggningar planeras inte inom projektet, men om det blir aktuellt ska exploatören stå för de faktiska kostnaderna för en sådan utbyggnad. Exploatören ska även bidra med medfinansieringsersättning till Spårväg syd.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

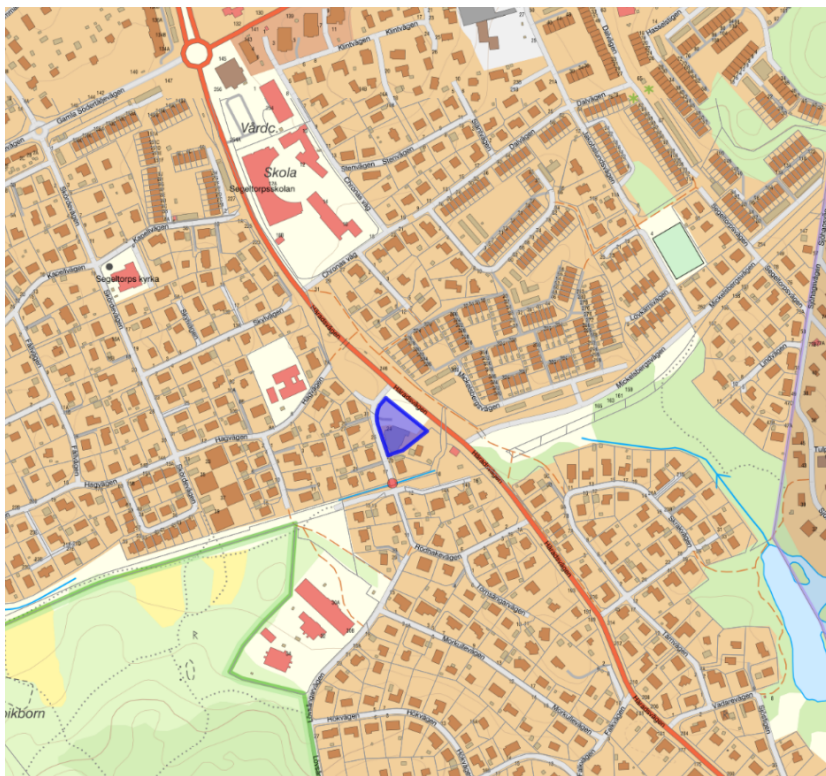
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Odal mannen 1 är belägen längs med Häradsvägen, cirka 450 meter söder om Segeltorp centrum i kommundelen Segeltorp. Det tilltänkta projektet innefattar den privatägda fastigheten Odal mannen 1 samt del av den kommunala fastigheten Jakobslund 2:19. Fastigheten Odal mannen 1 ägs av Genova Odal mannen Fastighet AB, nedan kallad fastighetsägaren. Det är dock inte fastighetsägaren som avser att genomföra projektet, utan det är Genova Bostad Projektutveckling AB, nedan kallad exploatören, som kommer driva projektet och se till att det genomförs. Både fastighetsägaren och exploatören ingår i samma koncern och har samma moderbolag, Genova Property Group AB. På fastigheten Odal mannen 1 står det idag en övergiven byggnad som tidigare har använts som handel och kontor.



Figur 1- Fastigheten Odal mannen 1 markerad med blå färg.

Exploatören ansökte den 8 oktober 2019 om planbesked i syfte att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Odal mannen 1. Ansökan innefattade från början möjligheten att uppföra flerbostadshus på fastigheten. Efter en bearbetning av förslaget reviderades det till att innehålla 11 bostadsenheter i form av radhus. Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked på ansökan den 22 september 2021. Förslaget har därefter reviderats till att föreslå en blandad bebyggelse om ett flerbostadshus och fyra radhus.



Sammanlagt omfattar planområdet cirka 2900 kvadratmeter, varav cirka 450 kvadratmeter tillhör kommunens fastighet (Jakobslund 2:19). Övrig mark, cirka 2450 kvadratmeter, tillhör fastighetsägaren (Odal mannen 1).

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad- och lokalförsörjning i Huddinge 2022.

För området gäller två detaljplaner, 0126K-13703, detaljplan för del av kvarteret Odal mannen, vilken antogs av kommunen 2003 samt 0126K-12971, detaljplan för Rödhaken m.fl. vilken antogs av kommunen 1995.

Detaljplanen för kvarteret Odal mannen omfattar fastigheten Odal mannen 1 och medger en byggrätt på 500 kvadratmeter som får uppföras i två våningar med ändamålen kontor och handel (ej livsmedel). Marken i detaljplanen är i övrigt prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

Detaljplanen för Rödhaken m.fl. anger området som allmän plats och omfattar delar av kommunens fastighet Jakobslund 2:19.

Inriktning för ny detaljplan

I det kommande detaljplanearbetet kommer det att prövas om fastighetens markanvändning för handel och kontor kan omvandlas till bostäder. Förslaget innebär en blandad bebyggelse som enligt tidiga skisser består av ett flerbostadshus om 28 lägenheter och fyra radhus till en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 3000 kvadratmeter. Förslaget innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde i Segeltorp. Omkringliggande bostadsbestånd består i huvudsak av villabebyggelse med äganderätter.

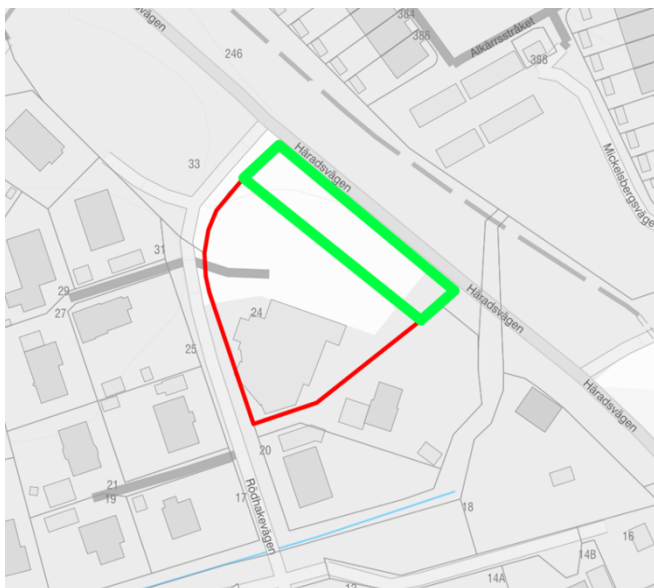
Ärendet avseende planuppdrag för detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2022/631.



Figur 2- Förslag till bebyggelse

Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen, fastighetsägaren och exploatören tagits fram. Förslaget reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse. Förslaget innebär att kommunen markanvisar ett område om cirka 450 kvm av kommunens fastighet Jakobslund 2:19 till exploatören, se grön markering i figur 3 nedan. Överlåtelsen av marken kommer att regleras vidare i kommande exploateringsavtal, vilket beslutas i samband med att detaljplanen antas. Ersättningen för marken ska baseras på ett vid försäljningstidpunkten aktuellt marknadsmässigt pris, vilket fastställs utifrån en oberoende värdering som kommunen beställer och som exploatören bekostar. En initial bedömning av markpriset indikerar att en försäljning av 450 kvm mark kommer att inbringa cirka fem miljoner kronor till kommunen. Bedömningen baseras på vad mark i en lagakraftvunnen detaljplan med bostadsändamål troligtvis hade inbringat i 2023 års nivåer. Mark som i detaljplanen utlägges som allmän plats ska överlätas till kommunen utan ersättning.



Figur 3 - Cirka 450 kvm av kommunens fastighet Jakobslund 2:19 aktuell för överlåtelse till exploatören, grön linje.

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark. Det kan bli aktuellt att bygga om delar av Rödskärvägen för att anpassa infarten till projektet. Det kan även bli aktuellt att anlägga en ny gångbana eller gång- och cykelbana från den sida av fastigheten som angränsar mot Rödskärvägen till gång- och cykelbanan på Häradsvägen. Dessa frågor behöver dock utredas vidare under planprocessen. I det fall det blir aktuellt med om- eller utbyggnad av allmän plats ska exploatören stå för den faktiska kostnaden av en sådan om- eller utbyggnad. Exploatörerna ska även bidra till medfinansiering av Spårväg syd, då Spårväg syd bedöms medföra att fastigheten Odalman 1 ökar i värde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal ger goda förutsättningar för att påbörja arbetet med detaljplanen och föreslår att avtalet godkänns. Projektet beräknas ge ett tillskott om cirka 28 nya lägenheter och 4 nya radhus i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till målet om att tillskapa 18 500 bostäder inom Spårväg syds influensområdet till år 2035. Projektet bedöms vidare kunna bidra positivt för områdets utveckling då en övergiven byggnad kommer att rivas och platsen kommer i stället att bebyggas med bostäder.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Då markpriset kommer att bestämmas först i samband med tecknande av exploateringsavtal kan kommunens framtida markförsäljningsintäkt endast uppskattas. En initial uppskattning är dock att kommunen kommer att få en intäkt om cirka fem miljoner kronor från markförsäljningen. Därutöver kommer kommunen att erhålla 300 kr/kvm BTA i medfinansieringsersättning för Spårväg syd gällande radhusen och 600 kr/kvm BTA gällande flerbostadshuset, förutsatt



att upplåtelseformen för detta blir bostadsrätt. Om upplåtelseformen för flerbostadshuset blir hyresrätt blir ersättningen istället 150 kr/kvm BTA.

Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats ska exploatören stå för de faktiska utbyggnadskostnaderna.

De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att det reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt att exploatören får en ensamrätt under två år till att förvärva kommunal mark inom planområdet genom en markanvisning.

Camilla Broo
Kommundirektör

David Grind
T.f. samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga Intensionsavtal avseende fastigheten Odal mannen 1

Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.