



Datum  
2023-01-02

Diarienummer  
KS-2022/1788.214

Handläggare  
Petra Nicander  
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB respektive Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende projekt Norströms väg i Trångsund**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB avseende fastigheten Kungen 9, i kommundelen Trångsund, godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 januari 2023.
2. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende fastigheterna Älvan 2 och Brickan 8, i kommundelen Trångsund, godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 januari 2023.

### **Sammanfattning**

Den 6 mars 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Kungen 9 som ägs av Huge Bostäder AB. Huge Bostäder vill möjliggöra för tre nya flerbostadshus inom fastigheten. Det innebär att ett befintligt tvåvåningshus längs med Norströms väg rivs, då det inte är tekniskt möjligt att bebygga med fler våningar. Byggnaden används idag för bostäder, restaurang och seniorverksamhet.

Den 19 juni 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheterna Brickan 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, Älvan 2, Springaren 3 och del av Hammartorp 1.1. Fastigheterna Brickan 1–2, 6–7 ägs av syskonen Lundén vilka avser att komplettera bostadsområdet med ca 8 flerbostadshus. Brickan 5 är inte längre aktuell för detaljplaneläggning på initiativ från fastighetsägaren. Brickan 8 och Älvan 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB och avser att utveckla en åtta avdelningsförskola samt ett bostadshus.

Planområdets areal uppgår till ca 5 hektar och består av fastigheterna Brickan 1–2, Brickan 6–8, del av Hammartorp 1:1, Springaren 3 och Älvan 2. Brickan 8 och Älvan 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Brickan 1 ägs av Mälarfjärden AB, Brickan 2 och 6 ägs av Joakim Lundén, Brickan 7 ägs av Nike Lundén, Patrik

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



Lundén och Joakim Lundén samt Kungen 9 ägs av Huge Bostäder AB och Springaren 3 och Hammartorp 1:1, ägs av kommunen.

Förslaget innebär att cirka 400 bostäder tillkommer utmed Norströms väg, att två befintliga förskolor ersätts med en större, centrumändamål i bottenvåningar möjliggörs samt att utvecklingen av Norströms väg som stadsgata utreds.

Förslag till intentionsavtal har upprättats med Huge Bostäder AB respektive Huddinge Samhällsfastigheter AB i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar såsom ut-/ombyggnad av gata, gång- och cykelvägar samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet.

Projektet kommer utreda möjligheterna att markanvisa kommunens fastighet Springaren 3 för bostäder.

Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1 2025.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Den 6 mars 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Kungen 9 (ägs av Huge Bostäder AB) i Trångsund för att riva del av befintligt bostadsbestånd samt uppföra nya bostadshus med handel i bottenvåning. Den 19 juni 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheterna Brickan 1-2, Brickan 6-8, Älvan 2, Hammartorp 1:1, Springaren 2 i Trångsund avseende utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde längs Norströms väg. Besluten ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2021 med start för framtagande av detaljplan kvartal 2 2023.

Planuppdragets ärendebeskrivning redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2023/305).

Gällande intentionsavtalet med Patrik, Joakim och Nike Lundén avseende fastigheterna Brickan 1-2 och Brickan 6-7, kommer det hanteras i ett separat ärende senare.

Huddinge Samhällsfastigheter AB planerar bygga en ny förskola om åtta avdelningar på fastigheten Älvan 2 och befintliga förskolor på fastigheterna Älvan 2 och Brickan 8 rivs. På Huddinge Samhällsfastigheters fastighet Brickan 8 planeras för ett nytt bostadshus. På Huge Bostäder AB:s fastighet Kungen 9 ersätts det befintliga tvåvåningshuset utmed Norströms väg med ett nytt bostadshus samt ytterligare bostadshus i suterräng. Patrik, Nike och Joakim Lundén avser att förtäta med ytterligare bostadshus utmed Norströms väg på fastigheterna Brickan 1-2 och Brickan 6-7. Preliminärt planområde, *se bild 1*.

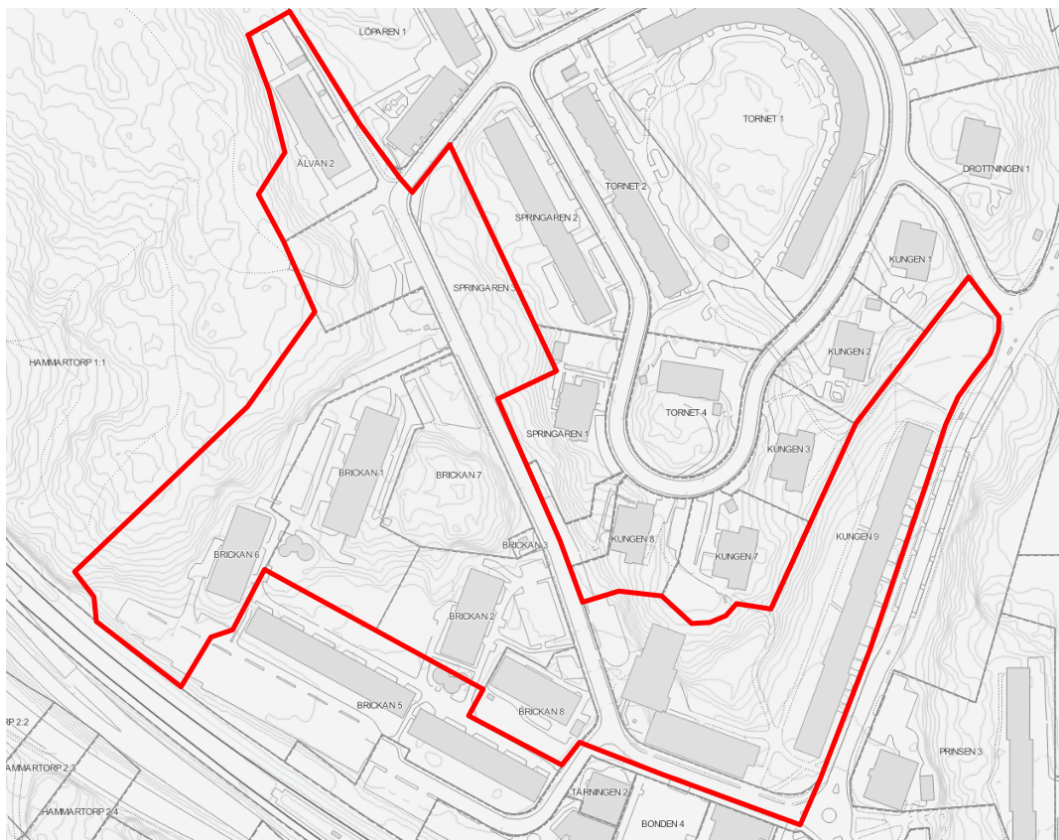


Bild 1: Planområdets ungefärliga avgränsning markerat i rött

## Befintliga förhållanden

Planområdet består av fastigheterna Brickan 1–3, Brickan 6–8, del av Hammartorp 1:1, Springaren 3 och Älvan 2. Brickan 8 och Älvan 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Kungen 9 ägs av Huga Bostäder AB, Hammartorp 1:1, Brickan 3 och Springaren 3 ägs av kommunen samt Brickan 1 ägs av Mälarfjärden AB, Brickan 2 och 6 ägs av Joakim Lundén och Brickan 7 ägs av Nike Lundén, Patrik Lundén och Joakim Lundén, *se bild 2*.

För samtliga detaljplaner inom planområdet har genomförandetiden gått ut. Detaljplanerna möjliggör för bostäder, förskola och byggnader för allmänt ändamål, i relativt låg skala och omfattning. En betydande del av marken är även planlagd för parkering.



*Bild 2: Bild över berörda fastigheter inom planområdet.*

Det preliminära planområdet är cirka 5 hektar stort och består till största del av hårdgjord mark i form av befintlig bostadsbebyggelse i flerbostadshus, två förskolor samt ett antal markparkeringar och gator samt viss del naturmark.

Planområdet är lokaliserat cirka 600 meter från Trångsunds pendeltågsstation och ligger därmed i kollektivtrafiknära läge och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden.

Projektet möjliggör inte direkt till fler arbetsplatstillfällen; möjligen kan en utbyggd förskola generera några fler arbetstillfällen och det kan finnas möjlighet att ordna lokaler i bottenvåning. Indirekt skapas dock ett större kundunderlag till Trångsunds centrum, vilket möjliggör för fler verksamheter och därmed fler arbetsplatser.

### Inriktning för ny detaljplan

Förslaget innebär att cirka 400 bostäder tillkommer utmed Norströms väg, att två befintliga förskolor ersätts med en större, möjliggör för verksamhetslokaler i bottenvåningar samt att Norströms väg omvandlas till stadsgata. Ny bostadsbebyggelse föreslås om cirka 4–7 våningar och ansluter till den högre bebyggelsen i Trångsund centrum med möjlighet till prövning av ytterligare något våningsantal. Högre och tätare bebyggelse är eftersträfvansvärt men den tillkommande bebyggelsen behöver förhålla sig till befintlig bebyggelse och dess kulturmiljövärden.



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

### **Markanvisning**

Kommunen avser att utreda möjligheten till markanvisning av den kommunalägda fastigheten Springaren 3 för bostäder inför samrådet av detaljplanen.

### **Intentionsavtal**

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Huga Bostäder AB respektive Huddinge Samhällsfastigheter vilka berörs av planuppdraget. Avtalet reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar med mera. Avtalsförslagen biläggs, se bilaga 1–3. Gällande intentionsavtal med Joakim Lundén, Patrik Lundén och Nike Lundén avseende fastigheterna Brickan 1-2 och Brickan 6-7 kommer detta att hanteras i ett separat ärende senare.

Exploatörerna ska finansiera all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet såsom ut-/ombyggnad av gata, gång- och cykelvägar. Exploatörerna ska även bidra till allmänna anläggningar inom kommande utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund.

Av intentionsavtalet framgår det att exploatörerna ska ersätta kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar för planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som kommunen har tecknat med exploatörerna. Avtalsförslaget förbinder exploatörerna att ersätta kommunen för den arbetstid som kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta ett kommande exploateringsavtal.

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 Huga Bostäder AB respektive Huddinge Samhällsfastigheter AB för att närmare reglera eventuella marköverlåtelse, kostnaderna för allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1, 2025.

Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB har underhand godkänt avtalsförslagen och underskrivna avtal med exploatörerna avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till intentionsavtal med Huga Bostäder AB respektive Huddinge Samhällsfastigheter AB, avseende fastigheterna Brickan 8 och Älvan 2 är rimligt samt att det ger





förutsättningar för nya bostäder, en ny förskola och verksamhetslokaler i Trångsund och föreslår att intentionsavtalen godkänns. Förslaget kommer att bidra till kommunfullmäktiges övergripande mål *Minska klimatpåverkan* från Mål- och budget 2022 och planeringsramar för 2023–2024 för Huddinge kommun. Förslaget förväntas bidra till det övergripande målet genom att bostäder uppförs inom kollektivtrafikhärläge för att underlätta för fler att åka kollektivt.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Avtalsförslagen bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och avväganden avseende barn- och ungdomsperspektivet.

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

Projektet bedöms ge ett nollresultat eller positivt resultat för kommunen om en markanvisning av fastigheten Springaren 3 kan ske för bostäder. Exploatörerna står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag. Exploatörerna ska även betala ersättning till övergripande allmänna anläggningar inom kommande utvecklingsplanen för Trångsund och Skogås.

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Avtalsförslaget reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet. Avtalet innehåller ensamrätt för exploatörerna att förvärva eventuell kommunal mark, förutsättningarna för kommande markförsäljning/markförvärv samt att avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo  
Kommundirektör

David Grind  
Tf Samhällsbyggnadsdirektör

### Bilagor

- Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huga Bostäder AB med bilaga.
- Bilaga 2. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB med bilaga.



Datum  
2023-01-02

Diarienummer  
KS-2022/1788.214

**Beslutet ska skickas till**

Huge Bostäder AB

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Förskolenämnden