



Datum  
2024-11-28

Diarienummer  
KS-2024/1729

Handläggare  
Fanny Smått Hellström  
fanny.smatt-hellstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Västkuststugan AB avseende fastigheten Lotusen 3 inom kommundelen Stuvsta

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Västkuststugan AB avseende fastigheten Lotusen 3 inom kommundelen Stuvsta godkänns, i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 28 november 2024.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2014 att meddela positivt planbesked avseende planläggning av fastigheten Lotusen 3 i kommundelen Stuvsta. Fastigheten ägs av Västkuststugan AB. Inför beslut om planuppdag 2020 pausades projektet, men det återupptogs våren 2024.

Fastigheten består idag av en villa och i övrig av en vegetationsbevuxen naturfastighet. Västkuststugan AB ämnar uppföra bostadsbebyggelse i form av cirka 30 radhus. I utformningen ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse och karaktär. Behovet av ny allmän plats och ombyggnad av befintlig allmän plats kommer att utredas under planarbetet. Om det blir aktuellt ska exploatören erlagga ersättning för sådana åtgärder.

Ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Västkuststugan AB har tagits fram, se bilaga. Av avtalsförslaget följer bland annat att bolaget ska erlagga exploateringsersättning för upprustning av närparken Strömkarlen, om upprustningen är nödvändig för genomförandet av den nya detaljplanen.

Kommunen bedöms få full kostnadstäckning för sitt arbete vid planläggning och genomförande av projektet.

Detaljplanen bedöms antas under kvartal 1 2027. Planuppdraget redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2024/1641).

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

Fastighetsägaren Västkuststugan AB och dåvarande exploatör Innovation Properties Sverige AB inkom den 16 december 2014 med ansökan om planbesked i syfte att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Lotusen 3. Fastighetsägaren fick positivt planbesked från kommunfullmäktige i april 2016 med planerad planstart fyra år framåt i tiden, det vill säga 2020. Projektet påbörjades men pausades 2020 inför beslut om planuppdrag. Västkuststugan AB har under våren 2024 tagit kontakt med kommunen med vilja att återstarta och genomföra projektet på egen hand utan den tidigare exploatören.

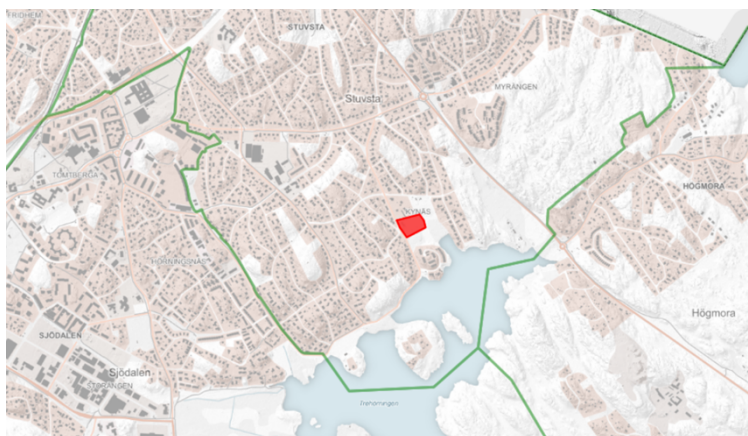
Projektet avser att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Lotusen 3, belägen i området Kynäs i kommundelen Stuvsta, för att möjliggöra bostadsutveckling på fastigheten och förtätning av området. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för radhusbebyggelse där ett tidigt förslag från fastighetsägaren visar ett tillskott om cirka 30 radhus i två plan. Förtätningen ska anpassas med hänsyn till den omgivande bebyggelsen.

Söder om Lotusen 3 ligger närparken Strömkarlen. Det finns ett behov av att rusta upp parken med parkutrustning, belysningsstolpar, trädplanteringar samt slyröjning. Under planarbetet ska det utredas om Västkuststugan AB ska erlagga exploateringsersättning för upprustningsåtgärderna. Ersättning blir aktuell om åtgärderna bedöms vara nödvändiga för genomförandet av den nya detaljplanen.

Planuppdrag för Lotusen 3 redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2024/1641.

### Befintliga förhållanden

Fastigheten Lotusen 3 är belägen i området Kynäs i kommundelen Stuvsta, i närhet till sjön Trehörningen, *se figur 1*.



Figur 1. Orienteringskarta, fastigheten Lotusen 3 markerat i rött.

Fastigheten ägs av Västkuststugan AB och har en areal på cirka 10 734 kvadratmeter. Planområdet omfattar Lotusen 3 och avgränsas av fastigheten



Lotusen 2 i norr, fastigheten Kynäs 2:23 i öster, av gång- och cykelvägen mot parken Strömkarlen i söder samt i väster mot Långkärrsvägen, *se figur 2*.

På Lotusen 3 finns idag av en villa. I övrigt är fastigheten obebyggd och trädbevuxen. Området Kynäs i kommundelen Stuvsta domineras av villor och ägt boende. Den föreslagna exploateringen möjliggör komplettering med bostadsrätter och kan därmed bidra till större variation i upplåtelseformer.

Idag omfattas fastigheten av stadsplan för Stuvsta municipalsamhälle Kynäsområdet från 1946 (0126K-34). Planen medger inom fastigheten till största del trädgårdsändamål, men en del är också planlagd som allmän plats, gata och plantering. Den allmänna platsen har dock aldrig genomförts och hela fastigheten Lotusen 3 utgör kvartersmark. Planens genomförandetid har gått ut.



*Figur 2. Preliminärt planområde inom rödmarkering.*

## Inriktning för ny detaljplan

Inriktningen för den nya detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse av bostäder. Ett tidigt förslag visar ett tillskott om cirka 30 radhus i två plan med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 4 500 kvm, *se figur 3*. Upplåtelseformen för bostäderna är inte fastställd men möjlighet finns att komplettera området, som idag domineras av villor, med bostadsrätter. Den nya detaljplanen är inte tänkt att omfatta allmän plats, utan endast kvartersmark. Behovet av ny- eller ombyggnation av gata, gång- och cykelväg eller övrig allmän plats inom eller i anslutning till planområdet ska dock utredas i planarbetet.

Till följd av markens tidigare användning som handelsträdgård finns en risk för markföroreningar. Detta är något som behöver utredas i ett tidigt skede. Kostnaderna för utredning och eventuell efterbehandling ska bäras av exploatören. Vidare finns behov av utredning för att säkerställa att exploatering och placering inom planområdet kan hantera utrymme för funktioner såsom sophantering, parkering, dagvatten och skyfall med mera. Det finns även sprängsten i fastighetens bakkant som behöver utredas.



Figur 3. Illustrationsbild från Väst kuststugan AB.

## Intentionsavtal

Med anledning av planuppdraget har ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Väst kuststugan AB upprättats. Avtalet reglerar bland annat inriktning och kostnader för ny detaljplan, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Exploatören ska svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet. För detta har exploatören tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen.

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark. Om genomförandet av detaljplanen innefattar ny- eller ombyggnad av allmän plats ska exploatören enligt avtalsförslaget stå för de faktiska kostnaderna. Sådana åtgärder kan exempelvis vara anpassning av befintlig gång- och cykelväg eller anpassning av Långkärrsvägen för in- och utfart till exploateringsområdet. Exploatören ska erlägga exploateringsersättning för upprustning av parken Strömkarlen, om åtgärderna behövs för genomförandet av detaljplanen. Dessa frågor ska utredas under planarbetet.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare att exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer som utarbetats av kommunen. Bland annat nämns kommunens miljöprogram, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal ingås mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera eventuella kostnader för allmänna anläggningar och övriga frågor som rör genomförandet av detaljplanen. Antagande av detaljplanen beräknas under första kvartalet 2027.





Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett av bolaget underskrivet intentionsavtal ska finnas vid kommunstyrelsens sammanträde.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet bedöms inte medföra någon marköverlåtelse av kommunal mark varför projektet inte förväntas generera några markintäkter för kommunen.

I detta skede bedöms projektet inte heller medföra någon utökning av allmän platsmark. Om behovet av utbyggnation av allmän plats uppstår under planarbetet ska exploatören stå för de faktiska kostnaderna. Kostnader för eventuell utbyggnad av allmän plats förväntas därav inte belasta kommunen.

Projektet bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för kommunen eftersom det inte kommer att inkomma några markförsäljningsintäkter eller kostnader för utbyggnad av allmän plats samt att kostnader för planhandläggning ska debiteras exploatören enligt plankostnadsavtal.

Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt nollresultat på projektet.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med Västkuststugan AB godkänns. Projektet beräknas ge ett tillskott om cirka 30 radhus. Projektet bedöms kunna bidra till en mer varierad bebyggelse och en blandning av upplåtelseformer i ett område med främst villor.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Arbetet med framtagandet av detaljplanen ska finansieras i sin helhet av exploatören Västkuststugan AB i enlighet med plankostnadsavtal.

Exploatören ska stå för eventuella kostnader för ny- och ombyggnation av anläggningar inom allmän plats. I övrigt innebär intentionsavtalet inga ekonomiska åtaganden eller konsekvenser för kommunen.

De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att det reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet samt förutsättningarna och kostnaderna för genomförandet av detaljplanen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör



## **Bilagor**

- Bilaga 1. Intensionsavtal mellan Huddinge kommun och Väst kuststugan AB
- Bilaga 2. Bilaga till ovan Intensionsavtal - Checklista miljöanpassat byggande

## **Beslutet ska skickas till**

Väst kuststugan AB