



Datum
2024-02-13

Diarienummer
KS-2024/245.214

Handläggare
Karin Hagström
karin.hagstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB rörande fastigheterna Hängbjörken 1-7 m.fl. inom kommundelen Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Tilläggsavtal till intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB rörande fastigheterna Hängbjörken 1-7 m.fl. inom kommundelen Sjödalen avseende justering av principer vid marköverlåtelser inom detaljplanen för Hängbjörken samt förlängning av avtalstiden, godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 13 februari 2024.

Sammanfattning

Den 26 oktober 2020 undertecknade kommunen ett intentions- och markanvisningsavtal med JM AB (exploatören). I avtalet reglerades förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 m.fl. inom kommundelen Sjödalen, framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Syftet med tilläggsavtalet är att justera principerna kopplat till de planerade marköverlåtelseerna samt att förlänga intentions- och markanvisningsavtalet till och med 31 december 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom omvandlingsområdet Storängen, cirka 900 meter från Huddinge station, se *bild 1*. Detaljplanen omfattar fastigheterna Hängbjörken 1–7, Asken 1 och 4 samt del av Hörningsnäs 1:1, inom kommundelen Sjödalen.

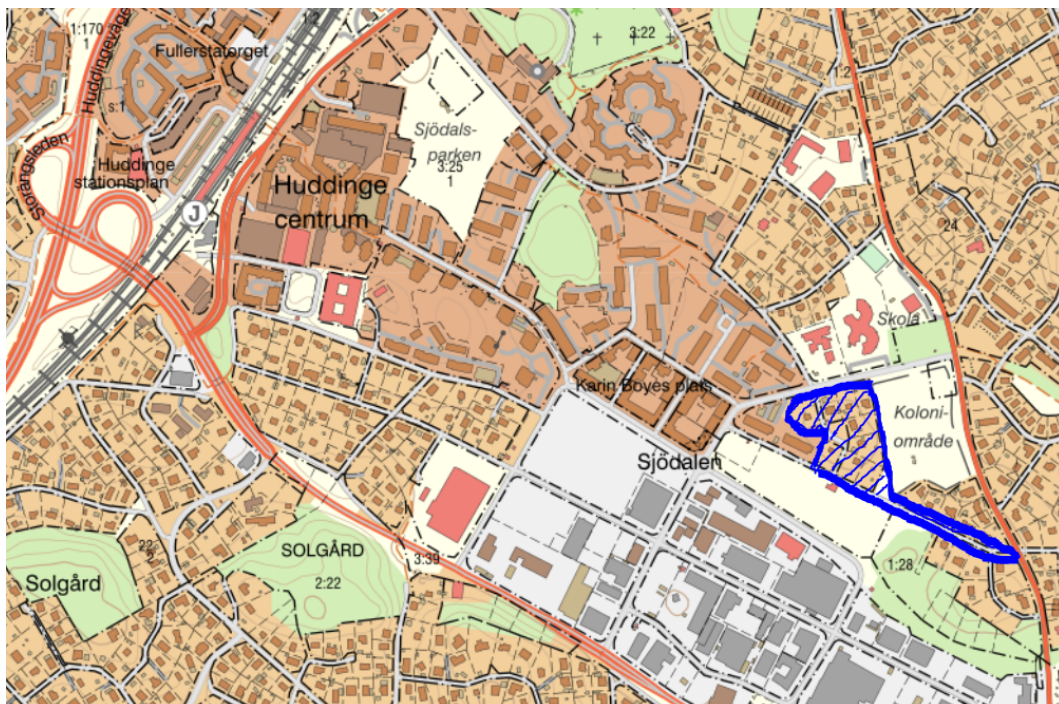


Bild 1 – Översiktskarta, planområdet markerat med blått

Inriktning för ny detaljplan

Planen syftar till att möjliggöra för cirka 275 lägenheter i flerbostadshus och en förskola för 80–100 barn med tillhörande förskolegård om minst 2 000 kvadratmeter, i ett av kommunens utpekade utvecklingsområden, se *bild 2*. Utmed plangränsen mot Hörningsnäs koloniområde i öster omvandlas en befintlig stig till en allmän gång- och cykelväg och genom området omvandlas Hörningsnäsvägen till en gångväg. Bebyggelsen anpassas till planområdets terräng med syfte att bevara platsens högsta punkt centralt i området. Detaljplanen syftar även till att stärka och förbättra kopplingar för olika trafikanter, med särskilt fokus på barn och äldre, längs Apelvägen och Centralvägen.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder inom influensområdet för Spårväg syd och bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt större underlag för kollektivtrafik.



Bild 2 – Illustrationsplan över tillkommande bebyggelse (illustration: ÅWL Arkitekter).

Intentionsavtal/markanvisningsavtal

Den 26 oktober 2020 undertecknade kommunen ett intentions- och markanvisningsavtal med exploatören JM AB. I avtalet reglerades förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 m.fl. inom kommundelen Sjödalen, framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Inom detaljplanen äger kommunen fastigheterna Hängbjörken 6 och 7 samt Hörningsnäs 1:1 och JM AB äger direkt eller genom villkorat köp Hängbjörken 1-5 samt Asken 1 och 4. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft avser kommunen att avyttra kvartersmarken inom detaljplanen till JM AB (se *bild 3*) och villkoren för detta regleras i intentions- och markanvisningsavtalet.

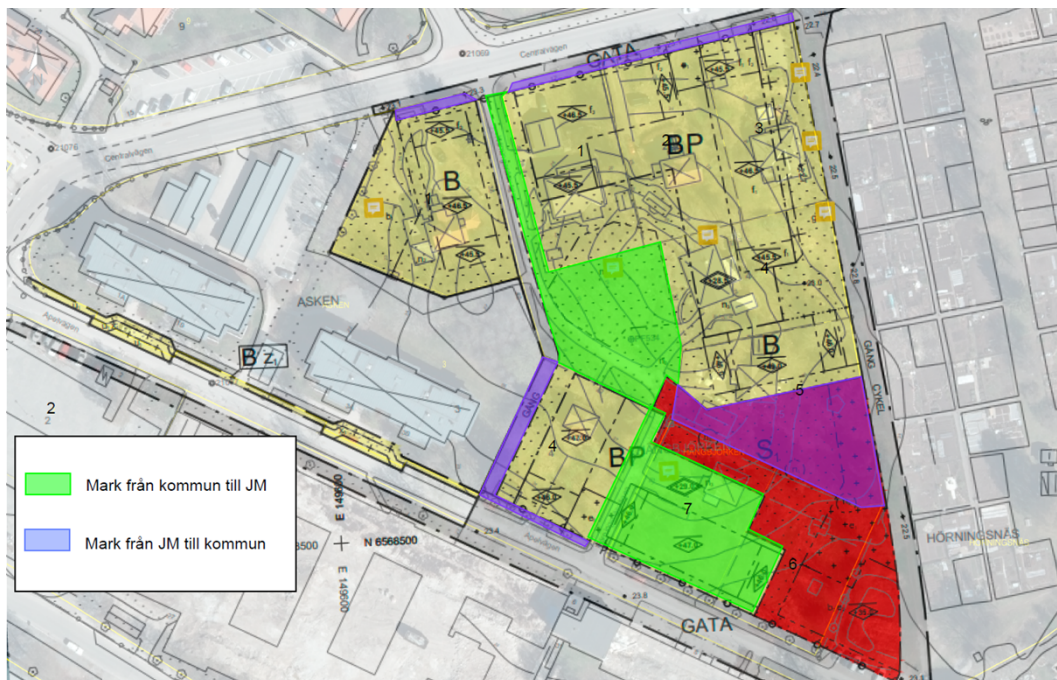


Bild 3 – Marköverlåtelse

Syftet med tilläggsavtalet är att justera Intentions- och markanvisningsavtalets bestämmelser avseende dels principer för ersättning vid marköverlåtelse, dels fördelningen av förrätningskostnader och dels förtydligande gällande exploatörens kostnader samt förlänga avtalstiden till och med 31 december 2024.

I det tidigare intentions- och markanvisningsavtalet reglerades marköverlåtelseerna genom markbyte, där kommunen skulle byta kvartersmark för bostäder mot förskolemark. Enligt § 3 i detta tilläggsavtal utgår markbytet och marköverlåtelseerna sker istället genom två raka försäljningar av respektive mark grundat på oberoende byggrättsvärderingar. I § 4 justeras kostnadsansvaret för fastighetsbildningskostnaderna så att de överensstämmer med kommunens nuvarande riktlinjer. I sista avsnittet, § 5, förtydligas det att kommunen aldrig ska betala någon ersättning till exploatören för dennes arbeten inom planområdet.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett mark- och genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera marköverlåtelseerna, kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor kopplat till genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal fyra 2024.

Exploatören JM AB har underhand godkänt avtalsförslagen och ett underskrivet ramavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.



Köpeskillingen för marken som kommunen avser att förvärva och sälja kommer att fastställas genom två oberoende värderingar i samband med detaljplanens antagande. Denna köpeskillning kommer att regleras i kommande mark- och genomförandeavtal. Inför antagandet av detaljplanen samt mark- och genomförandeavtalet kommer en närmare redovisning av projektets ekonomi att presenteras. Sammanfattningsvis förväntas kommunen göra ett ekonomiskt överskott på projektet. De förväntade intäkterna grundar sig på försäljningen av fastigheten Hängbjörken 7 samt en del av fastigheterna Hängbjörken 6 och Hörningsnäs 1:1.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal- och markanvisningsavtal är rimligt och föreslår att avtalet med JM AB godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av tilläggsavtalet till intentions- och markanvisningsavtalet är att kommunen får en större intäkt från marköverlåtelsen eftersom det sker en markförsäljning istället för ett markbyte. Kostnaden för kommunens markförvärv är lägre än intäkten från kommunens markförsäljning.

De juridiska konsekvenserna av tilläggsavtalet till intentions- och markanvisningsavtalet är att kommunen säkerställer att marköverlåtelseerna sker på marknadsmässiga villkor.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Tilläggsavtal till intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB rörande fastigheterna Hängbjörken 1-7 m.fl. inom kommundelen Södalen avseende justering av principer vid marköverlåtelse inom detaljplanen för Hängbjörken samt förlängning av avtalstiden

Beslutet ska skickas till
JM AB