



Datum
2024-07-01

Diarienummer
KS-2022/2244.214

Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB avseende fastigheten Ängsgården 1 i kommundelen Vårby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB avseende fastigheten Ängsgården 1 i kommundelen Vårby godkänns i enlighet med bilagan till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 1 juli 2024.

Sammanfattning

Huge Bostäder AB ansökte i januari 2024 om planbesked för nya bostäder på bolagets fastighet Ängsgården 1 och del av kommunens fastighet Vårby gård 1:1. Det aktuella området är beläget cirka 500 meter norr om Vårby gårds centrum, i kommundelen Vårby. Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked den 15 maj 2024.

I ett parallellt ärende (KS-2024/1208) föreslås att arbete med en ny detaljplan för projektet Ängsgården 1 ska påbörjas. I planarbetet prövas möjligheten att uppföra två flerbostadshus. De föreslagna byggnaderna inrymmer 86 lägenheter i blandade storlekar. Förslaget till detaljplan beräknas kunna antas i april 2026.

Ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Huge Bostäder AB har tagits fram. Förslaget innebär att kommunen markanvisar ett område om cirka 1000 kvadratmeter inom fastigheten Vårby gård 1:1 till bolaget. Markpriset kommer att bestämmas i samband med tecknande av kommande exploateringsavtal. Några allmänna anläggningar planeras inte i projektet, men om det blir aktuellt ska bolaget stå för de faktiska kostnaderna för projektering och utbyggnad.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Ängsgården 1 är belägen cirka 500 meter norr om Vårby gårds centrum, i kommundelen Vårby. Fastigheten ägs av Huge Bostäder AB, nedan kallat Huge. Ängsgården 1 är idag bebyggd med två flerbostadshus av lamelltyp i fyra våningar. Upplåtelseformen är hyresrätt och bostäderna utgör en del av Huges befintliga bostadsbestånd i Vårby gård. Den bebyggda delen av fastigheten

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

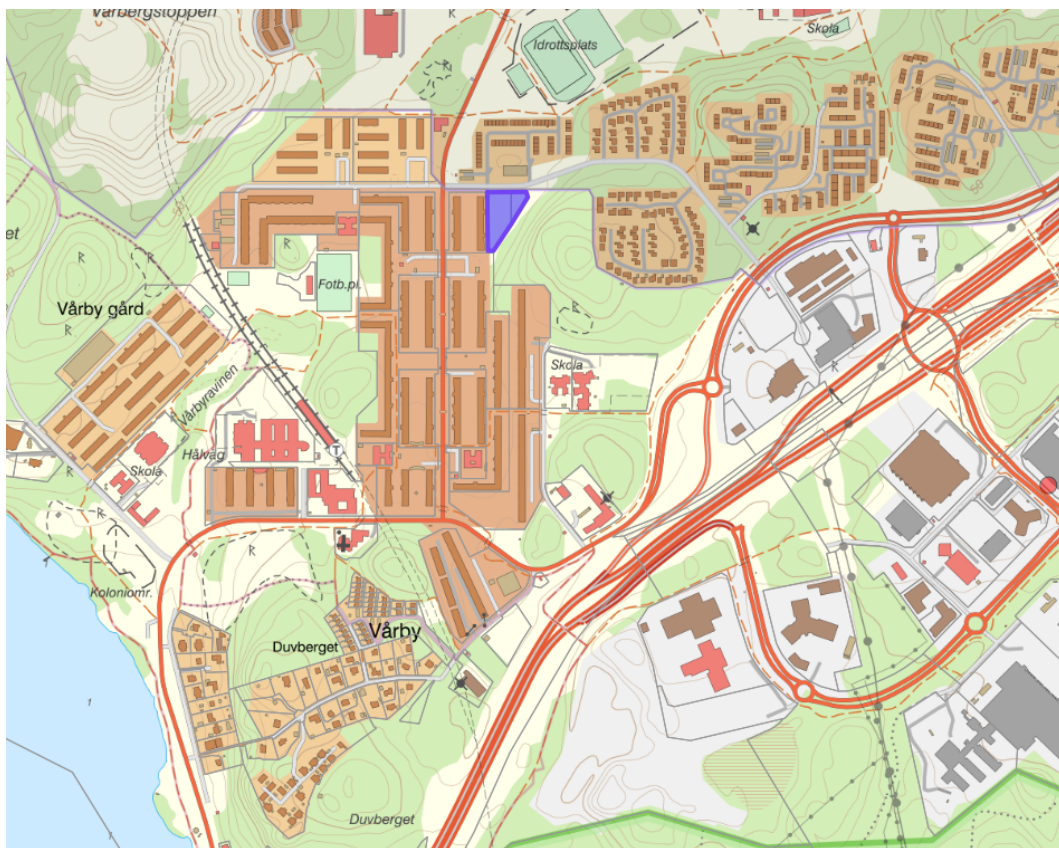
Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



utgör cirka 7500 kvadratmeter. Det är den obebyggda delen av fastigheten, ca 4000 kvadratmeter, som nu är aktuellt för planläggning. Marken utgörs av en lågt utnyttjad grusad yta med bollplan som också har använts som upplagsplats i samband med att Huga har utfört renoveringsarbeten på sitt befintliga bostadsbestånd. I det tilltänkta projektet ingår också ca del av kommunens fastighet Vårby gård 1:1. Detta markområde utgör idag grönyta.

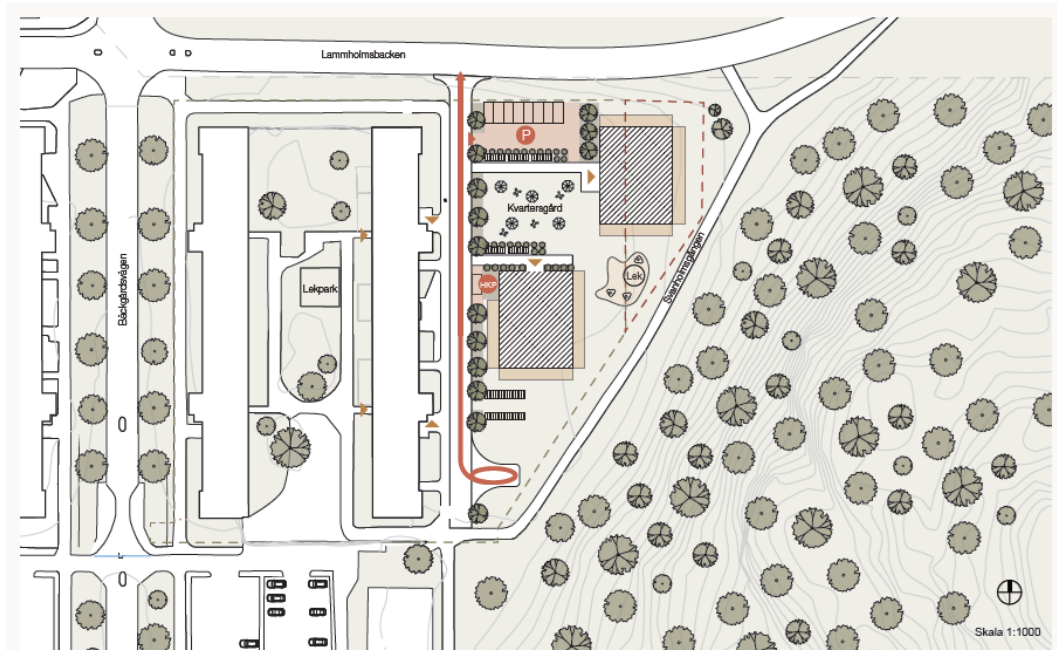


Figur 1- Delar av fastigheterna Ängsgården 1 (Huga) och Vårby gård 1:1 (kommunal) markerade med blå färg.

Huga inkom den 26 januari 2024 med en ansökan om planbesked i syfte att utveckla delar av fastigheterna Ängsgården 1 och Vårby gård 1:1 med nya bostäder. Ansökan avsåg uppförande av två flerbostadshus med 86 lägenheter i blandade storlekar, jämnt fördelade mellan ettor, tvåor och treor (ca 27%) och fyror (ca 19%). Byggnadstypen som föreslås är Kombohus. Detta är en sorts typhus ramupphandlade av Sveriges Allmännyttan med syfte att komma ner i produktionskostnad och därmed kunna erbjuda lägre hyror. Husen ska uppföras med trästomme vilket minskar koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme. Husen kan sättas ihop som ett legosystem. Huddinge kommunstyrelse lämnade den 15 maj 2024 positivt planbesked gällande ansökan.

Sammanlagt omfattar planområdet cirka 5000 kvadratmeter, varav cirka 700-1300 kvadratmeter tillhör kommunens fastighet (Vårby gård 1:1). Övrig mark, cirka 4000 kvadratmeter, tillhör Hüge (Ängsgården 1).

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2024.



Figur 2 - Skissförslag från ansökan om planbesked.

För planområdet gäller detaljplanen Östra Vårby gård (Dp 0126K-8666). Gällande detaljplan medger användningen lek inom berörd del av Ängsgården 1. Berörd del av Vårby gård 1:1 utgörs av park.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019.

Inriktning för ny detaljplan

I det kommande detaljplanearbetet kommer det att prövas om områdets markanvändning kan omvandlas till bostäder. Förslaget som lämnades in i samband med planbeskedet innebär två punkthus om åtta våningar med totalt 86 lägenheter med jämnt fördelade storlekar och en sammanlagd bruttoarea (BTA) om cirka 7000 kvadratmeter och där upplåtelseformen föreslås vara hyresrätt. Förslaget innebär en förtätning av Huges befintliga bostadsbestånd i Vårby. Det omkringliggande bostadsbeståndet består av flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt. Den kommande detaljplanen beräknas kunna antas i april 2026.

Ärendet avseende planuppdrag för detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2024/1208.



Volymstudier

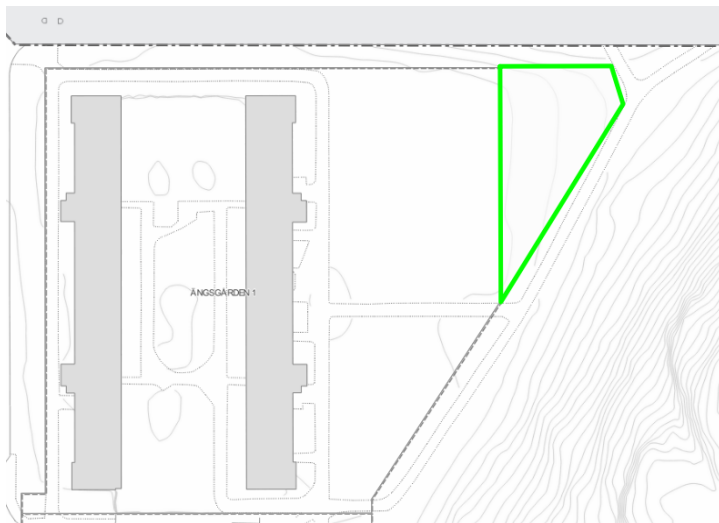


Flygvy från nordväst

Figur 3 - Förslag till ny bebyggelse.

Intentionsavtal

Med anledning av planuppdraget har ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Hüge tagits fram. Förslaget reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse. Förslaget innebär att kommunen markanvisar ett område om cirka 700-1300 kvadratmeter av fastigheten Vårby gård 1:1 till Hüge, se grön markering i figur 4 nedan. Områdets exakta avgränsning kommer att utredas under detaljplaneprocessen. 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 Hüge bekostar. Mark som i detaljplanen utläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen utan ersättning.



Figur 4 - Cirka 1000 kvm av kommunens fastighet Vårby gård 1: Iaktuell för överlåtelse till Huga, grön linje. Områdets exakta areal ska studeras vidare under kommande planarbete.

Huga finansierar all byggnation inom kvartersmark. Det kan bli aktuellt att reservera ytor inom allmän plats för fördröjning av skyfall då området ligger i en lågpunkt. Projektets föreslagna infart (se rött streck i figur 2 ovan) behöver anslutas mot Lammholmsbacken, vilken är belägen i och ägs av Stockholm stad. För detta kommer det att behövas inhämtas ett godkännande från Stockholm stad. I det fall det blir aktuellt med om- eller utbyggnad av allmän plats inom eller i nära anslutning till projektet ska Huga stå för den faktiska kostnaden av en sådan om- eller utbyggnad.

Då förslaget innebär att en befintlig grusad yta som har använts som fotbollsplan försvinner kommer det under planprocessen att utredas om eventuella kompensationsåtgärder behövs för att ersätta denna funktion.

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 86 nya lägenheter i blandade storlekar. Förslaget innebär ett tillskott av större och moderna lägenheter till lägre hyror än generell nyproduktion, vilket är positivt eftersom det råder trångboddhet i Vårby gård. Det ger en möjlighet att motverka den så kallade lyckoparadoxen, som innebär att boende lämnar Vårby gård när ekonomisk möjlighet finns att efterfråga lägenheter av större storlek eller högre standard. I Mål och budget anges att kommunen har ett särskilt ansvar för att den som får arbete och egen försörjning inte ska känna sig tvingad att flytta från ett socioekonomiskt utsatt område för att få en god livsmiljö. Den så kallade lyckoparadoxen ska brytas. Projektet bedöms bidra till att uppfylla målet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Då markpriset kommer att bestämmas först i samband med tecknande av exploateringsavtal kan kommunens framtida markförsäljningsintäkt inte



uppskattas. Kommunen bedöms dock få ett positivt ekonomiskt netto genom den framtida markförsäljningen.

Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats ska Huga stå för dessa.

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

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Intentionsavtal avseende fastigheten Ängsgården 1

Beslutet ska skickas till

Huga Bostäder AB