



Handläggare
Mattias Carlswärd
Mattias.carlsward@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal för Stigfinnaren 10 m.fl. inom kommundelen Segeltorp mellan Huddinge kommun och Finsmakarens fastigheter AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Finsmakarens fastigheter AB rörande Stigfinnaren 10 m.fl. inom kommundelen Segeltorp godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 augusti 2024 godkänns.

Sammanfattning

På fastigheterna Stigfinnaren 10–13, 21 och 35 i kommundelen Segeltorp bedrivs i dag handelsträdgården Zetas Trädgård. Markägare är Finsmakarens fastigheter AB som äger fastigheterna tillsammans med Victoria Skoglund. Fastighetsägarna har genom Tigria projektledning AB ansökt om planändring för att utveckla fastigheterna till bostäder.

Kommunstyrelsen meddelande positivt planbesked den 18 augusti 2022. Det primära syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för cirka 50–80 bostäder med en blandad bostadstypologi och att tillskapa en ny grön mötesplats. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen 2030 och 2050.

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Finsmakarens fastigheter AB, med syfte att reglera detaljplanens inriktning och genomförande. Avtalet reglerar parternas förpliktelser och rättigheter i samband med detaljplanens upprättande, marköverlåtelse och anläggning av infrastruktur. Exploatören åtar sig att ersätta kommunen för kostnader som uppstår i samband med planläggningen och tillhörande utredningar. Kommunen ska överta mark som enligt detaljplanen ska vara allmän plats. Exploatören ansvarar för och bekostar sanering av eventuella markföroreningar. Beroende på den slutliga utformningen av detaljplanen kan marköverlåtelsen och genomförandet av planen komma att medföra kostnader för kommunen. I de fall en park skapas inom planområdet som är avsedd att serva ett större område än planområdet, ska ersättning utgå till markägaren enligt expropriationslagen. Ett

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



Figur 2 – Ortofoto över planområde och nuvarande handelsträdgård inom fastigheterna

Inriktning för ny detaljplan

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder inom fastigheterna Stigfinnaren 10-13, 21 och 35. Tillskapande av allmän platsmark i form av ny gatustruktur och en grön mötesplats ingår också i detaljplanens syfte. Förslagets inriktning är en varierad bebyggelse i form av parhus, radhus och småskaliga flerbostadshus. Tillskapande av en grön mötesplats bidrar positivt till den sociala hållbarheten och är ett sätt att värna om platsens karaktärsskapande effekt på området idag.

Förslaget går i linje med kommunens översiktsplan 2030 och 2050, den senare är antagen men överklagad. För området medges möjlighet till komplettering där tillkommande bebyggelse ska koncentreras till strategiska lägen intill kollektivtrafikhållplatser utmed stamnätet med god tillgänglighet till viktiga målpunkter.

Ärendet avseende planuppdrag för detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2023/1961.

Intentionsavtal

Med anledning av det föreslagna planuppdraget har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge



kommun och exploatören Finsmakarens fastigheter AB. Avtalet reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse.

I avtalet finns krav på att exploatören ska ta hänsyn till befintlig vegetation och träd inom befintlig kvartersmark samt utarbeta en åtgärdsplan för den vegetation som ska sparas.

Exploateringen av området kan komma att medföra behov av ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar. Inom planområdet ska det anläggas nya gator och en ny grön mötesplats. Det kan även bli aktuellt att se över befintlig gatustruktur inklusive anpassningar av in- och utfarter mot Gamla Södertäljevägen samt anpassningar av befintliga gång- och cykelstråk.

Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för investeringar i allmänna anläggningar som behövs för genomförandet av den nya detaljplanen. Kommunen ska överta privatägd mark som enligt detaljplanen ska vara allmän plats. Utgångspunkten är att sådan mark ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

Det finns idag en brist på parker och gröna mötesplatser i Segeltorp. En fråga för planläggningen är att utreda lämplig placering, storlek och utformning på en ny park inom planområdet. En grön mötesplats är också en del i arbetet med den sociala hållbarheten för området. Om den framtida parken har en större storlek eller en högre standard än det behov som genereras av bebyggelsen i den nya detaljplanen blir det aktuellt för kommunen att delfinansiera parken. Dessa frågor ska utredas under planläggningen. Slutlig reglering sker i den nya detaljplanen och i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Detta avtal beslutas i samband med antagande av planförslaget.

Exploatören är enligt intentionsavtalet skyldig att genomföra och bekosta nödvändiga utredningar av markföroreningar inom exploateringsområdet samt att utföra erforderliga efterbehandlingsåtgärder. Detta omfattar åtgärder för att säkerställa att marken kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, utan att risk för människors hälsa eller miljön föreligger.

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.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagande av detaljplanen och kommande exploateringsavtal finansieras av exploatören.

Exploatören ska stå för investeringsutgifter avseende allmänna anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, såsom nya gator och nödvändiga parker samt anpassning mot befintlig allmän plats. Mark som ägs av exploatören och som enligt den nya detaljplanen ska vara allmän plats ska, som utgångspunkt, överlåtas till kommunen utan ersättning. Om detaljplanen innehåller en park med



större storlek eller högre standard än det behov som genereras av bebyggelsen i den nya detaljplanen kan det bli aktuellt för kommunen att delfinansiera parken. Denna fråga kommer att utredas under planarbetet.

Projektet förväntas medföra ökade driftkostnader för kommunen.

Området utgör en handelsträdgård och enligt intentionsavtalet har exploatören ansvar för att identifiera, hantera och bekosta erforderliga åtgärder med anledning av eventuella markföroreningar.

Avtalsförslaget innebär juridiska konsekvenser för kommunen i den bemärkelsen att avtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet. Avtalet reglerar förutsättningarna för kommande fastighetsreglering samt även förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga Intentionsavtal för Stigfinnaren 10 m.fl. mellan Huddinge kommun och Finsmakarens fastigheter AB.

Beslutet ska skickas till

Finsmakarens fastigheter AB