



Datum
2024-08-21
Rev. 2024-09-26

Diarienummer
KS-2024/774.214

Handläggare
Tara Azimi
Tara.Azimi@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Godsägaren 2 AB avseende fastigheterna Godsägaren 2 och 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Godsägaren 2 AB avseende projektet Godsägaren 2 och 3 inom kommundelen Segeltorp godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2024, reviderat den 26 september 2024.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 29 november 2023 att meddela positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Godsägaren 2 och 3. Sökande var Prevelop & Partner AB. Gällande plan medger småindustri, kontor, bilservice och garage. Fastigheterna används idag för verksamheter inom lättare industri och kontor och ligger inom influensområdet för Spårväg Syd.

Fastigheterna ägs av Godsägaren 2 AB, nedan kallad Exploatören.

Exploatören ämnar uppföra bostadsbebyggelse i blandad form där övervägande del utformas som radhus. Total ljus bruttoarea (BTA) planeras till cirka 3 800 kvadratmeter. I utformningen ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse och karaktär. I detta skede planeras inte några åtgärder inom allmän platsmark i projektet, men om det blir aktuellt ska exploatören erlagga ersättning för en sådan utbyggnad.

Ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Exploatören har tagits fram, se bilaga 1. Enligt förslaget till intentionsavtal ska exploatören erlagga bidrag till Spårväg Syd i enlighet med de riktlinjer och principer som kommunfullmäktige beslutat om för statlig och/eller regional infrastruktur.

Kommunen bedöms få fullkostnadstäckning för sina insatser vid planläggning för och genomförande av projektet.

Detaljplanen bedöms antas under kvartal 4 2026.

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



Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2024/477).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 29 november 2023 att meddela positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 (KS-2023/641.31). Sökande var Prevelop & Partner AB. Planbeskedsansökan gällde ändrad markanvändning av fastigheterna från industrimark till bostadsbebyggelse.

Projektet är beläget inom Segeltorps kommundel i nordvästra delen av Huddinge. Syftet med planläggningen är att pröva markanvändning för radhusbebyggelse med goda boendekvaliteter och god gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till området. Fastigheterna används idag för verksamheter inom lättare industri och kontor.

Fastigheterna ligger utanför centrala delarna av Segeltorp och ingår delvis i den regionala stadskärnan Kungens kurva-Skärholmen där uppemot 10 000 nya bostäder och ca 3 000 nya arbetsplatser planeras. Region Stockholm planerar för ny infrastruktur i området i form av Spårväg syd och cirka 1 200 meter från fastigheterna i fråga planerar kommunen för utveckling av Segeltorps industriområde till bostäder.

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2024 med start för framtagande av detaljplan under 2024.

Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2024/477).

Befintliga förhållanden

Fastigheterna Godsägaren 2 och 3 är belägna intill varandra inom villaområdet Smista i kommundelen Segeltorp, söder om Gamla Södertäljevägen mellan Juringe allé och Gårdsvägen, *se figur 1*.



Figur 1. Orienteringskarta, läge för fastigheterna Godsägaren 2 och 3 markerade i rött



Fastigheterna ägs av Godsägaren 2 AB, som i sin helhet ägs av Prevelop & Partner AB tillsammans med Andersson Company Fastighetsutveckling Holding AB.

Planområdet utgör hela fastigheterna Godsägaren 2 och 3, vilka sammanlagt omfattar cirka 3 845 kvadratmeter, *se figur 2*. I dagsläget är fastigheterna hårdgjorda och utgörs av markparkering samt byggnader för icke-störande småskalig industri, bilservice, garage och kontor.

Planområdet omfattas idag av detaljplan Gamla Södertäljevägen del B, (0126K-12301) som medger småindustri, kontor, bilservice och garage. Befintlig bebyggelse är utbyggd enligt gällande detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut.



Figur 2. Preliminärt planområde inom röd markering.

Inriktning för ny detaljplan

Inriktningen för den nya detaljplanen är att möjliggöra för bebyggelse av bostäder i form av radhus och flerbostadshus i lägre skala. Total ljus BTA planeras till cirka 3 800 kvadratmeter. Upplåtelseformen för tillkommande bostäder är inte fastställd men möjligheten finns att komplettera området, som idag domineras av äganderätter, med underrepresenterad upplåtelseform samtidigt som områdets karaktär av småhus och radhus kan bibehållas.

Angöring till bostäderna planeras via Slåttervägen som löper parallellt med Gamla Södertäljevägen och utmed fastigheterna.

Detaljplanen är inte tänkt att inkludera allmän plats och kommer sannolikt inte föranleda några ombyggnationer av gator eller övrig allmän plats.

Till följd av tidigare markanvändning finns en risk för markföroreningar. Detta är något som behöver utredas i ett tidigt skede. 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.

Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören som berörs av planuppdraget. Förslaget till intentionsavtal reglerar bland annat att inriktningen för ny detaljplan, fastighetsrättsliga frågor, allmänna anläggningar, medfinansieringsersättning med mera.

I förslaget till intentionsavtal ska Exploatören finansiera all byggnation inom kvartersmark. I det fall det blir aktuellt med ut- eller ombyggnad av allmän plats ska exploatören stå för de faktiska kostnaderna av en sådan ut- eller ombyggnad. Någon sådan ut- eller ombyggnad bedöms i dagsläget inte bli aktuell, men det är en fråga som behöver utredas vidare i detaljplanearbetet. Exploatören ska erlagga bidrag till Spårväg Syd i enlighet med de riktlinjer och principer som kommunfullmäktige beslutat om för statlig och/eller regional infrastruktur, vilket regleras närmare i kommande exploateringsavtal. Utöver detta ska exploatören även bekosta eventuell flytt av ledningar som krävs för ny exploatering.

I enlighet med förslaget till intentionsavtal ska ett plankostnadsavtal upprättas för att reglera kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen. Exploatören kommer enligt förslaget stå för samtliga kostnader som är förknippade med detaljplanen.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare att exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer som utarbetats av kommunen. Bland annat kommunens miljöprogram, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal. I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för eventuella allmänna anläggningar och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 4 2026.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet intentionsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Avtalsförslaget biläggs, se bilaga.

Ekonomiska konsekvenser

I detta skede bedöms projektet inte medföra någon marköverlåtelse av kommunal mark varför projektet inte förväntas generera några markintäkter för kommunen. Projektet bedöms inte heller medföra någon utökning av allmän platsmark.

Exploatören ska erlagga bidrag till Spårväg syd i enlighet med de riktlinjer och principer som kommunfullmäktige beslutat om för statlig och/eller regional infrastruktur.



Projektet bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för kommunen eftersom det dels inte kommer att inkomma några markförsäljningsintäkter, dels för 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 ger goda förutsättningar för att påbörja arbetet med detaljplanen och föreslår att intentionsavtalet godkänns.

Fastigheterna ligger inom influensområdet för Spårväg Syd vilket innebär att den nya detaljplanen och intentionsavtalet bidrar till kommunens åtagande att bygga 18 500 bostäder fram till år 2035 inom samma område.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagandet av detaljplan finansieras i sin helhet av Exploatören Godsägaren 2 AB i enlighet med plankostnadsavtal.

Exploatören ska stå för eventuella kostnader för ut- eller ombyggnad 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 samt kostnader för genomförandet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Godsägaren 2 AB

Beslutet ska skickas till

Godsägaren 2 AB



Datum
2024-08-21
Rev. 2024-09-26

Diarienummer
KS-2024/774.214