



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/1318.214

Handläggare
Cecilia Nauwelaerts de Agé
cecilia.nauwelaerts-de-age@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Genova Brynjan AB och Genova Bostad Projektutveckling AB inom Brynjan 5 inom Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Genova Brynjan AB och Genova Bostad Projektutveckling AB avseende fastigheten Brynjan 5 inom kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilagan till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 4 oktober 2023.

Sammanfattning

Det tilltänkta projektet innefattar den privatägda fastigheten Brynjan 5, vilken är belägen utmed Solfagravvägen i centrala Huddinge. Fastighetsägaren Genova Brynjan AB har ansökt om planbesked och kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked i oktober 2022.

Planarbetet föreslås pröva utveckling av fastigheten för bostadsändamål. Befintlig detaljplan medger markanvändning för småindustri, skola och daglig verksamhet. På fastigheten står idag en byggnad som huserar mindre verksamheter och en kommunal dagverksamhet.

Ett förslag till intentionsavtal har tagits fram mellan Huddinge kommun, Genova Bostad Projektutveckling AB (exploatören) och Genova Brynjan AB (fastighetsägaren). Intensionsavtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt kostnaderna för genomförandet. Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark samt utbyggnad av de allmänna anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Exploatören åtar sig även att betala exploateringsersättning för delar av den övergripande infrastruktur som byggs ut inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Ärendet om planuppdrag för detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen. Detaljplanen bedöms antas under kvartal 4 2025. Projektet bedöms resultera i ett nollresultat.

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



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/1318.214

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren till Brynjan 5, Genova Brynjan AB, har den 23 mars 2022 lämnat in en begäran om planbesked för fastigheten Brynjan 5, se Figur 1. Ansökan avser ändring av gällande detaljplan för småindustri, skola och dagverksamhet i syfte att utveckla flerbostadshusbebyggelse på fastigheten.

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2023 där den har start för framtagande av detaljplan under 2023. Begäran om planuppdrag redovisas i ett separat ärende, till kommunstyrelsen (KS-2023/305).



Figur 1. Läge för fastigheten Brynjan 5, inringad med röd markering.

Befintliga förhållanden

Fastigheten är ca 4 000 m² stor och ägs av Genova Brynjan AB.

För planområdet gäller detaljplan:

- 0126K-Kv Näckrosen m.fl. fastställd 1978-10-27
- 0126K-15763 Ändring, genom tillägg, av detaljplan Näckrosen del av kv (Brynjan 5), laga kraft 2013-09-26.

Pågående markanvändning enligt gällande detaljplaner är småindustri, daglig verksamhet och skola.

I dagsläget bedrivs kommunal daglig verksamhet samt mindre verksamheter som frisör på fastigheten. I området har det tidigare bedrivits småindustri varför det finns en risk för förekomst av markföroreningar inom detaljplaneområdet.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/1318.214



Figur 2. Preliminärt planområde avgränsat med röd streckad linje.

Inriktning för ny detaljplan

I det kommande detaljplanearbetet kommer det att prövas om fastighetens markanvändning för småindustri, skola och daglig verksamhet kan ändras till bostäder.

Förslaget innebär cirka 100 lägenheter i en halvöppen kvartersstruktur med långsmala byggnader i 5 – 6 våningar. Parkeringsbehovet avses att lösas under en upphöjd gård som knyter an till parken på grannfastigheten. I bottenvåningen planeras för lokaler.

Tanken är att skapa en ”port” i östra delen av området och ett urbant förhållande till gatan. Avsikten är också att definiera gatuhörnet och ge en mer urban karaktär till kvarteret.

Området ingår i utvecklingsplan för centrala Huddinge, där det kring Kvarnbergsplan planeras för en förtätning av bebyggelse, upprustning av Lännavägen, parker samt utbyggnad av ett regionalt cykelstråk utmed Solfagravägen.

I gällande översiktsplan 2030 är korsningen Solfagravägen/Vikingavägen utpekad som ett område drabbat av översvämningar vid skyfallsliknande regn. Skyfallsfrågan är därför något som särskilt kommer att beaktas under



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/1318.214

detaljplanearbetet. Åtgärder som minskar konsekvenserna av dessa skyfall kan bli aktuella för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. Dessa kan bli aktuella både inom kvartersmark men även inom allmän platsmark.

Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, fastighetsägaren och exploatören som berörs av planuppdraget. Avtalen reglerar bl.a:

- Att exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark.
- Att de faktiska kostnader för allmän plats som byggs ut inom detaljplaneområdet eller som krävs för detaljplanens genomförande, ska bekostas av exploatören.
- Att exploatören ska bidra ekonomiskt till de övergripande infrastruktur-ombyggnader kring Kvarnbergsplan, som tas upp i utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Fördelningen av kostnaderna för övergripande infrastruktur inom området för utvecklingsplan för centrala Huddinge, ska ske enligt förhållandet av nytta av anläggningarna för respektive detaljplan.
- Exploatören ska inte erlagga någon planavgift enligt kommunens plan- och bygglovstaxa i samband med bygglovsprövning eftersom detaljplanearbetet bekostas av exploatören genom ett särskilt plankostnadsavtal.

Avtalsförslaget biläggs, se bilaga.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 4 2025.

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

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms inte medföra någon markförsäljning av kommunal mark eller utökning av allmän platsmark.

De faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande kommer att bekostas av exploatören. Omfattningen av dessa anläggningar kommer att utredas under detaljplanearbetet.

Utifrån ovanstående bedöms projektet resultera i ett nollresultat.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/1318.214

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.

Förslaget går i linje med den utveckling som redovisas i Översiktsplan 2050 med fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Området är beläget på ca 1200 meters radie från Huddinges pendeltågsstation som utgör ett stadsutvecklingsområde enligt utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande ska exploitören stå för de faktiska utbyggnadskostnaderna.

Projektet bedöms även medföra intäkter i form av exploateringsersättning för de övergripande infrastrukturkostnader kring Kvarnbergsplan som tas upp i utvecklingsplan för centrala Huddinge.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Genova Brynjan AB och
Genova Bostad Projektutveckling AB

Beslutet ska skickas till

Genova Bostad Projektutveckling AB