



Datum  
2024-05-02

Diarienummer  
KS-2024/813, KS-2024/796

Handläggare  
Jonas Pettersson  
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun, JM AB och Vincero AB avseende planprogram för Segeltorps industriområde

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och JM AB avseende planprogram för Segeltorps industriområde i kommundelen Segeltorp godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 maj 2024.
2. Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Vincero AB avseende planprogram för Segeltorps industriområde i kommundelen Segeltorp godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 maj 2024.

### Sammanfattning

Segeltorps industriområde ska omvandlas till en blandad stadsmiljö med bostäder, service och mötesplatser. Området pekas ut i översiktsplanen som ett område för tät stadsutveckling och ligger inom influensområdet för Spårväg syd. För att möjliggöra omvandlingen ska ett planprogram tas fram. Marken inom området ägs av privata aktörer där kommunen endast äger befintlig allmän plats.

Planprogrammet kommer att tas fram tillsammans med JM AB och Vincero AB och en avsiktsförklaring har tagits fram och ska tecknas med respektive bolag. Avsiktsförklaringen reagerar förutsättningarna för programmet, inklusive marköverlåtelse och medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Då kommunen äger lite mark inom området förväntas inte några stora intäkter från markförsäljningar. Det kan dock innebära kommunala ekonomiska intäkter om kommunen genom planprogrammet utreder andra områden som kommunen är ägare av, exempelvis Segeltorp centrum samt områden kring Häradsvägen, och dessa områden visar sig lämpliga för exploatering. Fastighetsägarna inom planprogrammet ska bekosta utbyggnaden av allmän plats. Planprogrammet ska ge förutsättningar för att efterföljande detaljplanearbete kan påbörjas.

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



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Segeltorps industriområde är beläget cirka 200 meter öster om Häradsvägen och cirka 200 meter nordost om Segeltorp centrum i kommundelen Segeltorp.



Figur 1 – Röd linje markerar preliminärt programområde.

Det tilltänkta planprogrammet innefattar 22 privatägda fastigheter, där de JM AB äger 7 fastigheter och Vincero AB äger 4 fastigheter, se figur 2 nedan. Kommunen äger allmäns plats inom området. Nuvarande markanvändning består av småindustri med inslag av kontor och handel.

Området är i kommunens översiktsplan utpekad som ett område för tät stadsutveckling och föreslås omvandlas från ett industriområde till en blandad, grön stadsmiljö med samhällsservice och mötesplatser. Området ingår också i influensområdet för Spårväg syd, inom vilket kommunen har åtagit sig att uppföra 18 500 bostäder. Som ett första steg av den planerade omvandlingen avses därför ett planprogram för Segeltorps industriområde tas fram. Syftet med planprogrammet är att pröva möjligheten att utveckla och omvandla Segeltorp industriområde med bostäder, handel, kommunal service och allmän plats. Omvandlingen ska anpassa området strukturellt och funktionsmässigt till den kommande spårvägen, med fler bostäder och nya kvaliteter för boende i Segeltorp.

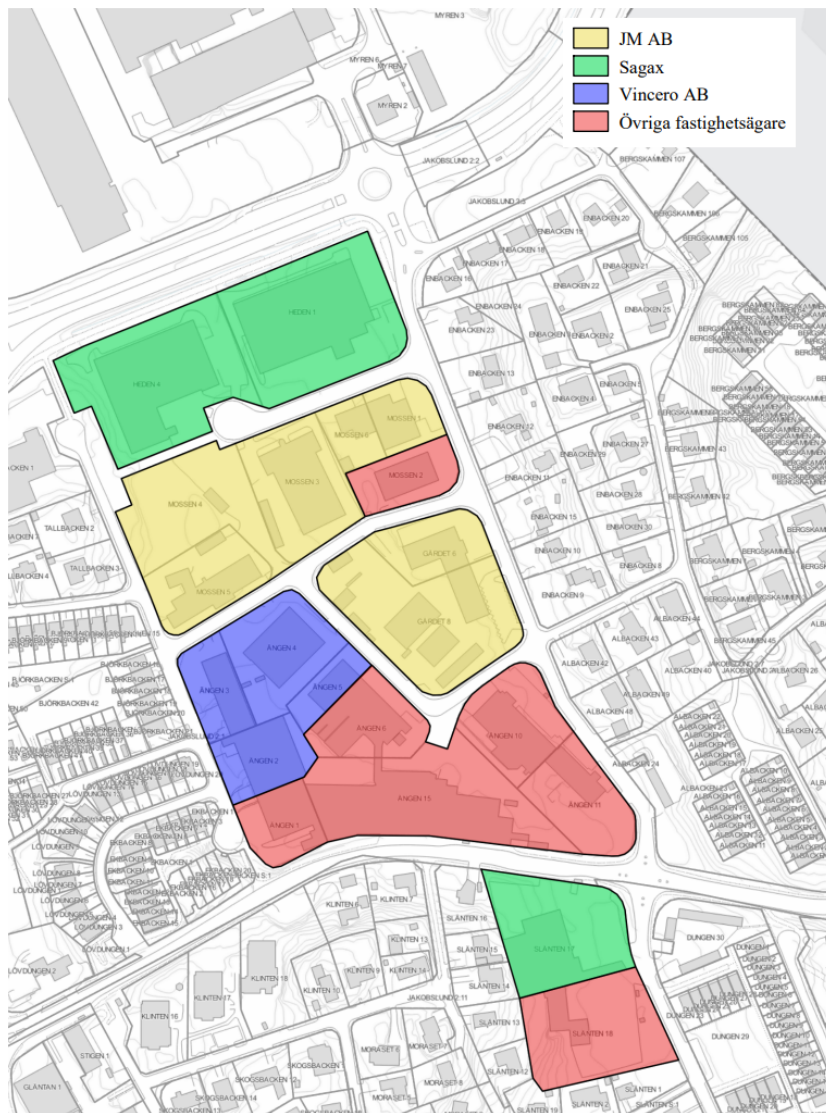
För att på ett övergripande sätt reglera förutsättningarna för framtagandet, inriktningen och genomförandet av ett nytt planprogram har en avsiktsförklaring tagits fram med JM AB och Vincero AB. Övriga fastighetsägare inom programområdet har valt att i detta skede inte delta i aktivt programarbete, men avsikten är att reglera förutsättningarna för dessa fastighetsägare i senare skede av



Datum  
2024-05-02

Diarienummer  
KS-2024/813, KS-2024/796

programarbetet eller som senast inför planuppdrag för detaljplan för dessa fastigheter.



Figur 2- Fastighetsinnehav och fastighetsägande illustrerat med olika färger.

### Inriktning för nytt planprogram

I det kommande programarbetet ska programområdet studeras för att kunna rymma en blandning av olika användningar - bostäder, service, park, torg, gator, med mera. Genom planprogrammet ska en lämplig markanvändning för området prövas. Markanvändningskarta, strukturplan och tillhörande beskrivning med innehåll och mål ska tas fram. Planprogrammet ska ge förutsättningar för att efterföljande detaljplanearbete kan påbörjas. En preliminär tidplan är att planprogrammet kan antas kv. 2 år 2026. För en mer utförlig beskrivning av planprogrammets inriktning, se tjänsteutlåtandet för planprogrammet, dnr KS-2024/844.



Datum  
2024-05-02

Diarienummer  
KS-2024/813, KS-2024/796

## Avsiktsförklaring

Med anledning av föreslaget programuppdrag har ett förslag till avsiktsförklaring mellan kommunen, JM AB och Vincero AB (gemensamt ”bolagen” nedan) tagits fram. Förslaget reglerar bland annat inriktning för nytt planprogram, kommande marköverlåtelser och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Förslaget innebär att kommunen och bolagen är överens om att en omvandling av industriområdet ska prövas utifrån följande principer:

- Området ska omvandlas med olika typer av bebyggelse och service, inklusive bostäder, centrumfunktioner, privat och offentlig service, parker, torg, gator, och parkering.
- Anpassa parker, torg, och annan offentlig service efter det behov som kommunen bedömer är nödvändigt för området.
- Utredda och skapa offentligt tillgängliga platser och stråk som kan koppla samman området med kringliggande målpunkter, såsom Segeltorps centrum.
- Samordna planeringen med spårvägens lokalisering för att säkerställa en enhetlig utveckling av området.
- Medverka i utredningen av lämplig placering för en skola och en stadsdelspark.

Parterna medvetna om att planprogrammet tas fram enligt reglerna i plan- och bygglagen, och att kommunens beslutande organ slutligen kommer att avgöra inriktningen och innehållet i planprogrammet.

Vidare är parterna överens om att kommunen inte ska bära några kostnader för inlösen av mark som i kommande detaljplaner läggs ut som allmän plats. I de fall som mark som idag utgörs av allmän plats (kommunägd mark) i kommande detaljplaner läggs ut som kvartersmark, ska försäljningsvärdet på marken baseras på ett vid försäljningstidpunkten aktuellt marknadsmässigt pris för kvartersmark.

Genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet kommer att kräva utbyggnad eller ombyggnad av allmän plats inom eller i närheten av programområdet. Kostnaderna för sådana åtgärder ska bäras av det bolag som har nytta av den kommande detaljplanen. Kostnaderna ska fördelas så att respektive bolag ska stå för sin andel av de faktiska kostnaderna för nödvändiga utbyggnader eller ombyggnader för att genomföra detaljplanen.

Gällande medfinansieringsersättning för Spårväg syd ska bolagen erlagga ersättning till kommunen enligt de av kommunfullmäktiges beslutade principer, då en utbyggnad av Spårväg syd bedöms medföra att fastigheterna inom programområdet ökar i värde.

Som en följd av den föreslagna bebyggelsen tillkommer också ett behov av en ny grundskola. Hur stor den nya skolan behöver vara är i dagsläget inte känt, utan beror på ett flertal faktorer såsom antal elever i befintliga skolor, antal bostäder som tillskapas inom programområdet samt det framtida skolbehovet i övrigt



Datum  
2024-05-02

Diarienummer  
KS-2024/813, KS-2024/796

kopplat till befolkningsutvecklingen. Parallellt med planprogrammet ska därför en lokaliseringsutredning för en ny skola tas fram.

Inom kommundelen Segeltorp finns det enligt kommunens parkprogram en stor brist på parkmiljöer. Parkprogrammet anger att det ska finnas en stadsdelspark inom varje kommundel, dvs en park om minst 15 000 kvm, något som idag saknas i Segeltorp. Kommunens översiktsplan anger att kommunen ska utveckla stadsdelsparker, mindre parker eller närparker i varje kommundel. Kommunen avser därför att parallellt med planprogrammet utreda förutsättningar för en ny stadsdelspark i Segeltorp.

Parterna är överens om att funktionerna för skola och park är viktiga för kommunen och att kommunen inte kommer att godkänna planprogrammet innan dessa funktioner, enligt kommunens bedömning, kan tillgodoses.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till avsiktsförklaring ger goda förutsättningar för att påbörja arbetet med planprogrammet och föreslår att avtalen godkänns. Projektet beräknas ge ett tillskott av nya lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till målet om att tillskapa 18 500 bostäder inom Spårväg syds influensområdet till år 2035. Det är i detta tidiga skede svårt att bedöma hur många bostäder som kan tillkomma inom programområdet, i Sverigeförhandlingen bedöms dock området ha en potential om 1500 till 3000 bostäder. Projektet bedöms vidare kunna bidra positivt till områdets utveckling då omvandlingen sker i enlighet med kommunens översiktsplan som pekar ut området som ett område för tät stadsutveckling och kommer vidare ge förutsättningar för en blandad, grön stadsmiljö med samhällsservice och mötesplatser.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Då nästan uteslutande all mark inom området är i privat ägo kommer kommunen sannolikt inte få några större intäkter från markförsäljningar. Om mark som idag utgörs av allmän plats i nya detaljplaner blir kvartersmark innebär det dock att kommunen kommer att sälja sådan mark till fastighetsägarna inom området och få en ekonomisk intäkt. Dessa intäkter bedöms dock som små i detta initiala skede. Om kommunen inom ramen för planprogrammet väljer att utreda områden som kommunen äger mark inom men som ligger utanför det preliminära programområdet, dvs det befintliga Segeltorps centrum samt områden närmast Häradsvägen, och dessa områden visar sig lämpliga att bebygga med exempelvis bostäder, kommer detta innebära att kommunen har en möjlighet att genomföra markanvisningar för dessa områden i framtiden. Kommunen skulle då få ekonomiska intäkter från dessa markanvisningar.

Gällande medfinansieringsersättning kommer kommunen att erhålla 1350 kr/kvm BTA för flerbostadshusen, förutsatt att upplåtelseformen för dessa blir bostadsrätt. Om upplåtelseformen för flerbostadshusen blir hyresrätt blir ersättningen i stället 350 kr/kvm BTA. Vid ett antagande om ca 150 000 BTA (1500 lägenheter) skulle detta innebära att medfinansieringsersättningen till kommunen blir cirka 50-200



Datum  
2024-05-02

Diarienummer  
KS-2024/813, KS-2024/796

mnkr, beroende på bostädernas upplåtelseform. Ersättningen baseras på kommunens principer för medfinansieringsersättning av Spårväg syd, antagna av kommunfullmäktige september 2019 och penningvärdet ovan är angett i 2019-års prisnivå.

Fastighetsägare inom området ska stå för kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Kommunen har idag kostnader för drift- och underhåll av allmän plats, och en omvandling av området innebär troligt att mer allmän plats tillkommer än vad som finns idag, då gator behöver breddas och innehålla gång- och cykelmöjligheter. Gemensamma ytor i form av park och torg kommer sannolikt att tillkomma. En omvandling av området skulle troligt öka kostnaderna för drift och underhåll, men ökningen bedöms bli relativt liten.

De juridiska konsekvenserna av avsiktsförklaringen är att det reglerar förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ett nytt planprogram. Det finns dock flera fastigheter inom området som kommunen inte tecknar någon avsiktsförklaring med i detta skede, eftersom de inte har något intresse av att medverka i planprogrammet. Avsikten är reglera förutsättningarna för dessa fastighetsägare i ett senare skede av programarbetet eller som senast inför planuppdrag för detaljplan för dessa fastigheter.

I samband med att detaljplanearbetet senare startas upp ska intentionsavtal tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare som innefattas av detaljplanen. Vid antagande av respektive detaljplan ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilagor

- Bilaga 1. Avsiktsförklaring mellan kommunen och JM AB avseende planprogram för Segeltorp industriområde
- Bilaga 2. Avsiktsförklaring mellan kommunen och Vincero AB avseende planprogram för Segeltorp industriområde



Datum  
2024-05-02

Diarienummer  
KS-2024/813, KS-2024/796

## Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.