



Datum
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214

2023-09-12

Handläggare
Julia Olsson
Julia.Olsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB samt Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB inom kommundelen Skogås

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB samt Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB rörande del av fastighet Västra Skogås 1:2 och fastigheten Valvet 3 inom kommundelen Skogås godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 12 september 2023.

Sammanfattning

Huge Bostäder AB äger fastigheten Valvet 3 i Skogås och har rivit den tidigare byggnaden inom fastigheten då byggnaden inte längre var tjänlig. Utifrån fastighetens geografiska läge och närheten till spårbunden kollektivtrafik har det bedömts att utveckling av bostäder utgör bästa framtida användningen av marken och Huge Bostäder AB erhöll 2020 ett positivt planbesked från kommunen.

För att uppnå lämpligare markanvändning har bedömning gjorts att även del av kommunens fastighet Västra Skogås 1:2 ska omfattas. En markanvisningstävling har genomförts gemensamt av kommunen och Huge Bostäder AB där Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB har erhållit markanvisningen.

Ett förslag till intentionsavtal för fastigheten Valvet 3 och del av fastigheten Västra Skogås 1:2 har tagits fram mellan Huddinge kommun, Huge Bostäder AB och Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB i egenskap av fastighetsägare respektive exploatör. I intentionsavtalet regleras inriktning för ny detaljplan, kostnader för övergripande anläggningar i anslutning till området och eventuella allmänna anläggningar så som gator och gång- och cykelvägar.

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
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214

Projektet bedöms inte innebära några kostnader för kommunen. Projektet bedöms därmed ha ett positivt nettoresultat om ca 10 000 000 kronor i form av intäkter från markförsäljning.

Detaljplanen bedöms antas under kvartal 4 2025.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Valvet 3 är belägen centralt i Skogås intill centrumkyrkan, Skogåstorget och inom 200 meter från Skogås spårstation, se figur 1. Fastigheten har således en nyckelroll i området och dess utveckling förväntas bidra med positiva värden för områdets helhet.



Figur 1 Lokalisering av fastigheten Valvet 3, markerad med blått

Huge Bostäder AB äger fastigheten Valvet 3 i Skogås och har rivit den tidigare byggnaden inom fastigheten då byggnaden inte längre var tjänlig.

Planområdet är sedan dess obebyggt och består till största delen av hårdgjord yta och naturmark. Området omfattas idag av Stadsplan för Skogås XI från 1964 (0126K-5830) och är planlagt för allmänt ändamål och ligger strax väster om Mariakyrkan och Skogåstorget.

Utifrån fastighetens geografiska läge och närheten till spårbunden kollektivtrafik har det bedömts att utveckling av bostäder utgör bästa framtida användningen av marken och Huge Bostäder AB erhöll 2020 ett positivt planbesked från kommunen. Inför planbeskedet träffades en överenskommelse mellan kommunen och Huges styrelse om att de nya bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter.

Planområdet består förutom fastigheten Valvet 3 även av del av den kommunägda fastigheten Västra Skogås 1:2. Totalt är planområdet ca 3 900 m². Huge Bostäder



Datum
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214

AB har tillsammans med kommunen under våren 2023 tagit fram underlag till och genomfört en markanvisningstävling för flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt där Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB och Östling tillsammans har erhållit markanvisningen i enlighet med inlämnat anbud, se Bilaga 2. Det är dock Fastighetsförädlarna AB som är ansvariga för projektet i egenskap av exploatör varav intentionsavtalet upprättas med dem.

Inriktning för ny detaljplan

Inriktningen för en ny detaljplan är att möjliggöra för ett bostadskvarter med ca 60–80 bostäder med blandade lägenhetsstorlekar och varierad typologi. Byggnaderna planeras uppföras med lamellbyggnader om fyra våningar och som avslutas med ett sju våningar högt punkthus som ramar in den befintliga lamellstrukturen väster om planområdet och utgör ett naturligt avslut på stråket. I bottenplan på en av byggnaderna planeras för kompletterande lokaler för t.ex. caféverksamhet eller liknande för att koppla ihop planområdet med Skogåstorget samt skapa trygga, öppna och välkomnande miljöer för boende, besökare och förbipasserande. Antal våningar och lägenheter ska studeras vidare i kommande detaljplanearbete med anbudet som grund. Bilparkering är tänkt att ordnas genom ett garage delvis underbyggt i del av innergården samt under en av byggnaderna och där angöring sker från norr. Angöringen är en viktig aspekt som behöver utredas vidare inom detaljplanearbetet.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnadsprojekt 2023. Begäran om planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2022/2680).

Befintliga förhållanden

Planområdet består av fastigheten Valvet 3 som ägs av Huga Bostäder AB, markerad med grönt i Figur 2 nedan, samt del av den kommunägda fastigheten Västra Skogås 1:2, markerad med lila i Figur 2 nedan. Totalt beräknas planområdet till ca 3 900 m² varav 2 858 m² är från Valvet 3 och 1 042 m² är från Västra Skogås 1:2. Det innebär att ca en fjärdedel av planområdet består av fastigheter som idag ägs av kommunen.



Datum
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214



Figur 2 Preliminärt planområde är markerad med grön begränsningslinje. Kommunens del är markerad med lila begränsningslinje

Området är centralt beläget i Skogås med närhet till både pendeltåg och busstrafik men även service i och med närheten till Skogåstorget. Intill planområdet finns Östra grundskolan med årskurs 7–9 och 750 meter bort ligger Sjötorpsskolan med årskurs F-6. Det finns även ett flertal förskolor i närheten.

Området är i gällande detaljplan planlagt för allmänt ändamål respektive park och består i dagsläget endast av obebyggd mark. Förslaget stämmer även väl överens med Översiktsplan 2050. Parallellt pågår en process för att ta fram en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund som berör bland annat det område som detta projekt avser, projektet bedöms stämma överens även med kommande utvecklingsplanen.

Markanvisningstävling

Huge Bostäder AB har under våren 2023 genomfört en markanvisningstävling i samråd med Huddinge kommun där kriterier och krav har tagits fram och sedan utvärderats gemensamt. Markanvisningstävlingen var uppdelad i två anbudsfaser där underlaget inför den första fasen skickats ut till 69 aktörer som bedömts lämpade för projektet. Kriterierna som anbuderna i fas 1 bedömdes utifrån var anbudspris angivet i kr/m² ljus BTA, typologi och gestaltning, ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, hur förslaget förväntas bidra till ett levande kvartersliv samt referensprojekt. De 3–5 anbud som bäst uppfyllde kriterierna gick sedan vidare till fas 2. Fas 2 bestod av att respektive anbudsgivare redogjorde för en övergripande idéskiss samt presentation, illustrationsplan, sektionsritningar och volymstudie över bebyggelsen och dess anpassning till omgivningen samt Skogås som helhet. Den slutliga utvärderingen genomfördes utifrån en helhetsbedömning med utgångspunkt i ovanstående kriterier. Bedömningen är att det anbud som bäst uppfyllde kriterierna och därmed har erhållit markanvisningen efter den slutliga fasen var det gemensamma anbudet från Östling Fastigheter samt



Datum
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214

Fastighetsförädlarna AB, se bilaga 2. Bedömningen är att anbudet har rätt förutsättningar för att både knyta ihop befintlig bostadsstruktur och att förlänga och koppla ihop bostadskvarteret med Skogåstorget. Anbudspriset bedöms vara marknadsmässigt. Utöver det bedöms förslaget motsvara de förväntningar och krav som kommunen samt Huge Bostäder AB har på planområdet.

Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, fastighetsägaren Huge Bostäder AB och exploitören Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB som berörs av planuppdraget. Avtalet reglerar bl.a inriktning och kostnader för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Enligt avtalsförslaget ska fastigheten Valvet 3 överlåtas från Huge Bostäder AB till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB genom förvärv av ett av Huge Bostäder AB nystartat aktiebolag. Inför framtagandet av intentionsavtalet har Huge Bostäder AB och Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB tecknat ett aktieöverlåtelseavtal i syfte att överlåta hela aktieinnehavet i det nya bolaget och därmed även den ingående fastigheten till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Avtalet är villkorat med detaljplanens antagande samt att den framtida fastighetsbildningen vinner laga kraft. Det innebär att det fortsatt är Huge Bostäder AB som är lagfaren ägare till Valvet 3 fram till att detaljplanen antas och att ägandet först i ett senare skede övergår till exploitören.

Fastigheten Valvet 3 samt del av kommunens fastighet Västra Skogås 1:2 ska överlåtas med en köpeskilling om 6 000 kr per m² ljus BTA och beräknas på faktiskt antal m² ljus BTA byggrätt som medges inom detaljplanen. Köpeskillingen ska fördelas mellan kommunen och Huge Bostäder AB utifrån den andel av exploateringsområdet som respektive fastighet utgör. Preliminärt utgör kommunens fastighet en fjärdedel av exploateringsområdet, den faktiska andelen bestäms i samband med den kommande lantmäteriförrättningen.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploitören 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.

Huge Bostäder AB och Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet intentionsavtal med respektive exploitör avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde. Huge Bostäder AB har inför planuppdraget tecknat plankostnadsavtal med kommunen. Exploatören avser ta över de åtaganden som Huge Bostäder har i plankostnadsavtalet när beslut om planuppdrag har fattats.

Enligt avtalsförslaget ska exploitören bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar som behövs för genomförandet av detaljplanen. Det framgår även att projektet kan medföra ersättning för övergripande allmänna anläggningar som



Datum
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214

bekostas av exploatören. Fördelningen av de övergripande infrastrukturkostnaderna ska ske enligt förhållandet av nytta, genom maximalt tillåten bygg rätt och användning, relativt angränsande områden. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivna i avtalet. De faktiska kostnaderna för utbyggnation erforderliga gator ska fördelas ut mellan exploatörerna efter det område där gatan ska byggas ut, och där kommande bygg rätt ska utgöra fördelningsgrund. Gatornas sträckning ska studeras vidare i kommande detaljplanearbete. Exploatören ska också avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och överensstämmer med kommunens övergripande mål att bygga fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att intentionsavtal med Huge Bostäder AB och godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Av intentionsavtalet framgår det att exploatören ska ersätta kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar för planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som kommunen har tecknat med Huge Bostäder AB. Avtalsförslaget förbinder avtalsparten att ersätta kommunen för den arbetstid som kommunen kommer att lägga ned på arbetet med att upprätta ett kommande exploateringsavtal. Avsikten är att även exploatören ska teckna plankostnadsavtal efter att beslut om planuppdrag har fattats.

Köpeskillingen för överlåtelseområdet beräknas efter 6 000 kr/m² ljus BTA som detaljplanen medger. Kommunens fastighet Västra Skogås 1:2 utgör preliminärt en fjärdedel av exploateringsområdet vilket ger en uppskattad köpeskillning om ca 10 000 000 kr som tillfaller kommunen. Projektet förväntas inte innebära några kostnader för kommunen. Kommunen förväntas därmed göra ett ekonomiskt överskott genom projektet om ca 10 000 000 kr.

Avtalsförslaget bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och att öka tryggheten i området.

Exploatören står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsersättning. Exploatören ska även betala ersättning till övergripande allmänna anläggningar inom kommande utvecklingsplanen för Trångsund och Skogås, bland annat upprustning av Skogåstorget.

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen utifrån vad som är känt idag.

Avtalsförslaget reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för fastigheten Valvet 3 samt del av Västra Skogås 1:2. Avtalet innehåller ensamrätt för exploatören att förvärva eventuell kommunal mark, förutsättningarna för



Datum
2023-09-12

Diarienummer
KS-2023/1949.214

kommande markförsäljning/markförvärv samt att avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Huga Bostäder AB och Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB
- Bilaga 2. Anbud

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB
- Huga Bostäder AB