



Datum
2019-03-26

Diarienummer
KS-2019/800

Handläggare
Anton Sjöblom
anton.sjoblom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB inom detaljplan för Fjället 160

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71 i kommundelen Sjödalén godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 26 mars 2019.

Sammanfattning

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 2017-11-20 om att kommunstyrelsens förvaltning erhåller planuppdrag för att upprätta en detaljplan för ny förskola på fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71, belägna i Balingsnäs i kommundelen Sjödalén.

Fastigheten Fjället 160 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB och fastigheten Fjället 71 ägs av Huddinge kommun. Båda fastigheterna används idag för förskoleverksamhet, men fastigheten Fjället 71 är detaljplanelagd för handel.

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola med en maxkapacitet 160 barn på fastigheterna Fjället 71 och Fjället 160. Syftet är även att skapa flexibilitet genom att ange användningen skola och en större byggrätt än vad en förskola för 160 barn kräver. På fastigheten Fjället 160 finns en befintlig förskola med en byggnad bestående av en våning avsedd för ca 80 barn. Då det råder brist på förskoleplatser i området är förslaget att riva befintlig byggnad och uppföra en ny bestående av två våningar. Ny vändplan kommer även anordnas utanför planområdet för att möjliggöra större friyta för barnen.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Avtalen reglerar bland annat marköverlåtelse samt kostnadsansvar för utbyggnaden av gator och trafiksäkerhetsåtgärder. Avtalen innebär att kommunen till exploatörerna överlåter kvartersmark för en köpeskilling om ca 840 000 kronor. Genomförande av detaljplanen innebär inga

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2019-03-26

Diarienummer
KS-2019/800

investeringskostnader för kommunen. Totalt ger projektet en nettointäkt/ på ca 840 000 kronor. Första inflyttning beräknas kunna ske under kvartal 3 år 2022.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 2017-11-20 om att kommunstyrelsens förvaltning erhåller planuppdrag för att upprätta en detaljplan för ny förskola på fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71, belägna i Balingsnäs i kommundelen Sjödalen.

Fastigheten Fjället 160 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan kallad Exploatören, och fastigheten Fjället 71 ägs av Huddinge kommun, nedan kallad Kommunen. Båda fastigheterna används idag för förskoleverksamhet, men fastigheten Fjället 71 är detaljplanelagd för handel.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för fastigheterna Fjället 160 och Fjället 71 upprättades ett intentionsavtal mellan Kommunen och Exploatören.

Avtalet reglerar överlåtelse av mark, genom att fastigheten Fjället 71 som ägs av Kommunen regleras in i fastigheten Fjället 160 som ägs av Exploatören. Avtalet reglerar även kostnadsfördelning av utbyggnad av anläggningar på allmän plats och inom kvartersmark. Intentionsavtalet godkändes av Kommunstyrelsen den 7 februari 2018, §26.

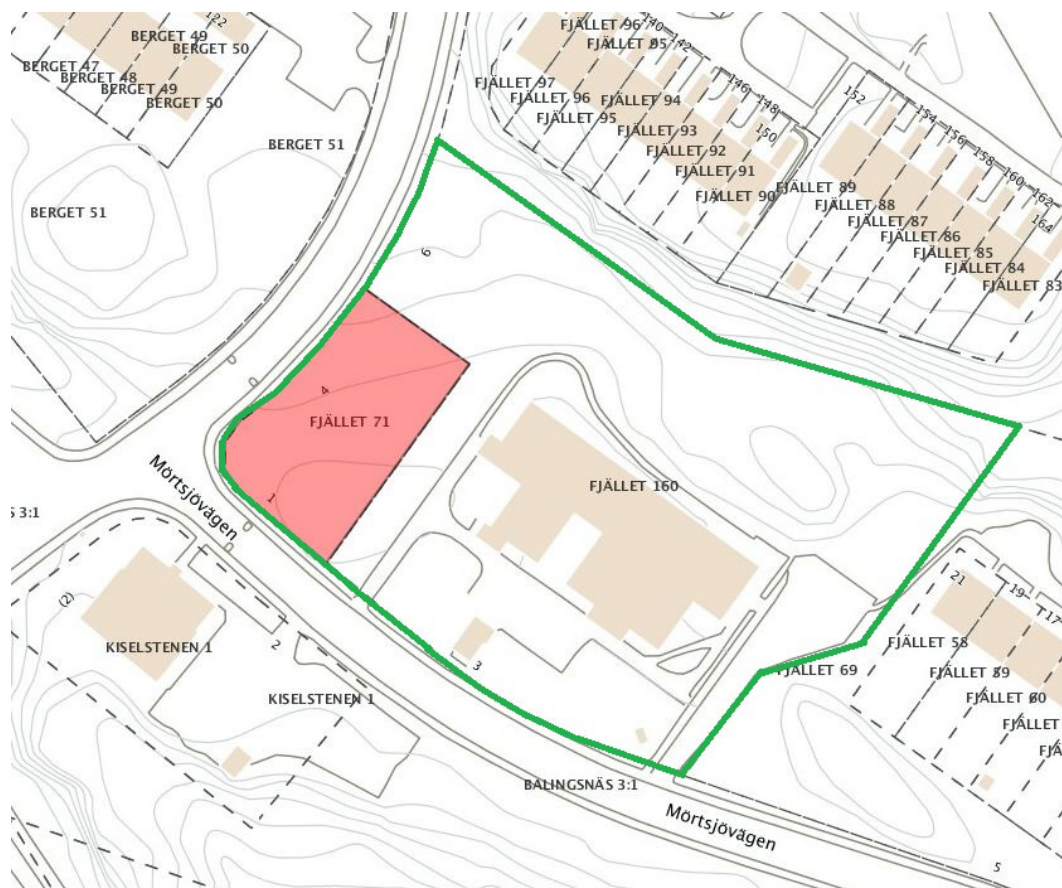


Orienteringsbild, planområdet markerad med grön prick i kartan



Datum
2019-03-26

Diarienummer
KS-2019/800



Planområdet markerat med grön linje, överlåtelseområdet markerat i rött

Detaljplan

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola med en maxkapacitet för 160 barn på fastigheterna Fjället 71 och Fjället 160. Syftet är även att skapa flexibilitet genom att ange användningen skola och en större byggrätt än vad en förskola för 160 barn kräver. På fastigheten Fjället 160 finns en befintlig förskola med en byggnad bestående av en våning avsedd för ca 80 barn. Då det råder brist på förskoleplatser i området är förslaget att riva befintlig byggnad och uppföra en ny bestående av två våningar.

Parkering för hämtning och lämning och handikapparkering löses inom förskolefastigheten. Medan personalparkering säkerställs genom ett servitutsavtal på fastigheten Kiselstenen 1, som möjliggör samnyttjande av befintlig parkering på platsen.

Mark- och genomförandeavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan Kommunen och Exploatören. Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget innebär att kommunen överlåter kvartersmark utlagd för skoländamål om ca 1 050 kvm



till Exploatören. Överenskommen köpeskilling för kvartersmarken är 800 kr/kvm tomtyta vilket ger Kommunen en total ersättning om 840 000 kr för marken.

Kommunen projekterar och utför den ombyggnad som krävs av gatorna med anledning av exploateringen. De åtgärder som kommer att utföras är en vändplan längs med Mörtsjövägen för att möjliggöra vändning vid varuleverans eller sophämtning, samt utmåla lastzon och iordningsställa två stycken övergångsställen. Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmark, samt eventuella åtgärder för servitutet för personalparkering på fastigheten Kiselstenen 1.

Avsteg har gjorts från Intentionsavtalet och principen om att infrastrukturkostnader generellt ska bekostas av kommunens exploateringsbudget vid byggandet av kommunala verksamhetslokaler. Det gäller kostnader för anläggande av vändplan och lastzon. Trafiksäkerhetsåtgärder ska generellt bekostas av exploatör. Vändplan och lastzon ska normalt möjliggöras inom kvartersmark. För att möjliggöra mer friyta för förskolan och mindre trafik på fastigheten så har funktionerna lokaliserats inom allmän platsmark varvid åtgärderna bekostas av Exploatören.

I avtalet finns även en punkt om byggnadsskyldighet där exploatören åtar sig att följa upprättad tidplan för byggnationen. Om exploatören inte följer tidplanen utgår ett vite.

Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom exploateringsområdet i enlighet med Swedish Green Building Councils certifiering Miljöbyggnad silver. Vidare har exploatören tagit del av och tillsammans med kommunen arbetat med en checklista för miljöanpassat byggande från kommunen. Syfte med checklistan är att främja att anläggandet av exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan.

I avtalet regleras vidare även frågor om inriktning och utformning i enlighet med till detaljplanen bilagda illustrationer. Upprättandet av en vegetationsplan som redovisar hur området hanterar återplantering och utformning av förskolegården, för att inte minska grönytefaktorn vid exploateringen. En dagvattenutredning har även tagits fram som Exploatören förbundit sig att följa. Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid Kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med 840 000 kr.

Kommunen kommer utföra, men inte bekosta anläggandet av allmänna anläggningar. Den totala kostnaden för detta beräknas bli ca 800 000 kr och kommer att bekostas av exploatören i enlighet med vad som står under rubriken ”mark- och genomförandeavtal”.



Datum
2019-03-26

Diarienummer
KS-2019/800

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli ca 840 000 kr plus för Kommunen.

Vad gäller driftkostnaderna för de utbyggda allmänna anläggningarna en marginell ökad driftkostnad sett till att det endast är mindre åtgärder som utförs.

Tidsplan

Om detaljplanen antas och mark- och genomförandesavtalet godkänns i Kommunfullmäktige den 13 maj 2019 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas runt kvartal 3 2019 och beräknas vara klara kvartal 1-2 år 2020. Utbyggnaden av förskolan beräknas påbörjas under kvartal 3 år 2020. Första inflyttning beräknas kunna ske under tredje kvartalet 2022.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Exploatören ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Fjället 160. Projektet ger ett tillskott om ca 80 nya förskoleplatser i Balingsnäs. Därutöver ger projektet en intäkt till kommunen genom markförsäljningen. Förvaltningen föreslår att mark- och genomförandeavtalet godkänns.

Bengt Svenander
Tf. kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Anton Sjöblom
Exploateringsingenjör

Bilagor

- Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och exploatörens namn
- Bilaga 2. PM Dagvatten
- Bilaga 3. Bullerutredning
- Bilaga 4. Projekttidplan

Beslutet delges

Huddinge Samhällsfastigheter AB



Datum
2019-03-26

Diarienummer
KS-2019/800

Berörda nämnder utanför kommunstyrelsen