



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2021/1527.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) avseende Sändaren 2 m.fl. fastigheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) avseende Sändaren 2 m.fl. fastigheter i kommundelen Trångsund godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 19 januari.
2. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplanen (KS-2018/1711) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 19 januari. Nettoinvesteringen är 0 kr.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 6 mars 2019 att uppdra åt kommunstyrelsens förvaltning att upprätta detaljplan för Sändaren 2 m.fl. genom ett standardförfarande. Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnad 2021*. Detaljplanen beräknas antas i kommunstyrelsen den 1 december 2021.

Planområdet ligger nära Trångsunds pendeltågsstation i södra Trångsund och omfattas av fastigheterna Sändaren 2 och Hammartorp 2:17 som ägs av Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) och fastigheten Hammartorp 2:16 som ägs av Huddinge kommun. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ca 134 nya bostäder i södra Trångsund samt säkerställa plats för det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm.

Förutsättningar och utmaningar kring buller har i hög grad styrt bebyggelsens utformning. Detaljplanen föreslår ett slutet kvarter med grönskande innergård och med varierande byggnadshöjder mellan fyra och sju våningar. Denna detaljplan är en del av översiktsplanens målsättning att skapa tätare bebyggelse i Trångsunds centrum i direkt anslutning till kollektivtrafik och service. Allmänna anläggningar kommer att byggas ut inom och utanför planområdet såsom ombyggnation av

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



Dalarövägen, ny lokalgata direkt öster om kvarteret, ombyggnation av vändplan på Dalarövägen, ombyggnation av gång- och cykelväg längs Magelungsvägen.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad). Avtalen reglerar bl. a marköverlåtelse samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gator och gång- och cykelväg inom planområdet. Kommunen får en intäkt om 18,5 miljoner kronor från försäljning av fastigheten Hammartorp 2:16 och del av Hammartorp 1:1 genom direktanvisning till Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad).

Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) är med och bidrar genom exploateringsbidrag till om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet om cirka 9,2 miljoner kronor. Totalt ger projektet ett plus för kommunen om cirka 19 miljoner kronor genom intäkten från försäljning av Hammartorp 2:16 och del av Hammartorp 1:1.

Kommunen beräknar att genomförandet av allmänna anläggningar kan påbörjas andra kvartalet, 2022 och beräknas vara klara andra kvartalet 2024. Första inflyttning i bostäderna beräknas kunna ske under andra kvartalet 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnad 2021*.

Kommunstyrelsen beslutade den 6 mars 2019 om planuppdrag. Uppdraget avsåg möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Sändaren 2 m.fl. (cirka 100 lägenheter), underliggande garage samt säkerställa det regionala cykelstråket.

Planen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i södra Trångsund samt att säkerställa plats för det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm.

Exploatören av bostadsbebyggelsen är HSB Bostad. Intentionsavtal har tecknats med Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) för exploateringen av fastigheterna och behandlar även markanvisning med syfte att sälja delar av kommunens fastighet Hammartorp 1:1, del av Hammartorp s:1 samt hela fastigheten Hammartorp 2:16.

Fastigheten Hammartorp 2:17 och Sändaren 2 ägs av Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad), och Hammartorp 1:1 samt Hammartorp 2:16 ägs av Huddinge kommun, se *bild 1*. Två samfälligheter berörs också av detaljplanen Fällan s:1 och Hammartorp s:1.

Totalt planeras det för cirka 134 bostäder inom planområdet och de uppförs som bostadsrätter. Lägenhetsfördelningen inom planområdet föreslås enligt följande,



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2021/1527.214

67 bostäder med två rum och kök, 50 bostäder med tre rum och kök, 17 bostäder med fyra rum och kök.

En förskola fanns med i planuppdraget men har inte gått att genomföra då det är ett bullerstört läge och det inte finns tillräckligt utrymme för en förskolegård samt att det inte finns plats för en tillräckligt stor förskola.

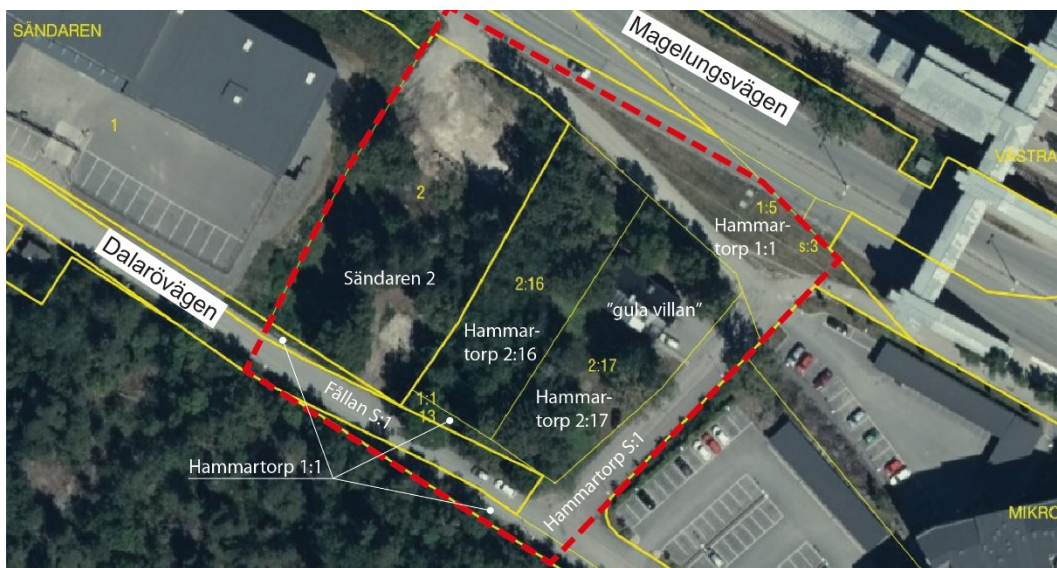


Bild 1 – Berörda fastigheter av detaljplanen.

Detaljplan

Det nya kvarteret kommer att utgöra ett entrémotiv för stadsdelen vilket ställer krav på god gestaltning, både av byggnader och av allmän plats, *se bild 2*. Detaljplanens struktur och innehåll förbereder för en eventuell framtida omvandling av Magelungsvägen till en stadsgata. Förutsättningar och utmaningar kring buller har i hög grad styrt bebyggelsens utformning. Kvarterets yttre fasader ska uppföras i trä och klimatförbättrad betong kommer att användas för våningarna ovan garagevåningen/bottenvåningen (souterrainvåningen). I souterrängplanet mot Magelungsvägen uppförs ett parkeringsgarage. Mot norr och Magelungsvägen förbereds för lokaler.

Detaljplanen föreslår ett slutet kvarter med grönskande innergård med varierande byggnadshöjder mellan fyra och sju våningar. Bebyggelsen får vara motsvarande sju våningar mot Magelungsvägen och fyra våningar mot Trångsunds begravningsplats. Däremellan medges fem våningar plus en suterrängvåning, *se bild 3*.



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2021/1527.214



Bild 2 - Översiktskarta, planområdet markerat



Bild 3 – Illustrationsplan

Avtal

Exploateringen av bostäder sker på mark som idag ägs av kommunen samt på mark som ägs av Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad).

Förslaget till mark- och genomförandavtal reglerar bl. a marköverlåtelse, byggnadsskyldighet, ekologisk kompensation samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gator och gång- och cykelväg inom planområdet.



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2021/1527.214

Förslaget till mark- och genomförandeavtal innebär att kommunen överlåter fastigheten Hammartorp 2:16, två markområden av Hammartorp 1:1 samt del av Hammartorp s:1, totalt cirka 1550 kvadratmeter, till kvartersmark för bostäder genom direktanvisning. Kommunen säljer marken för 5917 kr/kvm ljus BTA och får en total intäkt om cirka 19,3 miljoner kronor.

Kommunen projekterar och utför den ny- och ombyggnad som krävs av två lokalgator inkl. vändplaner och gångbanor samt gång- och cykelväg inom planområdet med anledning av exploateringen. Exploatörerna ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för ny- och ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet är 10 miljoner kronor varav Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) bidrar med hela kostnaden i exploateringsbidrag.

Planen innebär att grönska och mark försvinner till förmån för bebyggelse. Ekologiska kompensationsåtgärder är därav villkorade med vite i avtalet för att de ska genomföras. Avtalet innehåller även villkor för byggnadsskyldighet vilket innebär att exploatören ska ha erhållit slutbesked bygglov inom fyra år från det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Exploatören har fyllt i checklistan för miljöanpassat byggande som bifogas till avtalet.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor för kommunens mark- och genomförandeavtal och exploateringsavtal. Exploatörerna har underhand godkänt avtalsförslaget och underskrivet avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.

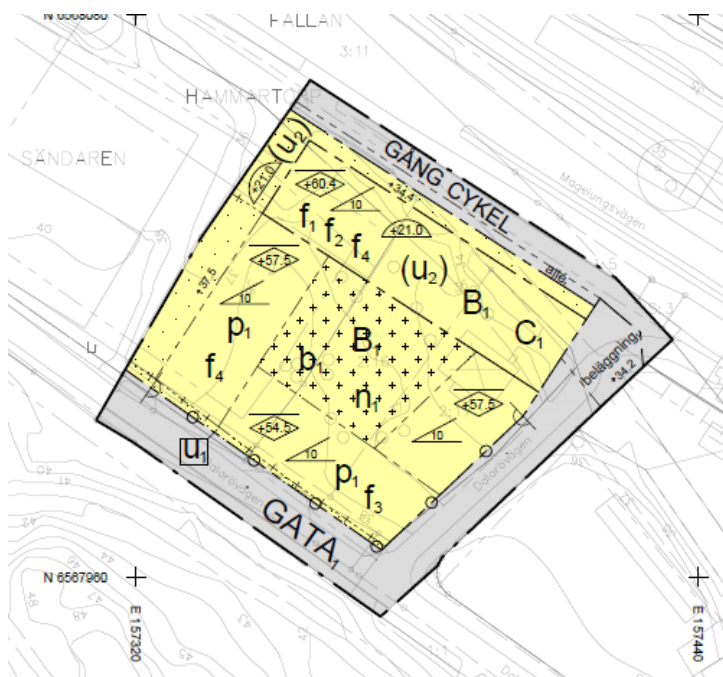


Bild 4 - Plankarta utvisande bl.a. kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för gator och gång- och cykel.



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2021/1527.214

Ekonomi

Kommunen säljer marken för 5917 kr/kvm ljus BTA och får en intäkt om totalt cirka 19,3 miljoner kronor.

Inom projektet kommer kommunen att utföra ombyggnation av Dalarövägen, ny lokalgata direkt öster om kvarteret, ombyggnation av vändplan på Dalarövägen, ombyggnation av gång- och cykelväg längs Magelungsvägen inom planområdet. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 9,2 miljoner kronor.

Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) står för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet och bidrar med hela kostnaden i exploateringsbidrag. Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli positivt med ca 19 miljoner kronor.

Kommunen får ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna.

Exploateringsresultat	Tidigare	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	-114 550	-40 000	-30 000	-30 000	-30 000	-10 000	-254 550
Inkomster	0	0	19 300 700	0	0	0	19 300 700
Summa exploatering	-114 550	-40 000	19 270 700	-30 000	-30 000	-10 000	19 046 150

Kommunal investering	Tidigare	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	-11 660	-100 000	-4 700 000	-1 000 000	-3 228 340	-160 000	-9 200 000
Inkomster							
(exploateringsbidrag anläggningar inom planområdet)	0	0	4 600 000	0	4 600 000		9 200 000
Summa investering	-11 660	-100 000	-100 000	-1 000 000	1 371 660	-160 000	0

Årlig påverkan	-126 210	-140 000	19 170 700	-1 030 000	1 341 660	-170 000	19 046 150
-----------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------------	-----------------	-------------------

Totalt exploateringsresultat							19 046 150
Total investering							0
PROJEKTNETTO							19 046 150

Tidplan

Om mark- och genomförandeavtalet godkänns och detaljplanen antas i kommunstyrelsen den 1 december 2021 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas andra kvartalet, 2022 och beräknas vara klara andra kvartalet 2024. Utbyggnaden av en första etapp av bostadsbebyggelsen beräknas påbörjas under tredje kvartalet 2022. Första inflyttning beräknas kunna ske under andra kvartalet 2024.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Sändaren 2 m.fl. Projektet ger ett tillskott om cirka 134 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Bottenvåningen mot Magelungsvägen förbereds för att innehålla lokaler vilket innebär att det finns möjlighet att skapa mötesplatser och målpunkter. En tillförsel av både lokaler och bostäder kan göra att området blir mer besökt och fler boende uppehåller sig inom området. Att fler rör sig i området kan göra att platsen upplevs som tryggare.

Detaljplanen möjliggör en trygg bostadsgård avskärmd från trafik och buller. Bostadsgården ska även innehålla småbarnslek och uteplatser. Planområdet är beläget nära kollektivtrafik och med goda kopplingar till övriga Trångsund. Det gör det lätt för barn och unga att röra sig också inom övriga Stockholm.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om cirka 19,3 miljoner kronor från försäljning av fastigheten Hammartorp 2:16, del av Hammartorp 1:1 samt del av Hammartorp s:1 genom direktanvisning till Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad). Genomförande av detaljplanen innebär kostnader som uppskattas till cirka 9,2 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar. Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) bidrar med hela den slutgiltiga kostnaden i exploateringsbidrag för allmänna anläggningar inom planområdet. Det blir ett positivt projektnetto om cirka 19 miljoner kronor med anledning av att kommunen får intäkter från försäljning av mark.

De juridiska konsekvenserna av mark- och genomförandeavtalet är att kommunen säljer fastigheten Hammartorp 2:16, delar av fastigheten Hammartorp 1:1 samt del av Hammartorp s:1 till exploatören, Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad).



Datum
2022-01-19

Diarienummer
KS-2021/1527.214

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad) med bilagor.

Beslutet ska skickas till

Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad)