

Datum
2020-04-03Diarienummer
KS-2020/315.214Handläggare
Daniel Bernebrant
Daniel.Bernebrant@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal inom detaljplan för Vista Skogshöjd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Wallenstam AB inom kommundelen Glömsta i Huddinge godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 april 2020.

Sammanfattning

Projektet initierades i planprogrammet för Vistaberg som godkändes i kommunstyrelsen den 25 oktober 2004. Nuvarande inriktning i projektet är att i detaljplanen pröva förutsättningarna för cirka 600 bostäder. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 2 2021.

Inom planområdet finns 7 olika markägare. Markanvisningsavtal tecknades 2015 med Wallenstam för kommunens fastigheter Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377. Detta avtal har löpt ut och behöver förnyas genom nytt markanvisningsavtal.

Enligt förslag till markanvisningsavtal förnyar kommunen markanvisningen till Wallenstam gällande del av fastigheterna Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377. Ersättning för områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen. Köpeskillingen uppgår till 2 500 kr/kvm BTA och ska räknas upp med KPI från 2014-12-01. Till skillnad från tidigare markanvisningsavtal ska Wallenstam enligt nuvarande förslag till markanvisningsavtal bekosta och bygga ut den gata som planeras inom Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377 till följd av att gatan avses att läggas ut som kvartersmark i detaljplanen. Avtalsförslaget reglerar även inriktning för ny detaljplan och exploateringsförutsättningar. Avtalsförslaget biläggs detta tjänsteutlåtande, se bilaga 1.

Förslag till markanvisningsavtal kommer att leda till ett bättre projektnetto för kommunen än vad det skulle ha blivit med det tidigare markanvisningsavtalet. Kommunens bedöms göra ett mindre positivt netto i den totala exploateringskalkylen för projektet.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2020-04-03

Diarienummer
KS-2020/315.214

Bakgrund

Projektet initierades i planprogrammet för Vistaberg som godkändes i kommunstyrelsen 25 oktober 2004. I planprogrammet benämns projektets områden som nummer 7 och 8. Planprogrammet föreslog 85-150 st bostäder med friliggande villor/parhus/suterränghus placerade med stor hänsyn till topografin för område 7. För område 8 föreslogs 90-120 bostäder i en samlad bebyggelse med stadsradhus i 2-3 plan samt suterränghus.

Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning som initierade projektets uppstart föreslog en dubbelt så hög exploatering än i planprogrammet med totalt 300-400 bostäder. Dessutom skulle behov av skola/förskola prövas. Då förutsättningarna hade ändrats från planprogrammet togs ett nytt detaljplaneprogram fram vilket godkändes, tillsammans med tidigare ramavtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare, i kommunstyrelsen den 27 maj 2015. Nuvarande inriktning i projektet är att i detaljplanen pröva förutsättningarna för cirka 600 bostäder.

Ramavtal undertecknades under 2015 med fastighetsägarna AB Borätt, Vistabergs Förvaltning KB, Huddinge Fastighetsförvaltning AB, Mästerträdet AB, Segerholm/Törngren. Med Wallenstam AB tecknades vid samma tidpunkt ett markanvisningsavtal.

Ytterligare ramavtal tecknades under år 2017, efter närmare utredning av exploateringsmöjligheterna, med dåvarande fastighetsägarna till Vistaberg 1:13, Karl- Olof Forsell och Carina Hazlewood, samt till Vistaberg 1:14, Anette Pettersson, Stefan Pettersson, Hans Pettersson och Jan Pettersson. Fastigheterna inom planområdet ägs av sammanlagt sju olika fastighetsägare.

Planarbetet har tagit längre tid än beräknat, i huvudsak beroende på att länsstyrelsen i samband samråd för detaljplanen inkom med yttranden som föranledde att hela strukturen för detaljplanen behövdes arbetas om. Till följd av att planarbetet tagit längre tid har de tidigare ramavtalen och markanvisningsavtalet löpt ut, varför samtliga avtal behöver förnyas utifrån de nya förutsättningarna. Detta ärende avser endast markanvisningsavtalet med Wallenstam, övriga avtal avses att förlängas vid senare tidpunkt.

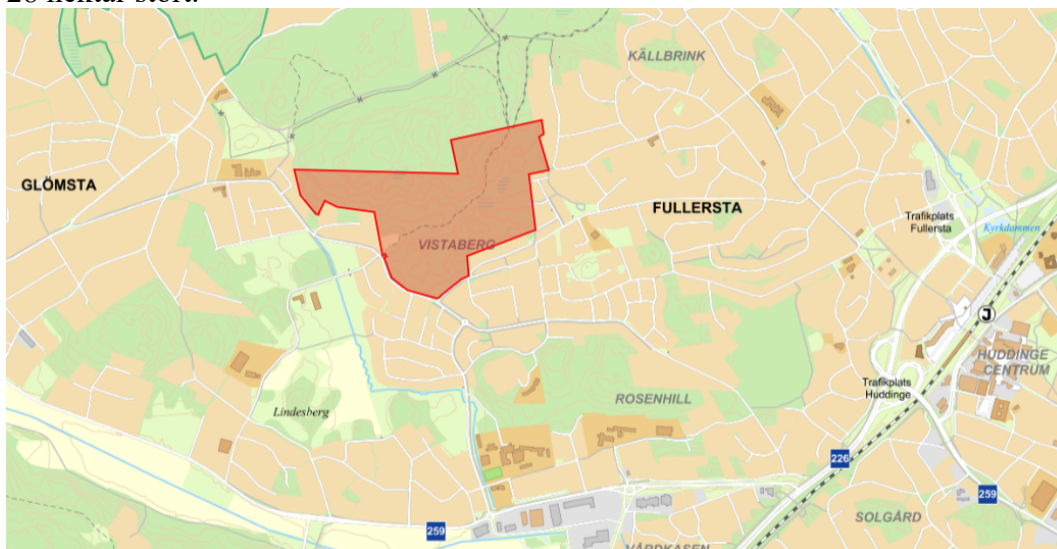
Datum
2020-04-03

 Diarienummer
KS-2020/315.214

Beskrivning av ärendet

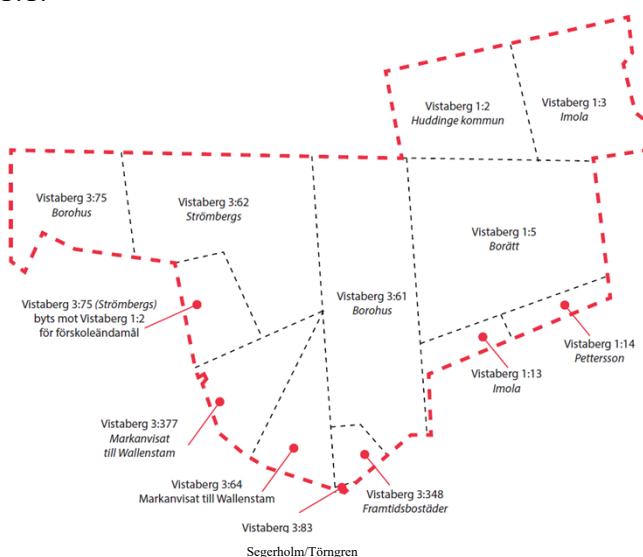
Befintliga förhållanden

Planområdet är idag obebyggt och består till största delen av kuperad skogsmark. Området är idag inte planlagt och ligger strax norr om Vistabergs allé och i anslutning till detaljplanen för Norr om Vistavägen som vann laga kraft i december 2014. Området gränsar i norr mot Källbrinksskogen. Planområdet är ca 28 hektar stort.



Planområdet röd skrafferat

Planområdet omfattar fastigheterna Vistaberg 1:5, Vistaberg 3:61, 3:75 och 3:383, Vistaberg 3:62, Vistaberg 2:3, Vistaberg 1:3 och 1:13, Vistaberg 1:14, Vistaberg 3:348, Vistaberg 1:2, Vistaberg 3:377 och 3:64 samt delar av fastigheten Rosenhill 1:1.



Aktuella fastigheter inom planområdet.

Datum
2020-04-03Diarienummer
KS-2020/315.214

Inriktning för detaljplanen

Planprogrammets intentioner har utvecklats under detaljplaneprocessen och nuvarande intention är att genom detaljplanen pröva förutsättningarna för en förskola, park, lekplats och cirka 600 bostäder. Bostäderna föreslås uppföras i form av friliggande småhus, parhus, kedjehus, och flerbostadshus.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet reglerar bland annat inriktning för detaljplan, kommande marköverlåtelse, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. I avtalet regleras att kommunen och exploatörerna är överens om att detaljplaneområdet i sin helhet ska prövas för minst 600 bostäder. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Enligt förslag till markanvisningsavtal förnyar kommunen markanvisningen till Wallenstam gällande del av fastigheterna Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377. Ersättning för områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen. Köpeskillingen uppgår till 2 500 kr/kvm BTA och ska räknas upp med KPI från 2014-12-01. Om mark- och genomförandeavtal inte har tecknats senast 2022-04-30 upphör markanvisningsavtalet att gälla och nytt avtal behöver tas fram i vilket köpeskillingen kommer att värderas utifrån då gällande marknadsvärden. Till skillnad från tidigare markanvisningsavtal ska Wallenstam enligt nuvarande förslag till markanvisningsavtal bekosta och bygga ut den gata som planeras inom Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377 till följd av att gatan avses att läggas ut som kvartersmark i detaljplanen. Kostnaden för utbyggnad av gatan uppskattas till cirka 8 miljoner kronor.

Kommunen bedöms göra ett positivt netto i den totala exploateringskalkylen för projektet enligt de principer som redovisas i stycket ovan.

Wallenstam har valt att avstå en del av markanvisningen, den sydostligaste delen av Vistaberg 3:64. Detta område kommer istället att säljas till Segerholm/Törngren som äger angränsande fastighet Vistaberg 3:348, villkor för detta regleras i kommande intentionsavtal med Segerholm/Törngren.

Wallenstam ska ersätta kommunen för dess kostnader för framtagande av detaljplanen. Kostnaderna och Wallenstams betalningsskyldighet för detaljplanens framtagande har reglerats i särskilt plankostnadsavtal.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett mark- och genomförandeavtal upprättas mellan kommunen och Wallenstam för att närmare reglera frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av detaljplanen beräknas kunna föreligga under kvartal 2 2021. I övrigt innehåller avtalsförslaget sedvanliga villkor.

Wallenstam har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet markanvisningsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att markanvisningsavtalet med Wallenstam godkänns. Förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till avtal med Wallenstam överensstämmer med kommunens övergripande mål och riktlinjer och bidrar till målet ökat bostadsbyggande.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Undertecknande av markanvisningsavtalet innebär att principer sätts upp för hur kostnader ska fördelas i kommande mark- och genomförandeavtal. Kommunen kommer att få intäkter i form av markförsäljning av delar av Vistaberg 3:64 och 3:377. Kommunen kommer att få kostnader för Wallenstams andelar av kostnaden för övergripande allmänna anläggningar som ingår i köpeskillingen utifrån förutsättningar vid markanvisningen. Förslag till markanvisningsavtal kommer att leda till ett bättre projektnetto för kommunen än vad det skulle ha blivit med det tidigare markanvisningsavtalet. Bedömningen är att kommunen kommer att få ett mindre positivt netto om detta projekt genomförs med de förutsättningar som finns i det föreslagna markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet ger Wallenstam ensamrätt att förhandla med kommunen om exploatering av markanvisningsområdet fram till den 30 april 2022. Om mark- och genomförandeavtal inte träffas med Wallenstam senast den 30 april 2022 upphör markanvisningsavtalet att gälla.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Wallenstam AB



Datum
2020-04-03

Diarienummer
KS-2020/315.214

Beslutet ska skickas till
Wallenstam AB