



Datum
2022-01-13

Diarienummer
KS-2022/75.214

Handläggare
Daniel Bernebrant
Daniel.Bernebrant@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och M&P II Holding AB för bostäder inom del av fastigheten Vårby gård 1:1 (Östra Vårberget) inom kommundelen Vårby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och M&P II Holding AB rörande del av fastigheten Vårby gård 1:1 (Östra Vårberget) i kommundelen Vårby godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsen förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 13 januari 2022.
2. Kommundirektören bemyndigas att å kommunstyrelsens vägnar godkänna eventuell överlåtelse av avtal enligt punkten 1 på annan motpart.

Sammanfattning

Kommunen arbetar med en detaljplan för Östra Vårberget som föreslås möjliggöra ca 130 bostäder i form av friliggande småhus, radhus eller flerbostadshus. Den nya bebyggelsens utformning ska anpassas till naturens och terrängens förutsättningar. Detaljplanen beräknas som tidigast kunna antas under kvartal 3 år 2022.

Huddinge kommun genomförde kvartal 4 2016 en markanvisningstävling för bostäder inom två områden i Östra Vårberget. Efter avslutad tävling tilldelades M&P II Holding AB (tidigare Möller & Partners AB) (556588-0258) en markanvisning för ett delområde (KS-2017/991).

M&P erbjöd ett pris om 12 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA (bruttoarea). M&P avsåg att uppföra cirka 30 radhus. M&P:s tävlingsförslag visar stor hänsyn till områdenas terräng och bedöms kunna klara kraven på dagvattenhantering. Anbudet uppfyllde i övrigt de krav som kommunen ställt i anbudstävlingen.

Kommunens intäkter till följd av markförsäljning bedöms överstiga de kostnader som projektet kommer att medföra för kommunen i samband med utbyggnad av allmän plats och kommunens eventuella kostnader med hänsyn till kulturhistoriska lämningar och markföreningar.

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



Datum
2022-01-13

Diarienummer
KS-2022/75.214

Markanvisningen har gått ut eftersom planarbetet tagit längre tid än beräknat. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att markanvisningen till M&P förnyas på samma villkor som tidigare. Priset i anbudet bedöms fortfarande vara marknadsmässigt.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden fick i september 2005 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en ny detaljplan för Vårberget i kommundelen Vårby i kommunens nordvästra del. Planområdet har därefter delats upp i Västra respektive Östra Vårberget. Förslaget till detaljplan för Östra Vårberget har varit på utställning två gånger, senast under 2015. Planförslaget har behövts kompletteras, framförallt med en uppdaterad dagvattenutredning, och en förnyad utställning planeras kunna ske under kvartal 2 2022.

Detaljplan

Detaljplanens tidsplan ser ut enligt följande:

Förnyad utställning	kvartal 2 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2022
Laga kraft	tidigast kvartal 4 2022

Planförslaget möjliggör cirka 130 bostäder i form av friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Detaljplaneförslaget anger grupphusbebyggelse, så att byggnader inom samma kvarter får ett liknande och sammanhängande uttryck. Bebyggelsen utförs dels som småhus, friliggande eller sammanbyggda, och dels som mindre flerbostadshus. Samtliga hus tillåts ha två våningar, därutöver tillåts souterräng/källarvåning eller vindsvåning där det är lämpligt utifrån befintliga terrängförhållanden.

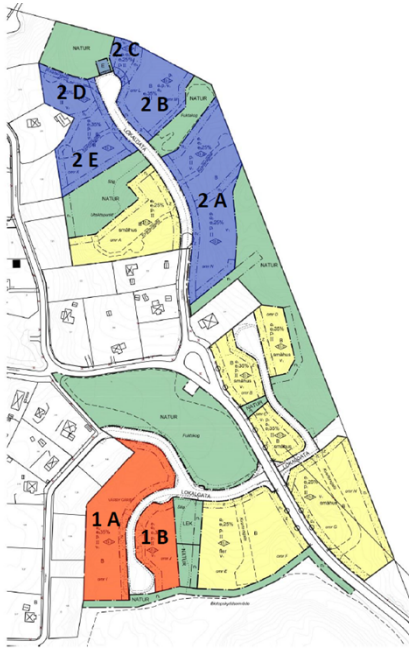
Anbudstävling

Huddinge kommun utlyste i november 2016 en anbudstävling för två områden, område 1 och 2, för bostadsexploatering inom Östra Vårberget, se karta nedan.



Datum
2022-01-13

Diarienummer
KS-2022/75.214



M&P tilldelades efter anbudstävlingen område 1 (delområde 1A och 1B i illustrationen ovan), se KS-2017/991.

Markanvisningsavtal

M&P valdes i samband med godkännande av markanvisningsavtal, se KS-2017/991, som exploatör för område 1. Detta innebär att M&P ensam fick förhandla med kommunen om en exploatering för bostäder inom område 1 under avtalets giltighetstid.

Markanvisningsavtalets giltighet har löpt ut, och gäller inte längre, eftersom planarbetet för området tagit längre tid än beräknat. Då anledningen till förseningen inte beror på M&P föreslås att ett nytt markanvisningsavtal tecknas med M&P på motsvarande villkor som det tidigare markanvisningsavtalet.

De huvudsakliga principer som lyfts vidare från det tidigare markanvisningsavtalet är:

- Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning för områdena som ska överlätas. M&P ska betala kostnaderna för fastighetsbildningen.
- Kommunen projekterar och bygger ut gator och övrig allmän plats. Gatukostnader ingår i köpeskillingen.
- Kommunen svarar för merkostnader vid förekomst av kulturhistoriska lämningar eller markföreningar upp till ett belopp om totalt 2 000 000 kronor. Överskjutande kostnad svarar M&P för.



Datum
2022-01-13

Diarienummer
KS-2022/75.214

- Kommunen svarar för all kostnad för planläggning.
- Kommunen kommer i mark- och genomförandeavtalet att vitesbelägga vissa skyldigheter enligt avtalet. Exempel på skyldigheter som kan vitesbeläggas är avsteg från byggnadsskyldighet, skada på värdefull vegetation, dagvattenhantering och avvikelser från parkeringstal.
- I övrigt ställs i avtalet krav på exploatörerna att följa framtaget gestaltungsprogram och att iaktta stor aktsamhet till terräng och vegetation vid genomförandet. Exploatören åtar sig även att följa dagvattenutredningen och kommunens krav på dagvattenlösningar inom områdena.

Pris

Den förnyade markanvisningen sker till i anbudet lämnat pris. M&P ska därmed erlägga 12 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA (bruttoarea). Anbudspriset ska justeras med konsumentprisindex från 2016-11-30 till och med tillträde.

Anledningen till att priset inte justerats från det lämnade anbudet är att utvecklingen av konsumentprisindex, som anbudspriset ska räknas upp med, ligger i linje med utvecklingen av bostadspriserna under tidsperioden i aktuellt område enligt Svensk mäklarstatistik. Anbudspriset bedöms därför vara marknadsmässigt.

Giltighet

Markanvisningsavtalet upphör att gälla utan rätt till ersättning för någon part om

- kommunen inte fattar beslut om antagande av detaljplanen senast 2024-03-21, med beslut som därefter vinner laga kraft, eller
- kommunen inte fattar beslut att godkänna ett mark- och genomförandeavtal senast 2024-03-21, med beslut som därefter vinner laga kraft.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark till M&P om cirka 25 000 000 kronor. Utöver dessa intäkter får kommunen intäkter för försäljningen av mark av övriga delområden. Projektet kommer att medföra kostnader för kommunen i samband med utbyggnaden av allmän plats. Utöver detta kan kommunen komma att belastas av kostnader för hantering av kulturhistoriska lämningar och markföröreningar, men det finns inga kända sådana inom området. Projektet bedöms få ett positivt nettoresultat.



Datum
2022-01-13

Diarienummer
KS-2022/75.214

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det upprättade förslaget till markanvisningsavtal med M&P ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen, bland annat med hänsyn till befintliga naturförhållanden. Projektet ger ett tillskott om ca 130 nya bostäder. Därutöver ger projektet en intäkt till kommunen genom markförsäljningen. Projektets konsekvenser i förhållande till exempelvis barnkonventionen hanteras inom planarbetet. Förvaltningen föreslår att markanvisningsavtalet godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genom undertecknande av markanvisningsavtal får M&P ensamrätt att förhandla med Huddinge kommun om exploatering av berört område. Avtalet reglerar även priset för marken, 12 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA, som kommer att utgå om mark- och genomförandeavtal och detaljplan vinner laga kraft.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga – Markanvisningsavtal

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

M&P II Holding AB