



Datum
2020-03-16

Diarienummer
KS-2020/546.218

Handläggare
Amra Imamovic
Amra.Imamovic@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB inom kommundelen Trångsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande fastigheten Nytorp 4:7 inom kommundelen Trångsund godkänns, i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 16 mars 2020.

Sammanfattning

Kommunen blev kontaktade av dåvarande Hüge Fastigheter AB för efterfrågan av mark för ett LSS-boende år 2016. En inventering av lämpliga tomter gjordes under vintern 2017/2018. Fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund ansågs mest lämplig och har föreslagits för genomförande av planändring i syfte att möjliggöra uppförande av ett fristående LSS-boende. År 2017 delades Hüge Fastigheter AB upp i två bolag, Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB, varav Huddinge Samhällsfastigheter AB fick ta över uppdraget för uppförandet av LSS-boendet och är exploatören för projektet.

Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan kallad exploatören, ämnar uppföra ett fristående LSS-boende för kommunal drift på den 1 920 kvm stora kommunalägda fastigheten Nytorp 4:7. Boendet ska bestå av sex lägenheter.

Markanvisningsavtalet reglerar att exploatören köper marken som i detaljplanen läggs ut som kvartersmark. Exploatören kommer bekosta tillhörande allmänna anläggningar och åtgärder. Projektet bedöms ge ett positivt ekonomiskt resultat på grund av markförsäljningen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Dåvarande social- och äldreomsorgsförvaltningen beställde av dåvarande Hüge Fastigheter AB uppförande av ett LSS-boende, varför Hüge Fastigheter AB

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
2020-03-16

Diarienummer
KS-2020/546.218

kontaktade kommunen och efterfrågade mark. Social- och äldreomsorgsförvaltningen blev sedan till socialförvaltningen och Huga Fastigheter AB delades upp i två bolag, Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Huddinge Samhällsfastigheter AB tog över uppgiften att uppföra LSS-boendet och är exploatören i projektet.

En inventering av lämpliga tomter gjordes under vintern 2017/2018. Fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund ansågs mest lämplig och har föreslagits för genomförande av planändring i syfte att möjliggöra uppförande av ett fristående LSS-boende.

Exploatören Huddinge Samhällsfastigheter AB ämnar uppföra ett fristående LSS-boende för kommunal drift på den 1 920 kvm stora kommunalägda fastigheten Nytorp 4:7. Boendet ska bestå av sex lägenheter. Exploatören har lämnat in skisser på olika bebyggelseförslag. Gemensamt för samtliga förslag är att bebyggelsen anpassas till terrängen och avskildhet från närliggande grannar eftersträvas.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnadsprojekt och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035. Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvar för att lösa. Behovet av platserna redogörs för i vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan för åren 2020–2024 med utblick till 2035. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

Befintliga förhållanden

Planområdet består av kommunalägda fastigheten Nytorp 4:7 som uppgår till 1 920 kvm, se figur 1 nedan. Planområdet är idag obebyggt och är till störst del kuperad. Den angränsar i norr till en bebyggd villatomt med ett enbostadshus och kommunalägda fastigheten Nytorp 2:3 i öst, syd och väst. Mörtviksvägen går längs den södra delen och Trångsundsvägen längs västra delen av området. Fastigheten är idag planlagd för bostäder i två plan genom gällande byggplan för Trångsund (0126K-105) från 1941. Planområdet innehåller inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer med högt klassade värden eller riksintressen.



Datum
2020-03-16

Diarienummer
KS-2020/546.218



Figur 1: Planområdet är ungefärligt angivet med röd markering.



Figur 2: Orienteringsbild med området markerat med blått.

Inriktning för ny detaljplan

Inriktningen för den nya detaljplanen är ett LSS-boende med maximalt sex lägenheter samt tillhörande parkering och gårdsmiljö inom planområdet. Huset ska anpassas till terrängen och utemiljöerna ska vara genomtänkta för att skapa avskildhet och trivsamt för de boende. I planprocessen ska byggnadens placering och utformning studeras närmare. Framkomligheten för trafik, parkeringsbehovet och tillgängligheten till busshållplatsen från fastigheten ska utredas under planarbetet.

Markanvisningsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören inom planområdet. Avtalet reglerar bl.a inriktning och kostnader för ny detaljplan,



Datum
2020-03-16

Diarienummer
KS-2020/546.218

kommande marköverlåtelse och exploateringsförutsättningar. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Enligt avtalsförslaget ska kommunen överlåta mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Ersättningen för Överlåtelseområdet ska värderas under planarbetet till aktuellt marknadsvärde och regleras i mark- och genomförandeaftalet. Överlåtelseområdet innefattar fastigheten Nytorp 4:7 som avses planeras som kvartersmark.



Figur 3: Överlåtelseområdet markerat med lila begränsningslinje

Exploatören kommer att bekosta samtliga allmänna anläggningar som exploateringen medför, inom och i anslutning till planområdet. Aktuella allmänna anläggningar som exploatören ska bekosta är anläggning av trottoar och övergångsställe för ökad framkomlighet från fastigheten. I samband med att ny detaljplan antas ska ett mark- och genomförandeaftal upprättas mellan kommunen och exploatören 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 2 2022. Kostnader för detaljplanprocessen regleras i upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

Ett underskrivet markanvisningsavtal med exploatören avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottets sammanträde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till markanvisningsavtal är rimligt och föreslår att markanvisningsavtalet med Huddinge Samhällsfastigheter AB godkänns.



Datum
2020-03-16

Diarienummer
KS-2020/546.218

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget innebär intäkter genom markförsäljning. Kommunen kommer beställa en värdering under planarbetet och försäljningen ska ske till aktuellt marknadsvärde. Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark. Exploatören svarar för kostnaderna av erforderliga allmänna anläggningar. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet genom försäljning av mark.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Vård- och omsorgsnämnden