



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214

Handläggare
Amra Imamovic
Amra.Imamovic@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB samt markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Titania Projektutveckling AB inom kommundelen Vårby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB rörande fastigheten Drakskeppet 1 med flera inom kommundelen Vårby, godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2022 (KS-2022/1276).
2. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Titania Projektutveckling AB rörande fastigheten Drakskeppet 1 med flera inom kommundelen Vårby, godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2022 (KS-2022/1275).

Sammanfattning

Huge Bostäder AB och Titania Projektutveckling AB har tillsammans fått positivt planbesked för fastigheten Drakskeppet 1, som ägs av Huge Bostäder, och del av kommunens fastighet Haga 1:108 i kommundelen Vårby. Projektet syftar till att möjliggöra ca 500 nya bostäder samt lokaler längs Solhagavägen och vid Masmotorget. Projektet ligger inom Spårväg syds influensområde. Bostadsbebyggelsen som föreslås är flerfamiljshus av blandad upplåtelseform med inriktningen att huvuddelen av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Upplåtelseformen inom kommunens mark som direktanvisas kommer enbart att vara bostadsrätt eller äganderätt. En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2024. Beskrivning avseende planuppdraget redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2022/972.313.

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Huge Bostäder AB samt ett förslag till markanvisningsavtal mellan kommunen och Titania

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
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214

Projektutveckling AB. Avtalen reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse och kostnader för allmänna anläggningar.

Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljning samt exploateringsersättning för genomförandet av allmänna anläggningar. Kommunens driftkostnader bedöms öka i liten utsträckning eftersom det redan finns allmän platsmark i området. Projektet bedöms ge ett positivt nettoresultat för kommunen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Huge Bostäder AB och Titania Projektutveckling AB, nedan kallade exploatören/erna, har tillsammans fått positivt planbesked för fastigheten Drakskeppet 1 och del av kommunens fastighet Haga 1:108. I exploatörernas förslag framgår det även att mark ska överlåtas från Huges fastigheter Ormen Långe 1, 4, 5, 6, 7 och 8 för att utöka allmän platsmark.

Projektet syftar till att möjliggöra för ca 500 nya bostäder samt lokaler längs Solhagavägen och Masmotorget, inom Spårväg syds influensområde. Huskropparna föreslås variera mellan 5–8 våningar. Solhagavägen omvandlas till en stadsgata med aktiva bottenvåningar som förstärker kopplingen mellan Vårby Haga och Vårby Udde. Masmotorget aktiveras till en attraktiv målpunkt med lokaler som upplåts till service i bottenvåningarna. Total ljus bruttoarea (BTA) är uppskattad till ca 22 000 kvadratmeter, varav ca 12 000 kvadratmeter ljus BTA på Drakskeppet 1 och ca 10 000 kvm ljus BTA på Haga 1:108.. Bostadsbebyggelsen som föreslås är flerfamiljshus av blandad upplåtelseform med inriktningen att huvuddelen av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Upplåtelseformen inom kommunens mark som direktanvisas kommer enbart att vara bostadsrätt eller äganderätt. Behovet av nya förskoleplatser som uppkommer till följd av exploateringsprojektet kommer lösas i planerade förskolor utanför planområdet, därmed finns inget behov av förskola inom planområdet.

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad- och lokalförsörjning i Huddinge 2022.

Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2022/972.313.

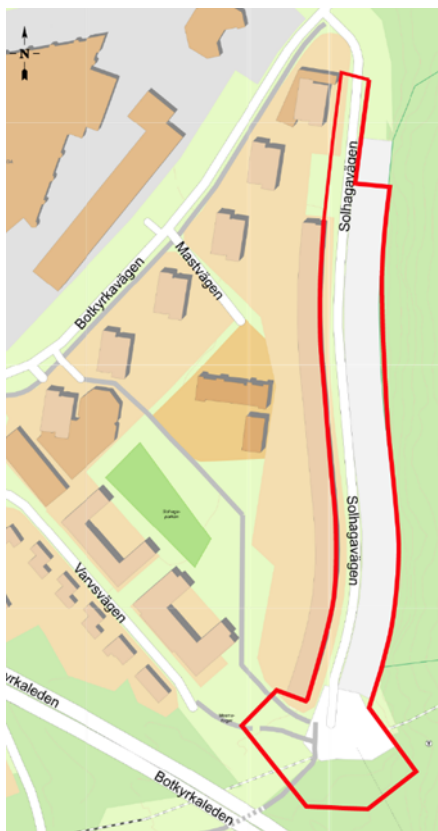
Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Drakskeppet 1 och del av fastigheterna Ormen Långe 1, 4, 5, 6, 7 och 8 som ägs av Huge Bostäder AB samt del av fastigheten Haga 1:108 som ägs av Huddinge kommun.



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214



Figur 1. Planområdets preliminära avgränsning

För Planområdet gäller stadsplan 0126K-5153 HAGA II, fastställd 1962, som medger allmän plats och parkeringsändamål i planområdet. Idag används fastigheten Drakskeppet 1 bland annat till garagebyggnader för befintlig bostadsbebyggelse. En mindre del av det berörda området intill tunnelbanestationen vid Masmotorget omfattas av stadsplan 0126K-10587 HAGA VII, fastställd 1982, som medger gata, torg, gatuplantering, handel och bostäder. Området angränsar till detaljplan för del av Haga 1:108 Ormen Långe m.fl. Solhagaparken, laga kraft 2017, som medger park, skola/förskola och bostäder/centrum tillsammans med tekniska anläggningar och parkering.

Inriktning för ny detaljplan

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Förslag på användning som ska prövas i planarbetet är bostäder, handel, service och parkering.

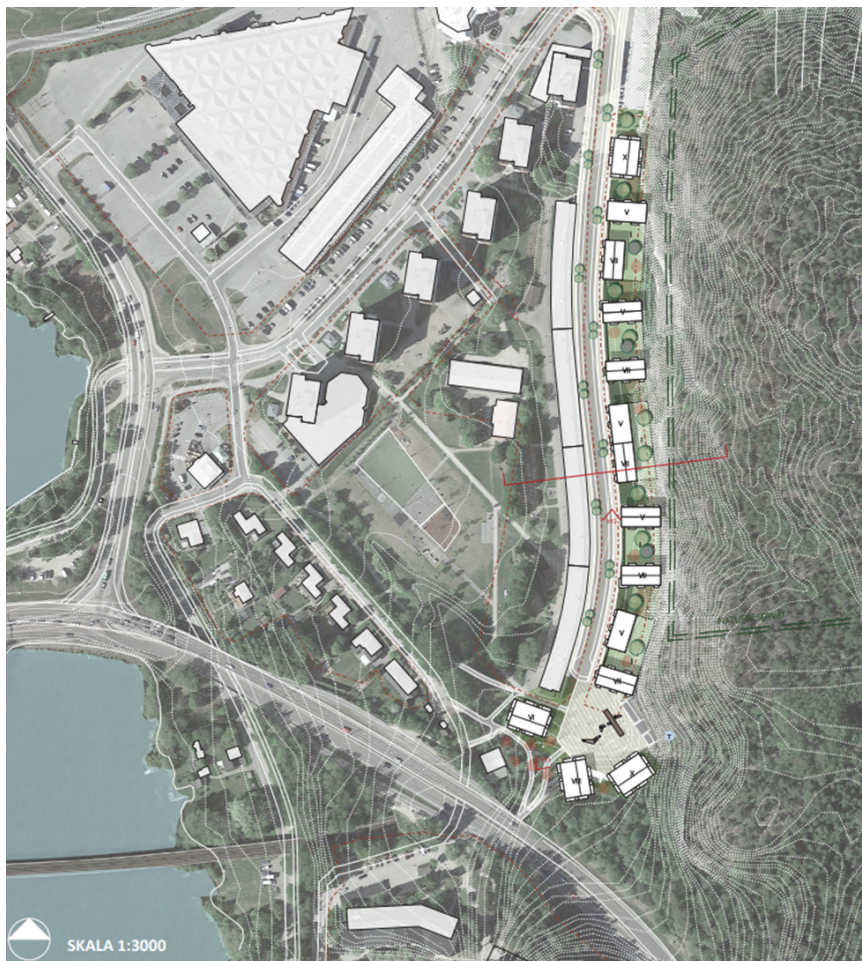
Kommunens mål för planeringen är att lyfta området genom att tillföra de urbana kvaliteter som idag saknas. Projektet syftar till att möjliggöra för fler bostäder invid en framtida regional bytespunkt, skapa ett mer varierat bostadsbestånd i området samt öka attraktiviteten med större utbud av service och en mer upplevelserik miljö.



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214

Exploatörerna har redovisat volymskisser med en relativt hög exploatering med punkt- och lamellhus mellan 5–8 våningar. Förslaget bedöms preliminärt rymma ca 500 nya bostäder, parkering, lokaler, bostadsgårdar och ett breddat gaturum.



Figur 2. Illustration över förslag på bebyggelse

Intentionsavtal och markanvisningsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Huga Bostäder AB samt ett förslag till markanvisningsavtal mellan kommunen och Titania Projektutveckling AB. I avtalen regleras bland annat inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse och kostnader för allmänna anläggningar. Avtalsförslagen biläggs.

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark och områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas exempelvis gator, torg, cykel- och gångvägar. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika allmänna anläggningarna. Exploatörerna förväntas även bidra ekonomiskt till utförandet av övergripande allmänna anläggningar inom utvecklingsplanen för Vårby.



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214

Kommunen och Exploatörerna är överens om att i kommande exploateringsavtal samt mark- och genomförandeavtal särskilt avtala om medfinansieringsersättning med anledning av kommunens bidrag till byggandet av Spårväg syd.

Av förslaget till intentionsavtal framgår det att ett godkännande av avtalet från kommunstyrelsen innebär att Huga Bostäder AB i samband med att ny detaljplan antas ska erbjudas att förvärva kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark och som är lämplig att föra till exploatörens mark. Ersättningen för marken ska baseras på ett vid försäljningstidpunkten aktuellt marknadsmässigt pris, vilket fastställs utifrån en oberoende värdering som kommunen beställer. Frågan regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

Av förslaget till markanvisningsavtal framgår det att ett godkännande av markanvisningsavtalet från kommunstyrelsen innebär att Titania Projektutveckling AB i samband med att ny detaljplan antas ska erbjudas att förvärva kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark inom överlåtelseområdet, se figur 3 nedan. Överlåtelseområdet ligger i anslutning till tunnelbanans befintliga anläggning, vilket kan påverka genomförbarheten i exploatörernas förslag på bebyggelse. Möjligheterna att bygga på eller i anslutning till tunnelbanan ska utredas i kommande planarbete. Ersättningen för överlåtelseområdet ska baseras på marknadsmässigt pris och fastställas utifrån en oberoende värdering som kommunen beställer i samband med godkännande av markanvisningsavtalet. Frågan ska regleras vidare i kommande tilläggsavtal. Vid en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet eller tecknande av mark- och genomförandeavtal efter avtalets giltighetstid ska en avstämning av ersättningen genomföras gentemot aktuellt marknadsvärde.



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214



Figur 3. Överlåtelseområdets preliminära avgränsning

Kommunen erhåller genom avtalen en option att hyra hyresrätt för maximalt 6 lägenheter med sociala kontrakt samt LSS-gruppboende om 6 lägenheter och samlingslokal eller LSS serviceboende med 14 lägenheter med samlingslokal.

Av intentionsavtalet och markanvisningsavtalet framgår det att exploatörerna ska ersätta kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som kommunen har tecknat med exploatörerna.

I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Huga Bostäder AB samt mark-och genomförandeavtal mellan kommunen och Titania Projektutveckling AB för att närmare reglera marköverlåtelser samt genomförandet av detaljplanen. I övrigt innehåller



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214

avtalsförslagen sedvanliga villkor. En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2024.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till intentionsavtal och markanvisningsavtal är rimliga och föreslår att avtalen godkänns.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling genom att möjliggöra för ökad balans mellan bostadsformer, aktivera ett idag relativt ödsligt stråk längs Solhagavägen, såväl som möjliggöra för ett mer attraktivt torg med närservice för området. Detta bidrar till att skapa mer liv och rörelse, öka känslan av trygghet och attraktivitet i området samt förstärka kopplingen mellan Vårby Haga och planerad bostadsbebyggelse i Vårby Udde. Förslaget förväntas också bidra till att öka befolkningen i ett kollektivtrafiknära läge.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagande av detaljplanen finansieras i sin helhet av exploatörerna i enlighet med tecknat plankostnadsavtal.

Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljning och exploateringsersättning för genomförande av allmänna anläggningar. Kommunens driftkostnader bedöms öka i liten utsträckning eftersom det redan finns allmän platsmark i området. Projektet bedöms ge ett positivt nettoresultat för kommunen.

Avtalsförslagen innebär juridiska konsekvenser för kommunen i den meningen att avtalen reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet samt övergripande principer för genomförandet av exploateringen. Avtalen innebär en ensamrätt för exploatörerna att förvärva kommunal mark inom planområdet. Därtill klargörs förutsättningarna för kommande fastighetsreglering. Avtalen reglerar också utgångspunkterna för genomförandet av detaljplanen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2022-05-10

Diarienummer
KS-2022/1276.214
KS-2022/1275.214

Bilagor

- Bilaga 1. Intensionsavtal mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB rörande fastigheten Drakskeppet 1 med flera inom kommundelen Vårby
- Bilaga 2. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Titania Projektutveckling AB rörande fastigheten Drakskeppet 1 med flera inom kommundelen Vårby

Beslutet ska skickas till

Hüge Bostäder AB

Titania Projektutveckling AB