

Datum
2021-04-21Diarienummer
KS-2021/998.214Handläggare
Daniel Bernebrant
Daniel.Bernebrant@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Eknors Entreprenad AB och Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge avseende Stensättningen 5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Eknors Entreprenad AB och Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge rörande fastigheten Stensättningen 5 i kommundelen Glömsta godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 21 april 2021.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 11 april 2018, § 14, att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheten Stensättningen 5 i kommundelen Glömsta. Detaljplanen hanteras i ett separat ärende och kommer att tas upp för beslut om antagande i kommunstyrelsen den 16 juni 2021.

Detaljplaneområdet ligger vid Lillerudsvägen norr om Glömstavägen. I dagsläget används området för industriändamål.

Fastigheten Stensättningen 5 ägs av Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av 22 nya bostäder, vilka avses upplåtas med bostadsrätt. Detaljplanen bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen, Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge samt Eknors Entreprenad AB. Avsikten är att Eknors Entreprenad AB ska genomföra och bekosta exploateringen. Avtalet reglerar bl.a. ersättning för redan utförda allmänna anläggningar, bidrag till Spårväg Syd och andra genomförandefrågor.

Projektet bedöms inte innebära några kostnader för kommunen. Kommunens projekt netto bedöms till noll kronor. Första inflyttning beräknas kunna ske under tredje kvartalet år 2023.

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
2021-04-21Diarienummer
KS-2021/998.214

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 11 april 2018, § 14, att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheten Stensättningen 5 i kommundelen Glömsta.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av den nya detaljplanen upprättades ett intentionsavtal mellan kommunen, Eknors Entreprenad AB, nedan kallad Exploatören, samt Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge, nedan kallad Fastighetsägaren. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 11 april 2018.

Detaljplaneområdet, vars areal uppgår till cirka 3000 kvm, består av fastigheten Stensättningen 5 och del av fastigheten Glömsta 1:1. Planområdet är beläget i korsningen av Lillerudsvägen och Skålgropsvägen, cirka 140 meter från Glömstavägen. Avståndet till Flemingsbergs pendeltågsstation är cirka 2,5 kilometer och avståndet till Masmos tunnelbanestation är cirka 2,7 kilometer. Detaljplaneområdet är beläget inom influensområdet för Spårväg syd och en ny spårstation förväntas ligga inom 600 meter från området.



Avstånd till spårstation på 600 och 1200 meter. Planområdet redovisas som grön rektangel med svart linje runt.

Datum
2021-04-21Diarienummer
KS-2021/998.214

Fastigheten Stensättningen 5 ägs av Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge.
Fastigheten Glömsta 1:1 ägs av Huddinge kommun.

Idag står en industribyggnad på fastigheten Stensättningen 5 och i princip all mark inom fastigheten är hårdgjord. Marken är förorenad efter tidigare industriverksamhet.



Planområdet inom streckad vit linje.

Detaljplan

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet att uppföra 22 lägenheter i form av stadslika radhus som är 70 till 85 kvadratmeter stora i två byggnadskroppar som anpassas till omgivande miljö. Avsikten är att lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätter.

Anledningen till att en del av Glömsta 1:1 är utlagd som allmänplats i detaljplanen är för att kunna reglera utfartsförbud från Stensättningen 5 mot Lillerudsvägen. All kvartermark i detaljplanen utgörs av Stensättningen 5.

Ingen utbyggnad av allmän plats behövs till följd av detaljplanen.

Detaljplanen hanteras i ett separat ärende och kommer att tas upp för beslut om antagande i kommunstyrelsen den 16 juni 2021.

Exploateringsavtal

Fastighetsägarens avsikt är att Exploatören ska genomföra och bekosta exploateringen. I förslaget till exploateringsavtal åtar sig Exploatören att vara solidariskt ansvarig för de åtaganden som avtalet ålägger Fastighetsägaren.

Förslaget till exploateringsavtal reglerar medfinansieringsersättning för Spårväg syd enligt ”Principer för medfinansieringsersättning för Spårväg Syd” som antogs av kommunfullmäktige den 30 september 2019, §10.

Medfinansieringsersättningen har beräknats till 1 323 000 kr. Förslaget reglerar även gatukostnadsersättning enligt gatukostnadsutredning för Glömsta gård utifrån att 22 bostadsenheter avses uppföras. Gatukostnadsersättningen har beräknats till 1 174 800 kr.



Datum
2021-04-21

Diarienummer
KS-2021/998.214

Kommunal investering	Tidigare	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	0	0	0	0	0	0	0
Inkomster	0	0	0	0	0	0	0
Summa investering	0	0	0	0	0	0	0

Årlig påverkan	0	0	0	0	0	0	0
----------------	---	---	---	---	---	---	---

Totalt exploateringsresultat							0
Total investering							0
PROJEKTNETTO							0

Medfinansieringsersättning		1 323					1 323
Gatukostnadsersättning		1 174,8					1 174,8

Tidplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 16 juni 2021 genom beslut som därefter vinner laga kraft beräknas startbesked för kvartersmarken erhållas under kvartal 2 år 2022. Dessförinnan behöver befintlig byggnad rivras och marksanering genomföras. Första inflyttning beräknas ske under kvartal 3 år 2023.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det upprättade förslaget till exploateringsavtal ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Stensättningen 5. Projektet ger ett tillskott om cirka 22 nya bostäder och bidrar till målet om att tillskapa 18 500 bostäder inom Spårväg syds influensområdet till år 2035. Därutöver ger projektet en intäkt till kommunen genom gatukostnadsersättning och medfinansiering.

Genomförandet av detaljplanen bidrar positivt ur ett barnperspektiv då området bedöms upplevas som tryggare när radhus ersätter befintlig industribyggnad. Rivningen av befintlig byggnad möjliggör därtill för sanering av befintliga markföroreningar. En stor del av den idag hårdgjorda ytan kommer att ersättas med vegetation. Tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms flödes- och föroreningsbelastningen minska vilket förbättrar möjligheter att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för recipienten Albysjön. Avtalsförslaget skapar incitament för att skydda den befintliga eken inom fastigheten och att trädet således kan fortsätta att bidra med ekosystemtjänster.



Datum
2021-04-21

Diarienummer
KS-2021/998.214

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Avtalsförslaget innebär att kommunen erhåller gatukostnadsersättning om 1 174 800 kr för redan utförda åtgärder och medfinansieringsersättning för Spårväg syd om 1 323 000 kr. Dessa intäkter kommer dock inte att tillgodoräknas projektet. Projektnettot bedöms till noll kronor. Kommunen får dock in medfinansieringsersättning och gatukostnadsersättning som tillsammans utgör cirka 2,5 miljoner kr.

Förslag till exploateringsavtal medför inga juridiska förpliktelser för kommunen. Kommun säkerhetsställer däremot ett antal frågor för genomförandet av detaljplanen och får möjlighet att ta ut ersättningar enligt stycket ovan.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Eknors Entreprenad AB och Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge

Beslutet ska skickas till

Eknors Entreprenad AB

Bostadsrättsföreningen Paraden i Huddinge

Miljö- och bygglovsförvaltningen