



Datum
2020-04-15

Diarienummer
KS-2020/691

Handläggare
Anton Sjöblom
anton.sjoblom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB inom detaljplan för del av Visättravallen 2 inom kommundelen Flemingsberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB gällande detaljplan för del av Visättravallen 2 i kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 15 april 2020
2. Chefen för mark- och exploateringssektionen bemyndigas att besluta och godkänna tilläggsavtal som avser förlängning och upphörande av avtalad tid för byggnadsskyldighetens fullgörande, senareläggning av senaste tidpunkt för kommunstyrelsen godkännande av avtalet och/eller annan ändring som saknar principiell betydelse, enligt delegationspunkt F11.1 HKF 9210.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2017, NBN-2017/1510, i uppdrag av natur- och byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för del av Visättravallen 2. Huddinge Samhällsfastigheter AB äger fastigheten Visättravallen 2.

Syftet med planen och Exploateringsavtalet är att möjliggöra en förskola med plats för 160 barn i en byggnad med två våningar med tillhörande gård. Planen ska även möjliggöra att permanent bygglov kan ges för den befintliga BMX-cykelhallen som i dagsläget har tidsbegränsat bygglov då den är placerad på prickad mark (mark som inte får bebyggas enligt detaljplan).

Avtalet reglerar kostnadsfördelning av utbyggnad av anläggningar på allmän plats och inom kvartermark. Avtalet reglerar också åtgärder för ekologisk kompensation, samt åtgärd utanför planområdet där en kylanläggning med ammoniak måste säkras från potentiella utsläpp innan byggnation av förskolan kan påbörjas.

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning fick i maj 2017 i uppdrag av natur- och byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för del av Visättravallen 2. Då det vid den tidpunkten rådde stor brist på förskoleplatser i området Visättra och Visättra ängar.

I framtiden bedöms behovet av förskoleplatser vara stort inom kommundelen Flemingsberg. Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan kallad Husf, har med anledning av det inkommit med ett förslag på att bygga en ny förskola på del av fastigheten Visättravallen 2. Husf äger fastigheten Visättravallen 2 och har för avsikt att uppföra en ny byggnad för förskola med plats för 160 barn inom fastigheten.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för utnyttjandet av den nya detaljplanen för planområdet samt att reglera förutsättningarna för genomförandet. Detaljplanen möjliggör även för att den hall som finns för BMX-sport på fastigheten Visättravallen 2 ska kunna få permanent bygglov.

Detaljplan

Planarbetet har skett med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola med 160 barn i en byggnad med två våningar med tillhörande gård. Planen ska även möjliggöra att permanent bygglov kan ges för den befintliga BMX-cykelhallen som i dagsläget har tidsbegränsat bygglov då den är placerad på prickad mark (mark som inte får bebyggas enligt detaljplan).

I anslutning till planområdet finns en stor parkeringsplats som främst nyttjas av besökare till Visättra sportcenter. Parkeringsplatserna kommer samnyttjas mellan sportcentret och den nya förskolan. Det har möjliggjort större friyta för barnen då parkeringar inte behöver anläggas inom förskolefastigheten. Parkering kommer även anläggas på kommunens mark i form av kantstensparkering på Kvarnängsvägen.

Antagande av detaljplan för del av Visättravallen 2 behandlas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Husf. Förslaget reglerar de åtaganden och skyldigheter kommunen respektive Husf, har för genomförandet av detaljplanen för del av Visättravallen 2.

Till grund för Exploateringsavtalet ligger riktlinjer för exploateringsavtal i Huddinge godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, § 23 vilka Husf tagit del av och förslag till detaljplan för del av Visättravallen 2.



Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Prognosen för förskolans förväntade byggstart är 2022 samt färdigställande 2024. För att säkra det framskjutna genomförande ska kommunen och Husf i samråd upprätta en tidplan när kommunen ser att behovet av att bygga förskolan aktualiserats. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Åtaganden utanför planområdet

För att Husf ska kunna bygga förskolan krävs att den kylanläggning för ishallen på Husfs fastighet Visättravallen 2 säkras. Den innehåller idag ammoniak och ett utsläpp skulle innebära stora risker för barn och personal på förskolan. Detta hanteras i avtalet genom att Husf innan byggnationen säkrar eller byter ut hela anläggningen mot en utan ammoniak i sig.

Parkerings- och trafiklösningar

Avtalet reglerar också ansvar och utförande av trafik- och parkeringslösningar kopplade till genomförandet av detaljplanen. I anslutning till planområdet finns en stor parkeringsplats som främst nyttjas av besökare till Visättra sportcenter. Parkeringsplatserna kommer samnyttjas mellan sportcentret och den nya förskolan. Husf har åtagit sig att rusta upp och bygga om delar av parkeringen för att kunna klara behovet av parkeringsplatser för förskolan. Husf kommer även anlägga kantstensparkering på kommunal mark längs Kvarnängsvägen. Kommunen i sin tur ansvarar för att bygga övergångsställe över Kvarnängsvägen som ska koppla ihop gång- och cykelbanan på andra sidan vägen med förskolan.

Ekologisk kompensation

I avtalet regleras vidare även frågor om inriktning och utformning i enlighet med till detaljplanen bilagda illustrationer. Upprättandet av en vegetationsplan som redovisar hur området hanterar återplantering och utformning av förskolegården ska ske, för att säkerställa att grönytefaktor inte minskar vid exploateringen. I avtalet säkras också att Husf tar hänsyn till svartpälssbin och boplatser för fladdermöss som finns inom planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som Husf förbundit sig att följa. Skulle Husf inte följa den utredningen eller inte göra likvärdiga åtgärder för omhändertagandet av dagvattnet, vilket riskerar översvämningar på kommunal mark och allmän plats utgår vite.

Husf har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Då Husf är fastighetsägare för all mark inom detaljplaneområdet innebär inte projektet någon intäktspost för kommunen för markförsäljning. Husf står även för iordningställande av kantstensparkering på allmän plats för förskolans behov.



Datum
2020-04-15

Diarienummer
KS-2020/691

Kommunen står för anläggandet av övergångsställe över Kvarnängsvägen och angöring till GC-väg vilken beräknas kosta ca 250 000 kronor.

Kommunen får även ökade driftskostnader för allmän plats till följd av byggnation av kantstensparkering och övergångsställe.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltnings bedömning är att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Husf ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för del av Visättravallen 2. Projektet bidrar till att skapa fler nya förskoleplatser i området vilket det råder brist på. Marken bedöms vara lämplig för ändamålet förutsatt att riskreducerande åtgärder för ishallen genomförs. Genomförandet av den riskreducerande åtgärden säkerställs i exploateringsavtalet. Den framskjutna genomförandetiden hanteras i avtalet genom att kommunen och Husf enas om en gemensam tidplan, när det blir aktuellt att bygga den nya förskolan.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Exploateringen

Kostnaderna för planarbetet regleras i ett plankostnadsavtal. Husf ersätter kommunen för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplanen. Husf svarar även för samtliga kostnader för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Inom detta projekt ska Husf även bekosta anläggandet av kantstensparkering inom allmän plats utmed Kvarnängsvägen då dessa främst kommer nyttjas av Visättra sportcenter och den nya förskolan. För kommunens del avseende allmän plats tillkommer en kostnadspost för iordningsställande av övergångsställe och anslutning av det till GC-väg.

Kommunens ekonomi

Efter genomfört projekt kommer kommunkoncernens totala driftkostnader att öka. De utvecklingskostnader som Husf haft i projektet återbetalas via hyran för förskoleverksamheten. Efter driftövertagande av gator och allmänna parkeringsplatser kommer även kostnaderna för dem att öka. De ökade kostnaderna för driftövertagandet bedöms dock bli marginella då det är åtgärder på en redan befintlig anläggning. De ökade kostnaderna för driften belastar kommunkoncernens ekonomi genom miljö- och bygglovförvaltningen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2020-04-15

Diarienummer
KS-2020/691

Bilaga

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Berörda nämnder utanför kommunstyrelsen