

Datum
2020-02-06Diarienummer
KS-2020/306.214Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal med Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB avseende Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:11 inom projektet Lövdungen 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB rörande del av fastigheterna Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:11 inom kommundelen Segeltorp, i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 6 februari 2020, godkänns.

Sammanfattning

Projektet Lövdungen 2 är beläget i Segeltorp centrum. Planen ska möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med eventuella lokaler i en del av det framtida husets bottenvåning och parkering i underjordiskt garage. Även en mindre park planeras.

I samband med det ursprungliga planuppdraget 2014 tecknades även ett ramavtal med Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB, nedan kallad exploatören. Ramavtalet upphörde att gälla i april 2017 och med anledning av att detta behöver ett nytt avtal tecknas så att det gäller fram tills det kan ersättas med ett exploateringsavtal.

Förslaget till nytt intentionsavtal ersätter det gamla ramavtalet i sin helhet och gäller fram till och med 31 oktober 2021. Markpriset för den mark som exploatören ska förvärva av kommunen har justerats från 4 000 kr/m² ljus BTA till 7 100 kr/m² ljus BTA. Exploatören ska också vara med och medfinansiera utbyggnaden av Spårväg syd enligt de principer som kommunen har beslutat om.

Kostnad för allmän plats fördelas med 69% på exploatören och 31% på kommunen. Kommunens kostnad motsvarar kommunens andel av den totala byggrätten inom projektet.

Exploatören svarar för eventuella saneringskostnader som kan uppstå inom projektet.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att föreliggande förslag på nytt intentionsavtal med Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB godkänns.

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
2020-02-06

Diarienummer
KS-2020/306.214

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projektet Lövdungen 2 är beläget i korsningen Häradsvägen/Gamla Södertäljevägen i Segeltorp centrum inom kommundelen Segeltorp och finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt och lokalförsörjning. Planuppdrag för Lövdungen 2 gavs den 24 november 2014 och planarbetet påbörjades därefter. Planuppdraget syftar till att förtäta i det centrala och kollektivtrafiknära läget. Planen ska möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med eventuella lokaler i en del av det framtida husets bottenvåning. Även en mindre park planeras, som kompensation för den grusade fotbollsplanen inom projektet som försvinner. Parkering ska ske i underjordiskt garage.

Samråd hölls i mars/april 2018 och projektet har därefter arbetat vidare med de synpunkter som inkom under samrådet. Granskning planeras till sommaren 2020.

Ursprungligt ramavtal

I samband med det ursprungliga planuppdraget 2014 tecknades även ett ramavtal med Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB. Ramavtalet innebar att exploatören, som äger fastigheten Lövdungen 2 tilldelades en markanvisning inom delar av kommunens fastigheter Jakobslund 2:1 och Jakobslund 2:11. Köpeskillingen var enligt ramavtalet reglerad till 4 000 kr/m² ljus BTA. Därutöver skulle exploatören stå för alla kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Ramavtalet löpte ut i april 2017 och med anledning av att detta behöver ett nytt avtal tecknas så att det gäller fram tills det kan ersättas med ett exploateringsavtal. Utöver det att avtalet har gått ut har också Spårväg syd beslutats om, vilken kommunen genom Sverigeförhandlingen har åtagit sig att lämna bidrag till. Ett nytt avtal behöver tas fram för att ta hänsyn även till detta.

Nytt intentionsavtal

Förslaget till det nya intentionsavtalet ersätter det gamla ramavtalet i sin helhet och gäller fram till och med 31 oktober 2021. Tiden bedöms vara rimlig med hänsyn till att detaljplanen planeras att antas under kvartal 1 2021 och ger även viss marginal för eventuella ytterligare förskjutningar av tidplanen.

Enligt avtalsförslaget är ersättningen som exploatören ska erlagga till kommunen reglerad till 7 100 kr/m² ljus BTA för kommunens andel av byggrätten. Exploatören ska också vara med och medfinansiera utbyggnaden av Spårväg syd enligt de principer som kommunen har beslutat om.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats uppstår i form av den nya parken som finns inom detaljplaneområdet och den faktiska kostnaden för det fördelas enligt följande

- 69% på exploatören
- 31% på kommunen

Kommunens kostnad motsvarar kommunens andel av den totala byggrätten inom projektet.

Datum
2020-02-06Diarienummer
KS-2020/306.214

Inom den mark som kommunen överlåter till exploatören har det påträffats vissa markföroreningar. Exploatören förvärvar marken i befintligt skick och står för eventuella saneringskostnader som kan uppstå.

Inom den mark som exploatören överlåter till kommunen har det tagits två borrprov och ingen av proven har innehållit några spår av markföroreningar. Om det visar sig att det finns markföroreningar inom detta område ska exploatören ersätta kommunen de saneringskostnader som kan uppstå.

Intentionsavtalet har underhand godkänts av Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB och undertecknat avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts sammanträde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att ett nytt avtal behöver upprättas mellan parterna då det ramavtal som upprättades 2014 har löpt ut. I förslaget till nytt intentionsavtal har markpriset för den mark som exploatören ska förvärva av kommunen justerats till aktuell prisnivå från 4 000 kr/m² ljus BTA till 7 100 kr/m² ljus BTA, vilken har fastställts av värdering genom auktoriserad värderare. Exploatören ska också medfinansiera utbyggnaden av Spårväg syd enligt de principer som kommunen har beslutat om.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att föreliggande förslag till nytt intentionsavtal med Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till nytt intentionsavtal ersätter det gamla ramavtalet i sin helhet och gäller fram till och med 31 oktober 2021. Det nya intentionsavtalet innebär att markanvisningen fortsatt gäller och att projektet därmed förväntas få ett positivt nettoresultat för kommunen om cirka 15 mnkr.

Juridiskt innebär det nya avtalet att kommunen fortsatt är i ett avtalsförhållande med Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB med förnyade villkor gällande

- Markpris
- Bidrag för utbyggnaden av Spårväg syd
- Faktisk kostnad för utbyggnad av allmän plats fördelas med 69% på exploatören och 31% på kommunen

I övrigt innehåller avtalsförslaget sedvanliga villkor.

Intentionsavtalet, och den markanvisning som ingår i avtalet, medför att exploatören under avtalets giltighetstid har ensamrätt att förhandla med kommunen om att förvärva kommunens mark genom det exploateringsavtal som ska tecknas i samband med antagandet av detaljplanen.



Datum
2020-02-06

Diarienummer
KS-2020/306.214

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Intensionsavtal avseende del av fastigheterna Jakobslund 2:1 och
Jakobslund 2:11

Beslutet ska skickas till

Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB