

Datum
2020-01-29Diarienummer
KS-2019/2162.214Handläggare
Simon Reppling
Simon.Repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Lännaholm Udden Kommanditbolag och Huddinge kommun avseende fastigheten Udden 8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Lännaholm Udden Kommanditbolag rörande fastigheten Udden 8 och del av fastigheten Fullersta Gård 1:170 inom kommundelen Fullersta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2020.

Sammanfattning

Fastigheten Udden 8 är lokaliserad i centrala Huddinge, precis intill Fullersta Torg. Lännaholm Udden Kommanditbolag, som är fastighetsägare, fick i december 2018 positivt planbesked där föreslagen exploatering innebär ett nytt bostadshus om ca 16 våningar. Detta innebär ca 60-90 nya bostäder, vars upplåtelseform kommer utredas i planarbetet, samt en mindre andel tillkommande verksamhetsytor för kommersiell och/eller offentlig service. Projektet innebär också en utveckling av den befintliga gårdsytan vid Fullersta torg som ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Både upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar bör ses ur ett större grepp där kommunen eftersträvar en blandad bebyggelse i hela centrala Huddinge. De befintliga husen kring Fullersta torg kommer inte påverkas av projektet.

Huddinge kommun har upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploitören i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse och fördelning av kostnader för allmänna anläggningar.

Exploitören finansierar all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar i planområdet, samt del av eventuella övergripande allmänna anläggningar.

Projektet finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2019–2021 med utblick till 2032” och överensstämmer med kommunens översiktsplan och planprogram för Huddinge centrum. Projektet ligger även inom Spårväg syds influensområde.

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
2020-01-29Diarienummer
KS-2019/2162.214

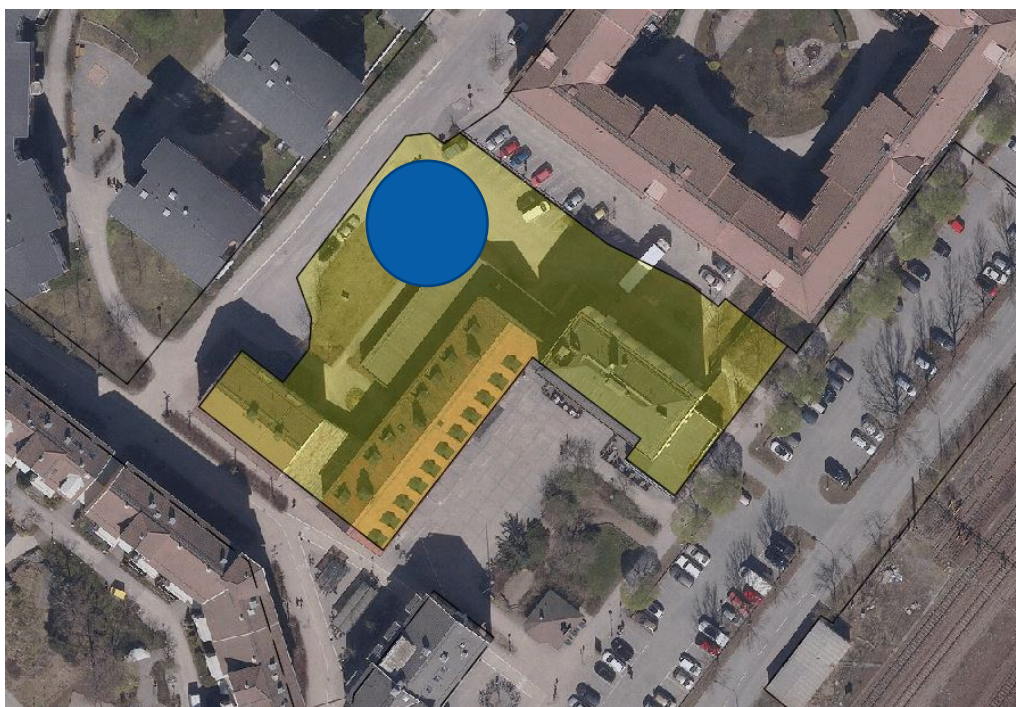
Planuppdrag för projekt Udden 8 hanteras i ett separat ärende, KS-2020/125, och detaljplanen beräknas vara klar för antagande under kvartal 3 2022.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren, Länna Udden Kommanditbolag, skickade den 27 februari 2018 in en ansökan om planbesked, i syfte att ändra detaljplanen för fastigheten Udden 8. Ansökan avsåg främst möjliggörande av tillkommande bostäder. Positivt planbesked gavs i kommunstyrelsen den 5 december 2018, KS-2017/664.

Fastighetsägarens förslag till exploatering i planbeskedet innebär ett nytt bostadshus om cirka 17 våningar nordöst om befintliga byggnader. Totalt förväntas projektet tillföra ca 60-90 nya bostäder, samt en mindre andel tillkommande verksamhetsytor för kommersiell och/eller offentlig service. Projektet innebär också en utveckling av den befintliga gårdsytan vid Fullersta torg som ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Lämplig exploateringsgrad kommer dock behöva utredas närmare i kommande detaljplaneprocess.



Figur 1 Flygbild över fastigheten Udden 8. Planerad plats för byggnad markerat i blått.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Udden 8 ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivnära läge med Huddinge station cirka 100 meter bort. I norr gränsar fastigheten till två stycken olika bostadsrättsföreningar, och i söder till Fullersta Torg, infartsparkeringar samt bostäder och kommersiella lokaler. Cirka 50 meter i öst gränsar fastigheten till västra stambanan.

Datum
2020-01-29Diarienummer
KS-2019/2162.214

Marken är redan ianspråktagen och används för bostäder med lokaler i bottenvåning, samt markparkering. De verksamheter som huserar i fastigheten är både av kommersiell karaktär, ideella föreningar samt offentligt finansierad verksamhet. Omgivande mark är primärt i kommunal ägo och består av allmän plats för parkering, torg och gator.

Fastigheten har en historiskt viktig betydelse som del av den centrumutbyggnad Huddinge kommun genomförde från 1940-talet och framåt på båda sidor av spåren. På den östra sidan lokaliserades Huddinges administrativa centrum med bl.a. tillkommande kommunalhus, skola och bibliotek. Samtidigt kompletterades även centrum med ett antal flerfamiljshus som kommunen fram till 1955 byggde själva. Från 1955 och framåt blev istället bostadsstiftelsen Hüge bostadshus ansvariga för produktionen med bland annat punkthus i kvarteret Ålen. Kring denna tid planerades även Fullersta torg som blev hem till Huddinges första höghus, ett sexvånings bostadshus, samt även ett tre våningar högt bostadshus med butiker i bottenvåningen bredvid. Dessa byggnader är de som finns kvar och är alla viktiga att beakta vid en förändring av området.

Gällande planer

Projektet finns med i ”Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2019–2021 med utblick till 2032”. Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan och planprogram för Huddinge centrum (område E9 - Bostäder Fullersta torg). Projektet ligger inom Spårväg syds influensområde. Bostäder i detta läge är även i linje med översiktsplanen som pekar på att Huddinge kommun eftersträvar en förtätning i kollektivtrafiknära lägen med koncentrerad bebyggelse. Det fokus översiktsplanen har att knyta samman områden och öka sammanhållningen uppnås även genom planläggningen som siktar till att skapa en tydlig framsida till denna del av centrum med en förnyad torgmiljö och en öppnare kvartersstruktur.

I den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.

För Udden 8 gäller idag primärt Stadsplan *kv. Udden m.fl. (0126k-10344)*, upprättad i juni 1979 vars genomförandetid har gått ut. Planen tillåter bostäder samt i vissa fall handel. Enligt gällande plan krävs även särskilda åtgärder i fasad för trafikbuller. För Fullersta torg gäller idag primärt stadsplan för *kv. Trädgården m.fl. (0126K-11303)*, upprättad i augusti 1986. Planen reglerar marken som allmän plats. Genom detaljplan för *del av Fullersta gård 1:170 (0126K-14302)* tillåts grillkiosk och servering inom och i anslutning till torget.

Inriktning för ny detaljplan

Syftet med att upprätta en ny detaljplan är att pröva om planområdet kan planläggas för ett nytt bostadshus om cirka 60-90 lägenheter. Det förslag på exploatering som redovisats innebär ett punkthus om ca 16 våningar på ytan

Datum
2020-01-29Diarienummer
KS-2019/2162.214

nordöst om de befintliga lägre husen. I det kommande detaljplanearbetet behöver utredas vidare lämpligheten i ett hus av den skalan men fastigheten är sedan tidigare utpekad som en möjlig lokalisering för en platsvarumärkesbyggande byggnad och detta förslag innebär ett steg mot en mer stadsmässig byggnation i centrala Huddinge. Det är även viktigt att projektet samspelar med den kommande byggnationen i projektet Tingshuset samt med centrumbebyggelsen på andra sidan spåren. Tillgången på förskoleplatser bedöms kunna fyllas av kommande förskola inom projekt Tingshuset och andra intilliggande förskolor.

Vidare ser kommunen ett värde i att Fullersta torg rustas upp som en del i projektet vilket förhoppningsvis kommer bidra till att aktivera den norra sidan av centrum. Andra viktiga frågor att utreda i planarbetet är hur parkering kan lösas samt bullerfrågan på grund av närheten till såväl väg 226 som järnvägen.

För att ta till vara på det centrala och kollektivtrafiknära läget ska man i detaljplaneskedet studera ett högt markutnyttjande och exploateringsgrad med förutsättning att man uppfyller kommunens krav vad gäller bland andra kvalitet och parkeringsmöjligheter.

Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har förvaltningen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Lännaholm Udden Kommanditbolag. Avtalet reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, eventuella kommande marköverlåtelse, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark. Enligt avtalsförslaget ska exploatören bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och parkeringsplatser. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Exploatören ska även bidra ekonomiskt till eventuella övergripande allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angiven i intentionsavtalet. Exploatören ska avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare sedvanliga avtalsvillkor, samt att exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer. Bland annat kommunens miljöprogram, checklista för miljöanpassat byggande, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal.

I enlighet med förslaget till intentionsavtal ska ett plankostnadsavtal upprättas för att reglera kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen. Exploatören kommer enligt förslaget stå för samtliga kostnader som är förknippade med detaljplanen.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett



Datum
2020-01-29

Diarienummer
KS-2019/2162.214

antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 3 2022.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslagen och ett underskrivet intentionsavtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med Lännaholm Udden Kommanditbolag godkänns.

Fastigheten ligger inom influensområdet för Spårväg Syd vilket innebär att den nya förslaget till detaljplan och intentionsavtalet skulle bidra till kommunens åtagande att bygga 18 500 bostäder fram till år 2030 inom samma område.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektets totala netto bedöms till ett nollresultat. I de fall mindre markförsäljningar av kringliggande kommunal mark runt fastigheten Udden 8 blir aktuellt kommer projektet erhålla mindre intäkter och ge ett något positivt netto.

Då såväl framtagande av detaljplan som allmänna anläggningar bekostas av exploatören bedöms det preliminärt för kommunen inte uppstå några kostnader i samband med projektet.

De juridiska konsekvenserna för kommunen är att ett avtal upprättas som reglerar de möjliga frågor som kommer dyka upp i projektet. Detta regleras närmare i det genomförandeavtal som tecknas i samband med att beslutet vunnit laga kraft men visar kommunens intentioner. T.ex. regleras att exploatören ska överlåta mark som planläggs som allmän plats till kommunen, hur plan- och bygglovsavgifter hanteras samt hur många lägenheter för sociala ändamål som kan bli aktuellt i projektet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Lännaholm Udden Kommanditbolag



Datum
2020-01-29

Diarienummer
KS-2019/2162.214

Beslutet ska skickas till
Länholm Udden Kommanditbolag