



Datum
2024-08-19

Diarienummer
KS-2024/1058.214

Handläggare
Ali Basiri
ali.basiri@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal för Vistaskolan 1 m.fl. inom kommundelen Glömsta mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande Vistaskolan 1 m.fl. inom kommundelen Glömsta i enlighet med bilagt intentionsavtal till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 19 augusti 2024 godkänns.

Sammanfattning

På fastigheten Vistaskolan 1 bedrivs en kommunal F-9 skola i kommundelen Glömsta. Vistaskolan har idag en förskolepaviljong med ett tillfälligt bygglov som löper ut i mars 2026. Förskolepaviljongen är delvis lokaliserad på del av kommunens fastighet Vistaberg 1:23. Det primära syftet med planläggningen är att säkra en permanent lösning för förskola på den aktuella platsen. Projektet innefattar fastigheterna Vistaskolan 1, Flygposten 1 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB samt del av den kommunala fastigheten Vistaberg 1:23 som idag utgör förskolegård. Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad i Huddinge 2024. Planområdet är belägen cirka 1700 m från Huddinge station.

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB, nedan kallad Husf, med syfte att reglera detaljplanens inriktning och genomförande. Avtalet ger Husf ensamrätt att förhandla om markanvisning om ca 1230 kvm av Vistaberg 1:23 och inkluderar bestämmelser om marköverlåtelse och exploateringskostnader. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas för att ytterligare reglera genomförandet av detaljplanen och markpris. Allmänna anläggningar planeras inte inom projektet, men om det blir aktuellt ska exploatören stå för de faktiska kostnaderna för en sådan utbyggnad.

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
2024-08-19

Diarienummer
KS-2024/1058.214

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunen har två förskolepaviljonger med tidsbegränsat bygglov i Glömsta, Talldalens förskola och Vista förskola. Ambitionen har varit att dessa ska avvecklas så snart nya förskolor inom Vista skogshöjd och Lövstastigen är färdigbyggda. Dessa projekt drar ut på tiden och nya förskolor hinner inte stå klara innan byggloven för paviljongerna löper ut. Enligt ett förhandsbesked från bygglov kommer det temporära bygglovet för paviljongen vid Vistaskolan inte förlängas. Det behövs därför en detaljplan som prövar paviljongernas nuvarande lokalisering så att de kan stå kvar till de permanenta förskolorna i Vista skogshöjd och Lövstastigen byggs ut.

Förskolepaviljongen är lokaliserad inom dels fastigheten Vistaskolan 1 och dels den kommunala fastigheten Vistaberg 1:23, se Figur 1 nedan. För delen inom Vistaberg 1:23 finns ett upprättat nyttjanderättsavtal med utgångsdatum den 31 mars 2026 (KS-2023/2697).



Figur 1 – Illustration kring markägarförhållandet i området. Grönt tillhör Huddinge Samhällsfastigheter AB (Husf) och blått tillhör kommunen. Röd markerat område visar vart förskolepaviljongen står i dagsläget.



Datum
2024-08-19

Diarienummer
KS-2024/1058.214



Figur 2 – Ortofoto över paviljongens nuvarande utbredning inom fastigheterna Vistaskolan 1, markerad med röd färg, och förskolegården inom Vistaberg 1:23, markerad med grön färg.

Sammanlagt omfattar planområdet cirka 5 200 kvadratmeter, varav 1 230 kvadratmeter tillhör kommunens fastighet (Vistaberg 1:23). Övrig mark, cirka 3 970 kvadratmeter, tillhör Husf (Vistaskolan 1).

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad i Huddinge 2024.

För planområdet gäller detaljplan Vistaskolan 1 (Dp 0126k-13518), antagen 2002-06-10. Gällande detaljplan för Vistaskolan 1 medger användning för skoländamål. Marken för planområdet inom Vistaskolan 1 är delvis planlagd som prickmark. För den aktuella delen av fastigheten Vistaberg 1:23 är marken inte detaljplanelagd.

Inriktning för ny detaljplan

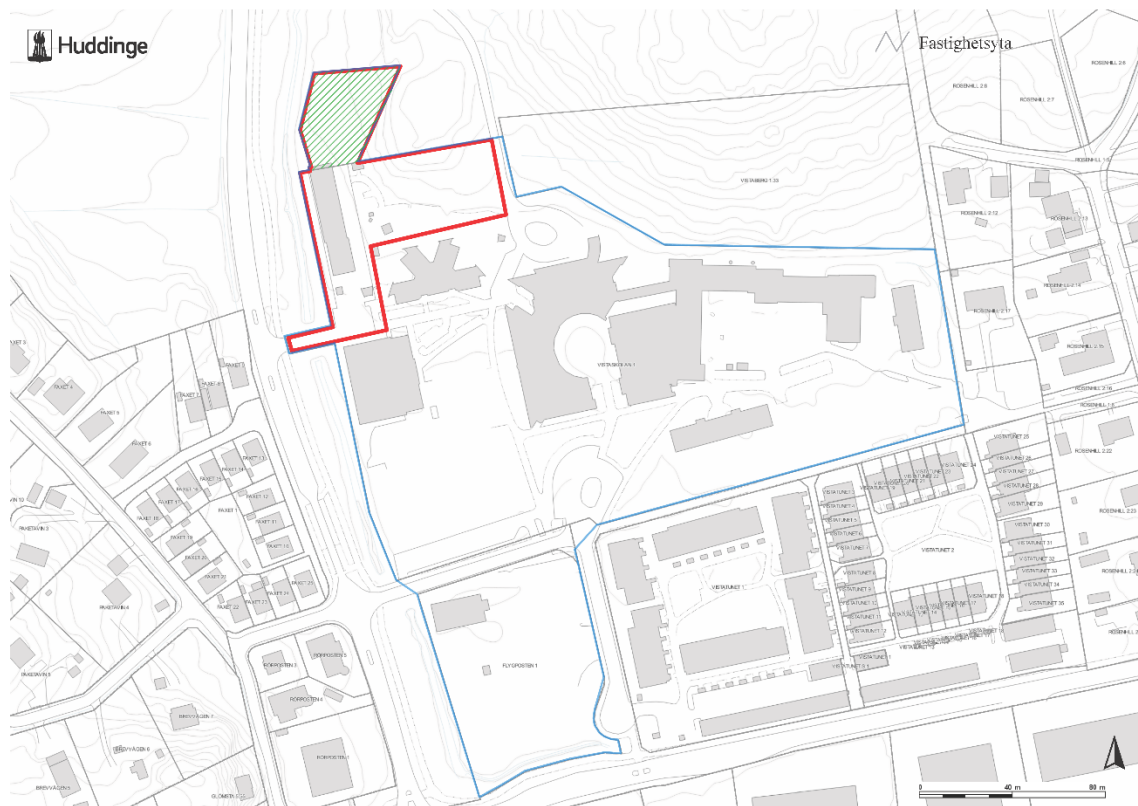
Det primära syftet med planläggningen är att säkra en permanent lösning för förskola inom planområdet. Detaljplanen skall medge den temporära paviljongen som står på fastigheten idag samt om möjligt en framtida ny förskola för 100 barn – en ökning med 20 barn jämfört med dagens antal. Vidare undersöker projektet möjligheten att använda Husf's fastighet Flygposten 1 som en potentiell parkeringsyta.

Ärendet avseende planuppdrag för detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, KS-2024/1203.



Datum
2024-08-19

Diarienummer
KS-2024/1058.214



Figur 3 – Preliminär avgränsning av plan-, exploaterings- och överlåtelseområdet. Röd markering: Planområdet. Grön skraffering: Överlåtelseområdet. Blå markering: Exploateringsområdet.

Intentionsavtal

Med anledning av det föreslagna planuppdraget har mark- och exploateringssektionen upprättat ett förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören Husf. Avtalet reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelse. Förslaget innebär att kommunen markanvisar ett område om cirka 1 230 kvm av kommunens fastighet Vistaberg 1:23 till exploatören, se grön skraffering i Figur 3 ovan. Överlåtelsen av marken kommer att regleras vidare i kommande exploateringsavtal, vilket godkänns i samband med att detaljplanen antas. Ersättningen för marken ska baseras på ett vid försäljningstidpunkten aktuellt marknadsmässigt pris för skoländamål, vilket fastställs utifrån en oberoende värdering som kommunen beställer. En initial bedömning av markpriset indikerar att en försäljning av 1 230 kvm mark kommer att inbringa en summa mellan 800 000 – 1 000 000 kronor till kommunen.

Exploateringen av exploateringsområdet kan komma att medföra behov av om- eller utbyggnad av allmänna anläggningar. Det kan exempelvis bli aktuellt att se över parkeringslösningen inklusive anpassningar för säkrare in- och utfarter för Vista förskola och Vistaskolan. Dessa frågor behöver dock utredas vidare under planprocessen. I det fall det blir aktuellt med om- eller utbyggnad av allmän plats ska exploatören stå för den faktiska kostnaden av en sådan om- eller utbyggnad.



Datum
2024-08-19

Diarienummer
KS-2024/1058.214

Vid utvecklingen av exploateringsområdet ska framkomlighet och trafiksäkerhet för gående, särskilt med fokus på barn, beaktas.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal ger goda förutsättningar för att påbörja arbetet med detaljplanen och föreslår att avtalet godkänns.

Projektet bedöms kunna säkerställa både de nuvarande förskoleplatserna för barnen i Glömsta och om möjligt en framtida ny förskola, vilket är förenligt med kommunens ansvar att tillhandahålla tillräckligt med förskoleplatser enligt Skollagen (2010:800). Projektet bedöms bidra till kommunfullmäktiges mål om att främja förskola – att skapa en trygg och lyckad skolgång för en lyckad framtid. Vidare anses projektet bidra till ett av översiktsplanens delmål om ett levande och växande Huddinge.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Eftersom ersättningen för överlåtelseområdet kommer att bestämmas först i samband med tecknande av exploateringsavtal kan kommunens framtida markförsäljningsintäkt endast uppskattas. En initial uppskattning är dock att kommunen kommer att få en intäkt mellan cirka 800 000 – 1 000 000 kronor från markförsäljningen. Projektet förväntas inte medföra några ökade driftkostnader av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och kommande exploateringsavtal finansieras helt av exploatören.

Avtalsförslaget innebär juridiska konsekvenser för kommunen i den bemärkelsen att avtalet reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för planområdet. Avtalet ger exploatören en ensamrätt att förvärva överlåtelseområdet och reglerar förutsättningarna för kommande fastighetsreglering. Avtalet reglerar även förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2024-08-19

Diarienummer
KS-2024/1058.214

Bilagor

Bilaga Intentionsavtal för Vistaskolan 1 m.fl. mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB med tillhörande bilaga.

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB