



Datum  
2020-09-04

Diarienummer  
KS-2020/1410.218

Handläggare  
Simon Reppling  
simon.repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Mark- och genomförandeavtal avseende Marmormjölet 9 mellan Huddinge kommun och Hoivatilat AB

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Hoivatilat AB rörande fastigheten Marmormjölet 9 i kommundelen Mellansjö/Svartvik godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat 2020-09-09.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 7 april 2002 att en ny detaljplan skulle tas fram för Mellansjö. Detaljplanen syftade till att inom området förbättra situationen avseende utsläpp av avloppsvatten från enskilda anläggningar samt möjliggöra området för helårsbebyggelse. I planen planerades för en skoltomt på cirka 4300 kvadratmeter vilken är den idag aktuella fastigheten. Byggnad för skol- eller förskoleändamål får uppföras i maximalt två våningar i enlighet med gällande detaljplan.

Det aktuella överlåtelseområdet ligger norr om Ågestavägen i det befintliga villaområdet, precis intill en i översiktsplanen utpekad framtida bebyggelsereserv. Området utgörs av hela fastigheten Marmormjölet 9 som är ett obebyggt skogs-/ängsområde. Fastigheten ägs till 100 procent av Huddinge kommun.

Fastigheten Marmormjölet 9 har sedan länge varit i kommunens ägo och intentionen har varit att sälja för skoleändamål. Med detta som bakgrund såg kommunen ett värde i att arrangera en markanvisningstävling för att kunna utvärdera inkomna anbud och välja ett förslag som är anpassat till platsens miljö och omgivning. Tävlingen arrangerades under våren 2020 och avslutades under sommaren. Vinnaren, Hoivatilat AB, föreslogs i SBU den 8 september och med detta mark- och genomförandeavtal slutförs det sista steget i tävlingen, själva markanvisningen.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Hoivatilat AB. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse, byggnadsskyldighet, information om

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



kommunens beslutade riktlinjer, till exempel dagvattenstrategi och riktlinjer för friytor, samt övriga sedvanliga avtalsvillkor. Avtalet innebär att kommunen till exploatörerna överlåter kvartersmark för en köpeskilling om 3,8 miljoner kronor. Totalt ger projektet ett nettoresultat på cirka 3,5 miljoner kronor. Verksamhetsstart planeras preliminärt till kvartal 1 2022.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 7 april 2002 att en ny detaljplan skulle tas fram för området Mellansjö i enlighet. Detaljplanen syftade till att inom området förbättra situationen avseende utsläpp av avloppsvatten från enskilda anläggningar samt möjliggöra området för helårsbebyggelse. I planen planerades för en skoltomt på ca 4300 m<sup>2</sup> vilken är den idag aktuella fastigheten.

### Markanvisningstävling och utvärdering

Fastigheten Marmormjölet 9 har sedan länge varit i kommunens ägo och intentionen har varit att sälja för skoländamål. Med detta som bakgrund såg kommunen ett värde i att arrangera en markanvisningstävling för att kunna utvärdera inkomna anbud och välja ett förslag som är anpassat till platsens miljö och omgivning. Tävlingen arrangerades under våren 2020 och totalt inkom det, trots den allmänna pandemin, 10 anbud, vilket visar på ett stort intresse för att bygga förskola i Huddinge. Nästan samtliga anbud har hållit hög kvalitet, från både större och mindre aktörer, och respektive förslag har granskats noggrant för att endast ett vinnande bidrag skulle kunna utses.

Utvärderingen har utförts utifrån fyra kriterier som utvärderats separat där poäng getts till de, per kriterium, fem bästa förslagen. Kriterium 1 har haft fokus på förskolemiljön och förslagens anpassning till landskapet där högre poäng getts för till exempel förslag med naturvänliga material såsom trä. Även den invändiga och utvändiga utformningen på byggnaden respektive gården för att gynna en god förskolemiljö har varit viktigt. Detta kriterium har också varit tyngre viktat än övriga tre.

För kriterium 2 har anbudsgivare behövt redovisa sitt arbete med social och ekologisk hållbarhet i referensprojekt samt förklara hur man tänkt att frågan ska hanteras i det aktuella förslaget. Kriterierna 3 och 4 har avsett kompetens kring förvaltning av skollokaler och liknande objekt, respektive kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion. Båda dessa kriterier har utvärderats på samma sätt som kriterium 2, det vill säga utifrån referensprojekt och hur förvaltning/genomförande av aktuellt förslag planeras. Det kan noteras att ett anbud påverkats relativt starkt om man erhållit mindre poäng på ett kriterium.

Efter utvärdering har kommunen valt att föreslå Hoivatilat AB som vinnare av tävlingen. Förslaget har en, för en förskola, relativt unik utformning och dess arkitektoniska idé har varit att skapa en inbjudande och välkomnande byggnad. Byggnaden är väl anpassad till den kringliggande villabebyggelsen och utformningen ser till att hålla ned skalan. I linje med kommunens mål återspeglar

byggnaden ett hållbart byggande genom en trästomme, robusta material och hög arkitektonisk kvalitet. Dessa egenskaper bedöms tillföra platsen ett värde och skapa en lämplig miljö för både barn och närboende.

### **Vinnande förslags utformning**

Detaljplanen ger förutsättningar för att uppföra byggnad för skoländamål i maximalt två våningar. Bebyggelsen utformas i en centralt placerad byggnad i två våningar om ca 500 m<sup>2</sup> byggnadsarea och totalt ca 1000 m<sup>2</sup> BTA. Gårdsytan uppnår kommunens krav på friyta per barn för bebyggelse i icke-centrala områden och uppgår till ca 41 m<sup>2</sup> per barn. Enligt exploatörens skisser inrymmer den föreslagna bebyggelsen plats för ca 84 barn fördelat på 7 avdelningar och invändigt tilldelas varje avdelning på 12 barn en egen hemvist med ett större lektrum och ett vilorum/ateljé.

För att gynna bland annat ljusinsläpp och god utblick över den omkringliggande naturen placeras stora glaspartier i varje hörn av byggnaden. Vidare utformas entrén som ett vindfång för att kunna hålla ett jämnt klimat i byggnaden och förhindra värmeförlust vintertid. Här återfinns även torkskåp så det är lättåtkomligt från gården. Byggnadens hall blir en genomgående axel och återspeglar den tidigare väg som gick tvärs över tomten medan glaspartier i båda ändar för in ljus i byggnaden och skapar ökad orienterbarhet samt utblickar mot omgivningarna. På byggnadens östra sida återfinns förskolans matsal som inrymmer förskolans barn i två sittningar. Även här är det ett generöst ljusinsläpp och med direkt åtkomst till gården kan matsalen flyttas utomhus sommartid till exempel ett solsegel kan sättas upp för att ge barnen sittplatser i skugga. Matsalen blir flexibel och möjliggör aktiviteter som kräver mer plats som till exempel ateljéverksamhet, gymnastik och andra firanden.

Byggnaden förväntas uppnå hög standard med avseende på hållbarhet tack vare sina naturnäramaterial och träkonstruktion. Solpaneler på byggnadens tak ska kunna användas till byggnadens olika system och placeras på syd- och västsidan för att kunna producera energi under hela dagen.

Utomhusmiljön föreslås delas upp i olika zoner med bland annat odlingsytor, vattenlek och annan kuperad terräng. Små kullar kommer arrangeras för att kunna nyttjas som bland annat pulkabackar och via vattenlek stimuleras barnen till samspel, turtagning och kommunikation. Vattnet kan även vävas in i den pedagogiska verksamheten och skapa grund för samtal om naturens kretslopp och miljön.

Parkering för förskolan löses inom kvartersmark, både med avseende på bil och cykel.

### **Mark- och genomförandeavtal**

Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget innebär att kommunen överläter kvartersmark utlagd för skoländamål i maximalt två våningar om ca 4300 kvm till Hoivatilat AB. Överenskommen köpeskilling för kvartersmarken är 3,8 miljoner kronor och tillträdesdatum är satt



Datum  
2020-09-04

Diarienummer  
KS-2020/1410.218

till den dag då bygglovet vinner laga kraft, preliminärt den 31 januari 2021. Köpeskillingen har bestämts utifrån framtagna oberoende värdering och var satt till ett fast pris i tävlingsinbjudan.

Exploatören ska i enlighet med villkor i markanvisningstävlingen miljöklassa projektet enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad och minst uppfylla kraven för certifieringsnivån "Silver".

Ingen allmän plats kommer byggas ut i samband med exploateringen.

Då tidplanen för byggnationen är av stor vikt för kommunen finns i avtalet en punkt om byggnadsskyldighet där exploatören åtar sig att följa upprättad tidplan. Om exploatören inte erhåller startbesked inom i avtalet angivet datum har kommunen rätt att häva avtalet.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Hoivatilat AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

### **Tidplan**

Om mark- och genomförandeavtalet godkänns i kommunfullmäktige den 2020-10-13 och därefter vinner laga kraft beräknas byggnation kunna påbörjas under februari 2021. Detta under förutsättning att bygglov och övriga nödvändiga tillstånd erhålles. Byggnationen förväntas ta cirka 1 år och därmed färdigställas under kvartal 1 2022. Kort därefter beräknas verksamheten kunna starta för att förskoleplatserna ska kunna fyllas innan sommaren.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Hoivatilat AB ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Mellansjö. Projektet skapar förskoleplatser för ca 84 barn och därutöver ger projektet en intäkt till kommunen genom markförsäljningen. Förvaltningen föreslår att mark- och genomförandeavtalet godkänns.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

De juridiska konsekvenserna av avtalet är att kommunen säljer hela fastigheten Marmormjölet 9 till Exploatören, Hoivatilat AB. Hoivatilat AB förbinder sig att följa avtalet i samband med exploatering och tillträder fastigheten i samband med att bygglovet vinner laga kraft. Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark och ska ha erhållit startbesked för byggnation senast 12 månader från avtalets undertecknande. Om inte startbesked erhålles inom ovan nämnda tidsram har kommunen rätt att häva avtalet.

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med 3 800 000 kronor. Kostnader för nedlagd arbetstid samt beställd värdering uppgår till ca 300 000 kronor. Det ekonomiska nettot för projektet beräknas därför bli ca 3 500 000 kronor.

Datum  
2020-09-04Diarienummer  
KS-2020/1410.218

Exploateringsresultat	2020	2021	2022	Senare	Summa
					a
Utgifter	-300	0	0	0	300
Inkomster	380	3 420	0	0	3 800
<b>Summa exploatering</b>	<b>+80</b>	<b>+3 420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>

Kommunal investering	2020	2021	2022	Senare	Summa
					a
Utgifter	0	0	0	0	0
Inkomster	0	0	0	0	0
<b>Summa investering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Årlig påverkan</b>	<b>+80</b>	<b>+3 420</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------	------------	---------------	----------	----------	----------

<b>Totalt exploateringsresultat</b>	<b>3 500</b>
<b>Total investering</b>	<b>0</b>
<b>PROJEKTNETTO</b>	<b>3 500</b>

Camilla Broo  
KommundirektörHeléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör**Bilagor**

Bilaga Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Hoivatilat AB



Datum  
2020-09-04

Diarienummer  
KS-2020/1410.218

**Beslutet ska skickas till**  
Hoivatilat AB  
Barn- och utbildningsförvaltningen