

Datum
2020-09-02Diarienummer
KS-2020/1853.214Handläggare
Amra Imamovic
amra.imamovic@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB inom kommundelen Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB rörande fastigheterna Hängbjörken 1-7, Asken 1 och 4 samt del av Hörningsnäs 1:1 inom kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2020.

Sammanfattning

Exploatören JM AB, nedan kallad exploatören, fick ett positivt planbesked för fastigheterna Hängbjörken 1-3 samt Asken 1 och 4 den 5 december 2018 (KS-2017/2567.313). Kommunstyrelsen gav medskicket att i möjligaste mån ska även kommunens fastigheter Hängbjörken 4-7 ingå i planområdet.

Föreslaget planområde består av fastigheterna Hängbjörken 1-7, Asken 1 och 4 samt del av Hörningsnäs 1:1. Planområdet ingår i ett av kommunens stora utvecklingsområden – Storängen.

Inom planområdet ska det uppföras cirka 260 lägenheter samt en förskola med kapacitet för 80-100 barn.

Exploatören har villkorade köpeavtal med fastighetsägarna till fastigheterna Hängbjörken 1-5 samt Asken 1 och 4. Kommunen ämnar markanvisa del av fastigheterna Hängbjörken 6 och 7 samt del av Hörningsnäs 1:1 för privat förskola till en annan aktör. Resterande del av fastigheterna Hängbjörken 6 och 7 samt en del av Hörningsnäs 1:1 ska direktanvisas till exploatören.

Huddinge kommun har upprättat ett förslag till intentions- och markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören i vilket det bland annat regleras inriktningen för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar med mera. Förslaget till intentions- och markanvisningsavtal innebär att exploatören bekostar sin andel av de områdesspecifika allmänna anläggningarna som exploateringen av bostäder medför. Principerna för kostnadsfördelningen för de områdesspecifika anläggningarna som är en följd av förskolan kommer regleras vidare i

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
2020-09-02

Diarienummer
KS-2020/1853.214

exploateringsavtalet. Exploatören ska även bidra ekonomiskt för de övergripande infrastrukturkostnaderna som uppkommer inom området för kommande utvecklingsplanen för Huddinge centrum.

Överlåtelse av kvartersmark för bostadsbebyggelse till exploatören samt framtida markanvisning för förskola förväntas innebära att kommunen gör ett ekonomiskt överskott på projektet.

Detaljplanen beräknas vara klar för antagande år 2022.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projekt Hängbjörken och Asken inklusive förskola ligger knappa kilometern öster om Huddinge station precis norr om Storängens industriområde. Storängens industriområde håller på att detaljplaneläggas med en tät bebyggelse av förskolor, skola och idrotts hall. Nu aktuellt projekt blir en naturlig vidareutveckling och förtätning av Storängen som är ett av kommunens största utvecklingsområden, se figur 1.



Figur 1: Orienteringsbild med området markerat med blått

Exploatören ansökte om planbesked för fastigheterna Hängbjörken 1-3 samt Asken 1 och 4 som de fick ett positivt planbesked på av kommunen den 5 december 2018 (KS-2017/2567.313). Kommunstyrelsen gav medskicket att i möjligaste mån ska även Hängbjörken 4-7 ingå i planområdet.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035.

Begäran om planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.



Datum
2020-09-02

Diarienummer
KS-2020/1853.214

Befintliga förhållanden

Planområdet består av de privatägda fastigheterna Hängbjörken 1-5, Asken 1 och 4 samt kommunala fastigheterna Hängbjörken 6-7 och del av fastigheten Hörningsnäs 1:1. Planområdet uppgår till totalt cirka 16 000 kvm. Projektet avgränsas geografiskt av Centralvägen i norr, koloniområdet i öster, Apelvägen i söder och i väst av fastigheten Asken 3 som ägs av BRF Asken i Huddinge och som innefattar ett seniorboende i två byggnader, se figur 2.

På de privatägda fastigheterna finns idag bebodda villor medan det på kommunalägda fastigheterna Hängbjörken 6 fanns en stuga som nyligen revs och på Hängbjörken 7 finns en vakant villa som inte är i uthyrningsbart skick.

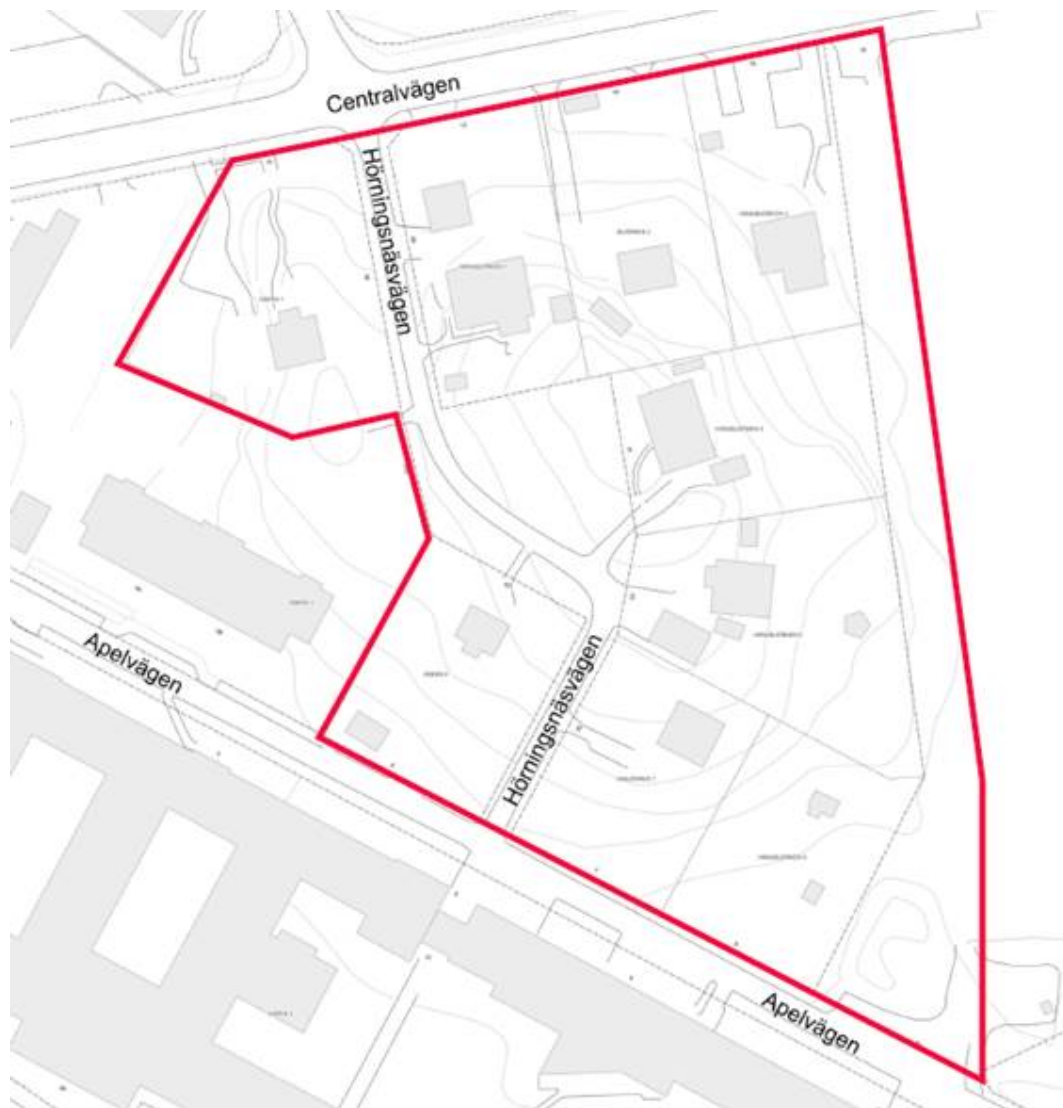
Exploatören har villkorade köpeavtal med fastighetsägarna till fastigheterna Hängbjörken 1-5 samt Asken 1 och 4.

För planområdet medger gällande plan (0126k-77), fastställd 1930-11-07, användningen bostäder i friliggande hus i högst två våningar.



Datum
2020-09-02

Diarienummer
KS-2020/1853.214



Figur 2: Planområdet är ungefärligt angivet med röd markering

Inriktning för ny detaljplan

Inriktningen för den nya detaljplanen är ett bostadsområde med ca 260 bostäder samt en förskola med kapacitet för 80-100 barn. I öster möjliggörs även för ett nytt stråk för gång och cykel utmed befintliga koloniområdet.

Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta hänsyn till platsens förutsättningar som till exempel den kuperade terrängen och intilliggande bebyggelse.

Behovet av en förskola inom området är stort och avsikten är att en förskola lokaliserar inom planområdet på fastigheten Hängbjörken 6 med en tillhörande förskolegård som omfattar även delar av fastigheterna Hängbjörken 5 och 7 samt del av Hörningsnäs 1:1. Skulle det under planprocessen framkomma att placeringen inte är lämplig ska exploatören tillsammans med kommunen utreda annan placering av förskolan och överlåta mark för förskolan.

Kostnader för detaljplaneprocessen regleras i upprättat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

Detaljplanen beräknas vara klar för antagande 2022.

Begäran om planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (dnr KS-2020/1722).

Intentions- och markanvisningsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentions- och markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören inom planområdet. Avtalet reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, exploateringsförutsättningar och exploateringskostnader. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga.

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för bostadsändamål, nedan kallat överlåtelseområdet. Direktanvisning av överlåtelseområdet motiveras av att marken ligger i direkt anslutning till de fastigheter som exploatören företräder och ska förvärva i planprocessen. Genom att direktanvisa till samma exploatör som har rådighet över resterande delar av planområdet uppstår samordningsfördelar. Val av metod för markanvisning baserar sig på de av Kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för markanvisning, antagna i KF 2016 och reviderade senast i sep 2019.

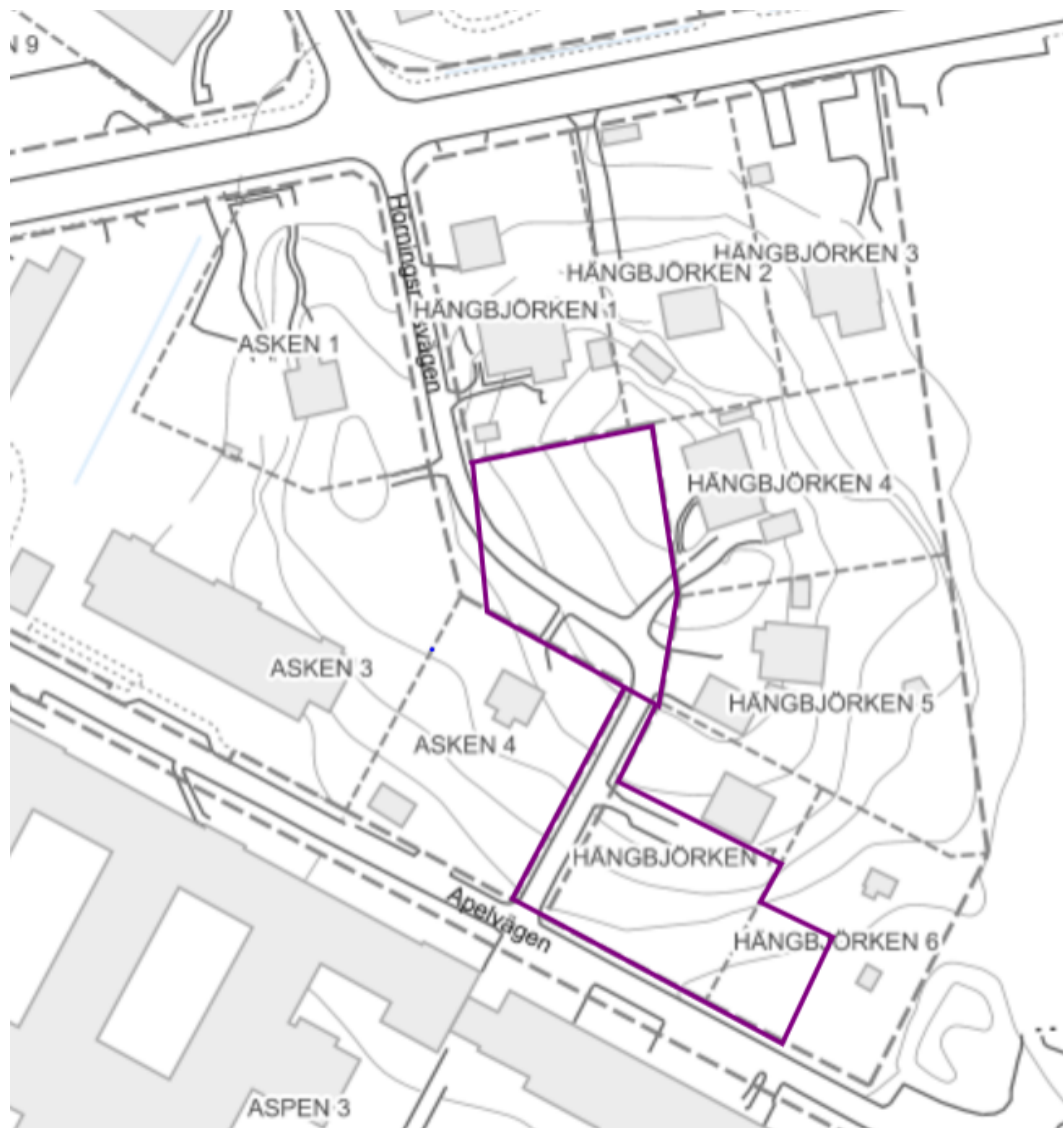
Köpeskillingen ska beräknas utifrån byggrätt för bostäder per kvm ljus BTA enligt detaljplanen inom överlåtelseområdet. Värderingen av överlåtelseområdet sker i samband med att exploateringsavtalet tecknas och köpeskillingen ska räknas upp med KPI från värderingstidpunkten till tidpunkt för köpeskillingens erläggande. Detta gäller dock inte mark som ska överlåtas genom markbyte enligt upplägget nedan.

Exploatören ska till kommunen överlåta all mark inom exploateringsområdet som planläggs för förskoleändamål. Överlåtelsen ska ske genom markbyte med del av kommunens fastighet Hörningsnäs 1:1 som utläggs som kvartersmark för bostadsändamål där ingen byggrätt eller bostadskomplement såsom parkering eller dyl. medges.



Datum
2020-09-02

Diarienummer
KS-2020/1853.214



Figur 3: Överlåtelseområdet markerat med lila begränsningslinje

Exploatörerna ska även avstå mark för allmänna anläggningar inom planområdet, den överlåtelsen ska ske utan ersättning.

Exploatören kommer att bekosta sin andel av de områdesspecifika allmänna anläggningarna som exploateringen av bostäder medför. Principerna för kostnadsfördelningen för de områdesspecifika anläggningarna som är en följd av förskolan kommer regleras vidare i exploateringsavtalet.

Exploatören ska även bidra ekonomiskt för de övergripande infrastrukturkostnaderna inom Storängen och de som uppkommer inom området för kommande utvecklingsplanen för Huddinge centrum.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera marköverlåtelsena och

Datum
2020-09-02Diarienummer
KS-2020/1853.214

kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Ett underskrivet intentions- och markanvisningsavtal med exploatören avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottets sammanträde.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen gör bedömningen att projektet passar väl in i kommunens övergripande visioner om att förtäta i kollektivtrafikhärla områden samt att projektet bidrar med ett viktigt tillskott av förskoleplatser. Kommunstyrelsens förvaltning anser att det upprättade förslaget till intentions- och markanvisningsavtal är rimligt och föreslår att intentions- och markanvisningsavtal med JM AB godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark. Exploatören står för sin andel av de faktiska kostnaderna av områdesspecifika allmänna anläggningar som är en följd av exploateringen av bostäder. Förskolans andel av kostnaderna för områdesspecifika anläggningar kommer regleras vidare i exploateringsavtalet. Exploatören bidrar även till övergripande infrastrukturkostnaderna inom Storängen och inom området för kommande utvecklingsplanen för Huddinge centrum. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet genom planerade försäljningen av mark.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB

Beslutet ska skickas till

JM AB