



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1569.214

Handläggare
Cecilia Nauwelaerts de Agé
cecilia.nauwelaerts-de-age@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB avseende fastigheten Orren 2 i kommundelen Stuvsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB avseende projektet Orren 2 i kommundelen Stuvsta godkänns i enlighet med bilagan till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 13 september 2023.

Sammanfattning

Det tilltänkta projektet innefattar den privatägda fastigheten Orren 2, vilken är belägen utmed Djupåsvägen i kommundelen Stuvsta.

Green S Bygg AB, nedan kallad exploitören, har ansökt om planbesked och kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked i september 2021. Planbeskedet avsåg både fastigheten Orren 2 och fastigheten Orren 5 men fastighetsägaren till Orren 5 har valt att inte gå vidare med planarbetet.

Planarbetet föreslås pröva verksamhet för lagerhotell/förrådsverksamhet med ett högre exploateringsstal än nuvarande detaljplan tillåter. Byggnaden avses bli tre våningar samt en ytterligare indragen våning. Byggnadsarean planeras till ca 1250 kvm och total bruttoarea (BTA) till ca 4500 kvm.

Detaljplanen bedöms antas under kvartal 4 2024.

Ett förslag till intentionsavtal har tagits fram mellan kommunen, exploitören och Green S Orren 2 AB (fastighetsägare till Orren 2). Några allmänna anläggningar planeras inte inom projektet, men om det blir aktuellt ska exploitören stå för de faktiska kostnaderna för en sådan utbyggnad.

Ärendet om planuppdrag för detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1569.214

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Exploatören, Green S Bygg AB, har den 14 december 2020 lämnat in planbeskedsansökan avseende fastigheten Orren 5. Ärendet kompletterades den 5 mars 2021 med ansökan även för fastigheten Orren 2. Ansökan avser ändring av gällande detaljplan för att medge lagerhotell/förrådsverksamhet samt ökad byggrätt.

Efter att positivt planbesked beslutats av kommunstyrelsen i september 2021 har Green S Bygg AB meddelat att de inte avser utnyttja planbeskedet för Orren 5 då man inte kommit överens med fastighetsägaren om förvärv av fastigheten. Projektet avser därför bara fastigheten Orren 2. Fastighetsägaren för Orren 5 har accepterat detta.



Figur 1. Läge för fastigheten Orren 2, röd markering.

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2022 där den har start för framtagande av detaljplan under 2022, men projektstart har förskjutits till 2023. Ärendet om planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2023/1639).

Befintliga förhållanden

Fastigheten Orren 2 ägs av Green S Orren 2 AB. Sammanlagt omfattar planområdet ca 2 900 m² och befintlig exploateringsgrad är ca 1 450 BTA.

För planområdet gäller detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. (0126K-14575) vilken medger markanvändning handel (ej livsmedel), kontor och icke-störande småindustri.

Inriktning för ny detaljplan

I det kommande detaljplanarbetet kommer det att prövas om fastighetens byggrätt kan utökas.

Byggnaden avses bli tre våningar samt en översta indragen våning. Byggnadsarean planeras till ca 1 250 kvm och total bruttoarea till ca 4 500 kvm. Eftersom den önskade planändringen är av mindre omfattning anser kommunen att det lämpligen bör krävas en ändring av detaljplan och inte en ny detaljplan. Beslut om det ska ske en ändring av en detaljplan eller ny detaljplan fattas av kommunen under planprocessens gång.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1569.214

Den ökade byggnadsvolymens gestaltning ska särskilt beaktas inom detaljplanearbetet sett till det strategiska läget vid väg 226, nära Huddinges kommungräns. Även den nya byggnadens påverkan på bullersituationen från väg 226 för boende och verksamhetsutövare i närheten kommer att undersökas.

Trafiksituationen till och från fastigheten Orren 2 på Djupåsvägen kommer också att utredas inom ramen för detaljplanen, men generellt genererar lagerhotell/förrådslager mindre trafikrörelser än många andra verksamheter och kontorslokaler.



Figur 2. Referensbild för tilltänkt byggnad

Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, fastighetsägaren och exploatören som berörs av planuppdraget. Avtalen reglerar bland annat att:

- Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark.
- 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. Projektet planeras i nuläget inte omfatta allmänna anläggningar men det är en fråga som behöver utredas vidare inom detaljplanearbetet.
- Exploatören ska inte erlagga någon planavgift enligt kommunens plan- och bygglovstaxa i samband med bygglovsprövning eftersom detaljplanearbetet bekostas av exploatören genom ett särskilt plankostnadsavtal.

Avtalsförslaget biläggs, se bilaga.

I samband med att ny detaljplan/ändring av detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för eventuella allmänna anläggningar och övriga frågor för



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1569.214

genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 4 2024.

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

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms inte medföra någon markförsäljning av kommunal mark eller utökning av allmän platsmark.

Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt nollresultat på projektet.

Förvaltningens synpunkter

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

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att det reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan/ändring av detaljplan samt kostnader för genomförandet.

Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats ska exploatören stå för de faktiska utbyggnadskostnaderna. I övrigt innebär intentionsavtalet inga ekonomiska åtaganden eller konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och
Green S Bygg AB

Beslutet ska skickas till

Green S Bygg AB