



Handläggare
Albin Frandsen
Albin.Frandsen@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal 3 till Intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Bostadsutveckling Kungens kurva AB inom kommundelen Kungens kurva

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Tilläggsavtal 3 till Intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Bostadsutveckling Kungens Kurva AB rörande fastigheterna Diametern 2-6 och del av Kolartorp 1:1 inom kommundelen Kungens kurva godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 7 mars 2021.

Sammanfattning

Bostadsutveckling Kungens Kurva AB (exploatören) ägs av KF Fastigheter och Balder Kommersiella Fastigheter AB. Exploatören avser att bygga en ny stadsdel med cirka 3500 lägenheter i Kungens kurva. Ett planprogram för området godkändes av kommunfullmäktige den 10 februari 2020. Under 2020 har även detaljplanearbetet för den första etappen inom programområdet påbörjats.

Kommunen och exploatören träffade år 2017 ett intentions- och markanvisningsavtal. Genom avtalet anvisade kommunen mark inom fastigheten Kolartorp 1:1 till exploatören. Den anvisade marken ligger invid exploatörens fastigheter i programområdet. Parterna har därefter tecknat två tilläggsavtal till intentions- och markanvisningsavtalet. Det nu aktuella tilläggsavtal 3 reglerar de villkor för beräkning av köpeskilling, tillträde och erläggande av betalning som ska gälla vid exploatörens förvärv av kommunens mark i samband med att detaljplanen antas. Köpeskillingen beräknas enligt avtalet uppgå till cirka 90 000 000 kr efter avdrag av exploateringskostnader. Exploatören erbjuder senarelagd betalning med som mest 2 år för att förbättra genomförbarheten av projektet, skulden under denna tid säkras genom moderbolagsborgen. Exploatören tillträder överlåtelseområdet i samband med fastighetsbildning. Detta avtal reglerar även att bostadsbebyggelsen i den första detaljplanen genomförs med blandade upplåtelseformer. Vid antagande av första detaljplanen tecknas avtal som reglerar exempelvis slutlig köpeskilling, etappindelning, momsfrågor och

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



precisering av exploatörens bidrag till infrastruktur utanför programområdet. Detaljplanen beräknas att antas under kvartal 4 år 2022.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände den 10 februari 2020 Planprogram för Diametern 2 m fl i Kungens kurva. Programarbetet har utmynnat i ett förslag om cirka 3500 lägenheter, en skola, sex förskolor, vård- och omsorgsboende, handel och annan service samt en stadsdelspark. Programmet redovisar en stadsstruktur med slutna bostadskvarter med byggnader i varierad höjd. Mitt i stadsdelen ligger stadsdelsparken och intill den planeras en grundskola. Gällande detaljplaner för området medger kontor och industri. Exploatören äger cirka 85 % av marken i programområdet och kommunen äger cirka 15 %. Detaljplanearbete har startat för en första detaljplan inom området som bland annat omfattar den mark som ägs av kommunen. Detaljplanen beräknas att antas under kvartal 4 år 2022.



Programområdets framtida utformning. Illustration ur programmet.



Tidigare avtal

Intentions- och markanvisningsavtal år 2017

Ett intentions- och markanvisningsavtal mellan kommunen och KFF Bostadsutveckling Kungens Kurva AB (exploatören) och KF Fastigheter tecknades i april 2017. De båda bolagen är solidariskt ansvariga för åtagandena i avtalet. Balder Kommersiella Fastigheter AB har sedermera förvärvat halva det fastighetsägande bolaget som har ändrat namn till Bostadsutveckling Kungens Kurva AB.

I intentions- och markanvisningsavtalet har kommunen anvisat kommunal mark, som är en del av fastigheten Kolartorp 1:1, till exploatören. Markanvisningen innebär att exploatören ska erbjudas att förvärva hela eller delar av den kommunala marken. Cirka 3100 av de planerade bostäderna är belägna på exploatörens mark och resterande cirka 400 bostäder på den mark som kommunen äger.

Markanvisningen ger exploatören ensamrätt att inom sju år förvärva marken. Möjlighet till förlängning finns under vissa förutsättningar. Intentionsavtalet reglerar att den kommunala marken ska säljas till marknadspris. Vid värdering ska det sammanlagda exploateringsstalet beaktas, för det fall att byggrätter fördelas ojämnt mellan kommunens och exploatörens mark. Avtalet anger vidare att exploatören ska betala för allmän plats, såsom gator och parker, inom programområdet. Exploatören ska dessutom bidra till infrastrukturkostnader utanför programområdet som behövs för att programmet ska kunna genomföras.

Tilläggsavtal 1

I Tilläggsavtal 1 förlängdes intentions- och markanvisningsavtalets giltighet mot bakgrund av att programarbetet hade tagit längre tid än beräknat.

Tilläggsavtal 2

I tilläggsavtal 2 reglerades frågor om förskolor, skola, LSS-boende, vård och omsorgsboende, parkering och hållbarhet. Genom avtalet klargjordes att exploatören ska sträva efter blandade upplåtelseformer i det framtida bostadsbeståndet.

Avtalet öppnade upp för möjligheten att exploatören inte bara bekostar utan också genomför utbyggnad av allmän plats, såsom gator och stadsdelspark. Kommunen roll blir i sådant fall att delta i projekteringen av allmän plats och följa utbyggnaden så att kommunens standard erhålls. Efter godkänd slutbesiktning överlämnar exploatören allmän platsmark med tillhörande anläggningar till kommunen utan ersättning.

I tilläggsavtal 2 behandlades också frågan om medfinansieringsersättning för Spårväg syd. Slutligen reglerades att parterna skulle sträva efter att avtala om villkor för överlåtelse av den kommunala marken inom en viss tid efter tilläggsavtal 2 har tecknats.



Tilläggsavtal 3

Syftet med det nu aktuella tilläggsavtal 3 är att närmare redovisa de ekonomiska villkor som ska gälla för markanvisningen och exploatörens förvärv av kommunens mark enligt parternas avsiktsförklaring i tilläggsavtal 2. Parterna är enligt avtalsförslaget överens om principerna för beräkning av köpeskillingen samt vilket markpris som ska gälla för olika kategorier byggrätt. De överenskomna markpriserna grundar sig på två oberoende värderingar. Avtalet reglerar också avdrag för exploateringskostnader vid beräkning av köpeskillingen. Markpriset efter avdrag ska fram till betalning justeras utifrån förändringar av konsumentprisindex.

I enlighet med intentions- och markanvisningsavtalet ska vid beräkning av köpeskillingen hänsyn tas till det sammanlagda exploateringstalet om byggrätter fördelas ojämnt mellan kommunens och exploatörens mark. Överlåtelseområdet storlek bedöms för närvarande uppgå till cirka 22 230 kvm. Området bedöms innehålla en sammanlagd byggrätt om cirka 37 750 kvm ljus bruttoarea beräknat på ett exploateringstal om cirka 1,7 för hela detaljplaneområdet. Detta ger en köpeskillning om cirka 180 000 000 kronor. Från köpeskillingen görs ett avdrag för exploateringskostnader om cirka 90 000 000 kronor. Vilket innefattar kostnader för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet, kostnader för extraordinär grundläggning inklusive eventuella kostnader för hantering av sulfidberg inom överlåtelseområdet. Under projektets gång har eventuella markföroreningar utretts inom programområdet, utredningarna visar att det föreligger liten risk för markföroreningar. Kommunen tar likväl en risk för kostnader härrörande eventuella markföroreningar inom överlåtelseområdet. I det fall föroreningar ändå skulle påträffas ska kommunen ersätta exploatören för dessa till den nivå som medger utbyggnad enligt kommande detaljplan.

Avtalet reglerar även tidpunkter för erläggande av köpeskillning respektive tillträde. Handpenning ska betalas med 20% i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Tillträde sker i samband med fastighetsbildning. Eftersom exploateringen kräver en omfattande och kostsam markberedning, vilken bedöms ta cirka två år, ges möjlighet till senarelagd likvid betalning av den slutliga köpeskillingen. Den slutliga köpeskillingen erläggs vid tillträdet genom ett skuldebrev till kommunen som säkras genom moderbolagsborgen. Skuldebrevet ska lösas inom två år.

För att säkerställa att bostadsbebyggelsen i den första detaljplanen genomförs med blandade upplåtelseformer tydliggör tilläggsavtal 3 att kommande bostäder huvudsakligen ska vara bostadsrätter eller äganderätter. Det regleras även att exploatören erlägger ersättning för kommunens mark utifrån fördelningen 65% bostadsrätter och 35% hyresrätter.

Parterna är överens om att tilläggsavtalet ska upphöra att gälla om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2023.

Intentionsavtal med tillhörande tilläggsavtal kommer att följas av mer detaljerade avtal som reglerar exempelvis slutlig köpeskillning, etappindelning, momsfrågor och precisering av exploatörens bidrag till infrastruktur utanför programområdet.



Det sker genom exploateringsavtal och mark- och genomförandeavtal i samband med antagandet av den första detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet för detaljplanen pågår och beslut om samråd beräknas kunna fattas under våren 2021. Planen beräknas antas kvartal 4 år 2022.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att tilläggsavtal 3 är rimligt och innebär en minskad ekonomisk risk för kommunen. Tilläggsavtal 3 skapar tydliga ramar och förutsägbarhet, vilket underlättar för projektets genomförande.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De juridiska konsekvenserna av avtalet är att villkor läggs fast för markpris, tillträde samt betalning för överlåtelseområdet. Kommunen accepterar även en senarelagd betalning varvid säkerhet utgörs av moderbolagsborgen av KF fastigheter AB och Balder Kommersiella Fastigheter AB.

Kommunen säkrar villkor för intäkter från försäljning av mark med cirka 90 000 000 kronor. Ekonomiska konsekvenser av projektet redovisas närmare i samband med exploateringsavtal.

Utöver detta ska exploitören erlagga medfinansieringsersättning för det överlåtna markområdet enligt tidigare avtal, vilken utgör cirka 20 000 000 kronor.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

1. Tilläggsavtal 3 till intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Bostadsutveckling Kungens kurva AB.

Beslutet ska skickas till

Bostadsutveckling Kungens kurva AB



Datum
2021-03-07

Diarienummer
KS-2021/504.218