



Handläggare  
Clara Guiance  
clara.guiance@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Riksbyggen ekonomisk förening för projektet Hälsovägen inom fastigheterna Akademikern 1 och 2**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Tilläggsavtal till mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Riksbyggen ekonomisk förening godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 10 december 2025.

### **Sammanfattning**

Den 10 oktober 2017 undertecknade kommunen ett mark- och genomförandeavtal, diarienummer KS 2017/950.214, med Riksbyggen ekonomisk förening (Riksbyggen) där framtida överlåtelse av mark samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen Hälsovägen inom Flemingsberg regleras. Överlåtelseområdet har numera fastighetsbeteckningarna Akademikern 1 och 2.

Då lång tid förflutit sedan avtal ingicks och marknadsförutsättningarna hunnit förändrats har projektet svårigheter att hitta genomförbarhet. Riksbyggen, har för att få igång byggnationen ingått samarbete med Reliwe AB, som kommer att ta över projektet inom delområde A från Riksbyggen. För att denna överlåtelse ska möjliggöras är parterna överens om att tilläggsavtal ska tecknas. Avtalet reglerar att en ny tidplan för byggnationen fastställs för respektive etapp och en byggnadsskyldighet knyts till tidplanen. Därutöver är parterna överens om att exploateringsersättningen, huvudsakligen för ledningsentreprenaden, anses fullgjord.

I övrigt fortsätter mark- och genomförandeavtalet att gälla i sin helhet.

Tilläggsavtalet innebär också att de åtaganden som kvarstår i det ursprungliga mark- och genomförandeavtalet på nytt bekräftas.



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Planområdet ligger längs Hälsovägen i Flemingsberg. Exploatörens område "delområde A" är placerat i östra kanten av planområdet, se figur 1.



Figur 1. Översiktskarta, planområde markerat.

Planen medger uppförande om totalt cirka 800 bostäder vilket ger en tät och sammanhållen bebyggelse mellan Flemingsbergs centrum och järnvägsstationen.

Totalt fyra exploatörer planerar att uppföra bostäder inom planområdet, dessa är förutom Riksbyggen även Brabo Stockholm AB, Birger Produktion AB samt Huga Bostäder AB. En groventreprenad med förberedande arbeten för allmän plats samt ledningsflytt är genomförd och slutbesiktigades i maj 2023. Huga Bostäder AB uppför bostäder och förskola inom sitt kvarter. Övriga exploatörer har inte byggstartat på grund av rådande marknadsläge.

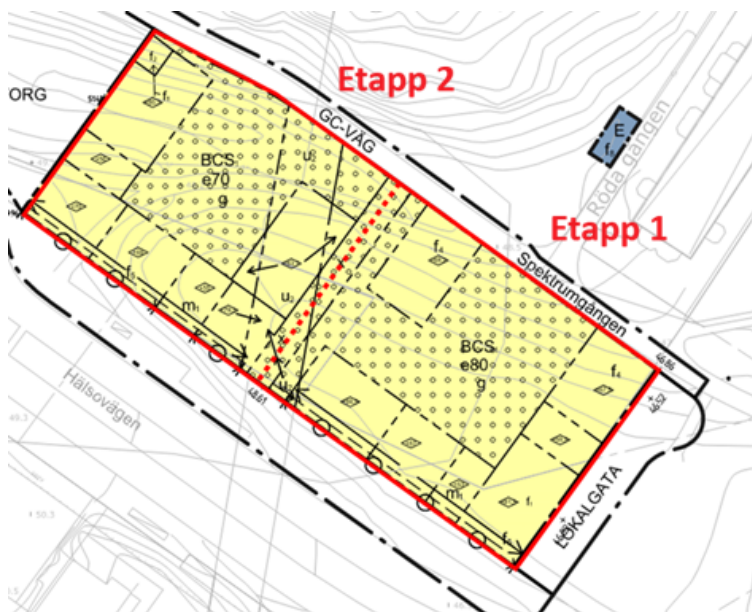
Kommunen och Riksbyggen ingick 2017 Mark- och genomförandeavtal (Huvudavtalet) avseende Hälsovägen delområde A inom kommundelen Flemingsberg. Delområde A har styckats av i två fastigheter: Akademikern 1 och Akademikern 2. Genom köpeavtal är Riksbyggen civilrättslig ägare till fastigheterna men de har inte ännu tillträtt dessa då tillträdet, enligt Huvudavtalet, är knutet till byggstart. Exploatören, Riksbyggen, har ingått samarbete med Reliwe AB, som kommer att ta över projektet inom delområde A från Riksbyggen. Reliwe har bedömts som lämplig part då de uppfyller intentionerna i markanvisningen och kunnat uppvisa godtagbara referensprojekt samt genomgått en oberoende byggherrekontroll.



## Tilläggsavtal

Syftet med tilläggsavtalet är att möjliggöra en överlåtelse av projektet genom en förändring av formen för tillträde tillsammans med ny tidplan för byggnation. Riksbyggen kommer efter tillträde överlåta fastigheterna till ett nybildat helägt dotterbolag "Bolaget". Bolaget inträder som ny exploatör för fastigheterna enligt Huvudavtalet och övertar därmed Riksbyggens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Huvudavtalet. Riksbyggen står kvar med befintlig bankgaranti om 4 400 000 kr till dess att Bolaget ställt godtagbar säkerhet som ersätter den. Bolaget kommer helt eller delvis överlåtas till Riksbyggens samarbetspartner Reliwe AB. För att dessa överlåtelser ska vara möjliga behöver Riksbyggen tillträda fastigheterna Akademikern 1 och Akademikern 2 efter laga kraftvunnet bygglov.

Reliwe planerar att bebygga fastigheterna i två etapper varav kvarteret närmast Flemingsbergs station bebyggs först. Bygglov är redan sökt för etapp 1 och beslut i ärendet förväntas under kvartal 1 2026. Genom tilläggsavtalet knyts en ny tidplan för byggnation till projektet. Tidplanen knyter an till bygglov för de respektive etapperna och byggnadsskyldigheten ska säkerställa ett helt färdigt projekt inom sex år från tillträde.



Figur 2. Utklipp ur plankartan med etapperna markerade.

Bortsett från en prognosticerad kostnad för gestaltning och utsmyckning av transformatorstationer som beräknas uppstå i samband med finplaneringen ska parternas åtaganden enligt rubrik "Ledningar" i § 11 Ledningar och rättigheter i Huvudavtalet anses vara fullgjorda genom tecknande av detta tilläggsavtal.



Tilläggsavtalet innebär inte några förändringar i fråga om projektutformningen eller upplåtelseform mot Huvudavtalet. Bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter i enlighet med Huvudavtalet.

## Tidplan

Om tilläggsavtalet godkänns av kommunstyrelsen den 21 januari 2025 och därefter vinner laga kraft beräknas erläggande av köpeskilling och tillträde till fastigheterna kunna ske under mars 2026. Därefter planerar Reliwe för en byggstart för den första etappen innan sommaren. Första inflyttning beräknas kunna ske under år 2028.

## Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet mellan Huddinge kommun och Riksbyggen godkänns. Ett av kommunens mål är att öka andelen ägt boende i Flemingsberg. Detta avtal möjliggör att byggstart kan ske av nya bostadsrätter i linje med målet.

Konsekvensen av tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet är att kommunen möjliggör att ändra form för tillträde och bekräftar överlåtelse till ett bolag som senare helt eller delvis ska förvärvas av Reliwe AB. Det kommer innebära att kommunen övergår från att ha Riksbyggen som motpart mot att ha Reliwe som motpart. Förvaltningen ser i dialogen med exploatörerna att detta verkar vara ett nödvändigt steg för att komma vidare med projektet.

Det är ett skarpare upplägg för att reglera tidplanen än i Huvudavtalet, vilket förvaltningen ser positivt på. Byggnadsskyldigheten knyter an till tidplanen och innebär konsekvenser i form av viten om tidplanen inte hålls. Förvaltningen anser att viten är ett godtagbart incitament för att säkerställa den nya tidplanen givet att hävningsrätt inte är ett alternativ efter att fastigheterna tillträtts av exploatören.

När de ursprungliga avtalen tecknades med exploatörerna längs Hälsovägen var bilden en annan av dels i vilken ordning delområdena skulle bebyggas och hur det skulle kunna samordnas med ledningsentreprenaden, dels vilka de faktiska kostnaderna skulle bli. 11 § i Huvudavtalet innehåller ett stycke som gör gällande att vissa åtgärder som en exploatör utför inom sitt område, och som man bedömde skulle kunna underlätta och innebära besparingar i ledningsentreprenaden, skulle kunna fördelas ut på samtliga exploatörer. Detta stycke har länge varit en konfliktpunkt och bidragit till att exploatörerna haft svårt att känna trygghet i vilka kostnader de kan motse. Förvaltningen ser positivt på att man släcker denna punkt då den spelat ut sin roll. Det ska understrykas att exploateringsersättningen ska vara erlagd innan detta tilläggsavtal blir giltigt och 11 § anses slutreglerad.

Barnperspektivet har vägts in och där är en stor fördel att byggstart kan ske inom kort för att minska tiden platsen används för byggarbeten i anslutning till Annerstaskolan och Flemingsbergsparken

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Att fastigheterna tillträds tidigare innebär att kommunen inte kan förbehålla några möjligheter att häva avtalsförhållandet med verkan av att fastigheterna återgår.



Det innebär att kommunen förlorar viss kontroll över byggnationen då vi inte säkerställer att den först påbörjas innan fastigheten får tillträdas. Tillträdet förutsätter dock att bygglov erhållits samt att 40 miljoner i markintäkt och 20 miljoner i exploateringsersättning är erlagda till kommunen. Därutöver knyts en byggnadsskyldighet med vite till tidplanen.

Huvudavtalet överläts till ett helägt dotterbolag med konsekvensen att den nya Bolaget inträder som exploatör gentemot kommunen. Bolaget i sin tur kommer kunna överlåtas till nya ägare, i det här fallet Reliwe, utan att fastigheterna byter ägare eller avtalet byter motpart i flera led. Kommunen har genomfört en oberoende byggherrekontroll av Reliwe AB och de bedöms som en godtagbar framtida motpart när Bolaget helt eller i delar överlåtits till dem. Riksbyggen står kvar med befintlig bankgaranti för avtalet till dess att Bolaget ställt godtagbar säkerhet som ersätter den.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilagor

Bilaga 1. Tilläggsavtal till Mark och genomförandeavtal, Hälsovägen, delområde A

## Beslutet ska skickas till

Riksbyggen Ekonomisk Förening Stockholm