



Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB avseende fastigheten Klockarbacken 10

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB gällande fastigheten Klockarbacken 10 m.fl. fastigheter i kommundelen Sjödalen godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2021-01-25.
2. En nettoinvestering på cirka 5,5 miljoner kr för genomförande av allmänna anläggningar i enlighet med detaljplan (KS-2015/314) för Klockarbacken 10 m.fl. godkänns.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2016 att en ny detaljplan ska tas fram för del av fastigheten Klockarbacken 10.

Detaljplaneområdet ligger på östra sidan av gatan Sjödalsbacken i Huddinge centrum. Planområdet utgörs av ett obebyggt skogsområde och befintlig gatumark för kvartersgatan Sjödalsbacken och omfattar fastigheten Klockarbacken 10 och del av fastigheterna Siken 2, Siken 3 och Mörten 1. Huge Bostäder AB äger fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörten 1 och fastigheten Siken 2 ägs av Brf Siken 2. Bonava Sverige AB förvärvar delar av fastigheterna för kvartersmark för bostäder respektive förskola i samband med laga kraft av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av cirka 244 bostäder i tre punkthus om 14, 15 och 16 våningar på Huge Bostäders mark. Lägenheterna (cirka 90 stycken) i det norra huset blir hyresrätter och resterande lägenheter blir bostadsrätter. Lägenhetsfördelningen blir 38 en rum och kök, 61 två rum och kök, 109 tre rum och kök, 26 fyra rum och kök och 10 fem rum och kök. Därutöver möjliggör detaljplanen även en förskola för cirka 100 barn, i de tre nedersta våningar i den norra bostadsbyggnaden med tillhörande förskolegård om cirka 2000 kvm. Förskolenämnden har beslutat att förskolan ska vara i privat regi. Bostäderna 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



förskolan kommer att angöras via Sjödalsbacken som blir enkelriktad från Klockarvägen.

Det upprättade ramavtalet mellan kommunen, Hüge Fastigheter AB numera Hüge Bostäder AB och exploatören Bonava Sverige AB beslutades av kommunfullmäktige den 13 juni 2016.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Bonava Sverige AB. Avtalen reglerar bl. a marköverlåtelse samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gata och upprustning av naturmark. Genomförande av detaljplanen innebär kostnader för kommunen om cirka 22,5 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator och upprustningen av naturmarken. Bonava Sverige AB är med och bidrar genom exploateringsbidrag till om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet om cirka 17,4 miljoner kronor. Totalt ger projektet ett minus om cirka 5,5 miljoner kronor då intäkten från markförsäljning är marginell samt att kommunen tar del av kostnaderna för ombyggnaden av Sjödalsvägen som är nödvändig även för befintliga fastigheter.

Bonava Sverige AB bidrar genom exploateringsbidrag till allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 9,6 miljoner kronor.

Kommunen kommer att påbörja ledningsomläggningar och ombyggnad av Sjödalsbacken första kvartalet, 2023. Första inflyttning beräknas kunna ske under andra kvartalet 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planprojektet finns med i planen för samhällsbyggnadsprojekt 2017–2019. Kommunstyrelsen beslöt den 2 maj 2013 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Sjödalsbacken för bostäder och förskola, KS-2010/619. Från början var Hüge Fastigheter AB exploatör men överlät projektet till Bonava Sverige AB. Exploateringsgraden ökade genom ett förnyat planuppdrag som beslutades av kommunstyrelsen 25 maj 2016. Det upprättade ramavtalet med kommunen, Hüge Fastigheter AB och den nya exploatören Bonava Sverige AB beslutades av kommunfullmäktige 13 juni 2016.

Tilläggsavtal till ramavtalet godkändes av kommunstyrelsen 3 juni 2019 för att förlänga giltighetstiden på ramavtalet. Ytterligare ett tilläggsavtal till ramavtalet tecknades för att förlänga giltighetstiden på ramavtalet då arbetet med detaljplanen drog ut på tiden och godkändes genom delegationsbeslut 18 augusti 2020.

Fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörten 1 ägs av Hüge Bostäder AB och Siken 2 ägs av Brf Siken 2, se *bild 1*. Klockarbacken 10 är idag ett



skogsområde, med en del berg i dagen. Delar av fastigheterna Siken 2, Siken 3 och Mörtén 1 som ingår i detaljplanen avser gata, Sjödalsbacken, och nyttjas även idag som gatumark men som en privat kvartersgata.



Bild 1 – Berörda fastigheter av detaljplanen.

Detaljplan

Detaljplanen syftar till att på delar av fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 2, Siken 3 och Mörtén 1 möjliggöra för cirka 244 bostäder, ett LSS-gruppboende, förskola samt tillhörande funktioner som garage, elnätstation, lösningar för dagvatten och skyddsåtgärder för buller, se *bild 2* över planområdet.

Förskolenämnden har beslutat att förskolan ska vara i privat regi genom att det i förskolenämndens lokalbehov för åren 2019–2021 med utblick till 2032 finns med att ”Vid Sjödalsbacken planeras cirka 220 bostäder och en fristående förskola för cirka 100 barn. Förskolan bedöms kunna tas i drift 2022”. Även i förra årets lokalbehovsplan står det: ”Vid Sjödalsbacken planeras det för cirka 220 bostäder och en fristående förskola om cirka 100 barn. Förskolan bedöms kunna tas i drift 2023.”

Detaljplanen ger möjlighet till förtätning i Huddinge centrum med tre punkthus med cirka 244 lägenheter varav cirka 90 lägenheter upplåtes med hyresrätt resterande lägenheter upplåtes genom bostadsrätt, se *bild 3*. Lägenhetsfördelningen blir 38 en rum och kök, 61 två rum och kök, 109 tre rum och kök, 26



fyra rum och kök och 10 fem rum och kök. Husen är 14,15 och 16 våningar höga. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet i de tre nedersta våningarna för cirka 100 barn och tillhörande förskolegård om cirka 2 000 kvm. Ett LSS gruppboende om sex bostadsrättslägenheter med gemensamhetsutrymmen planeras i det södra huset. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser planeras en garagebyggnad att anläggas mellan de två punkthusen i söder. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning.

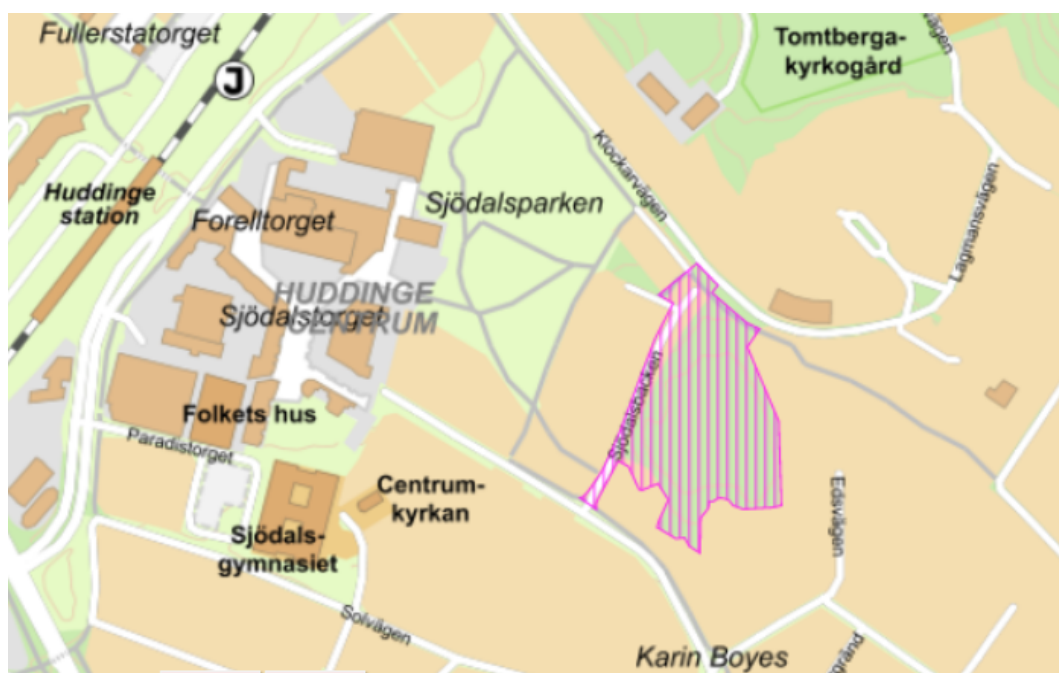


Bild 2 - Översiktskarta, planområdet markerat i rosa

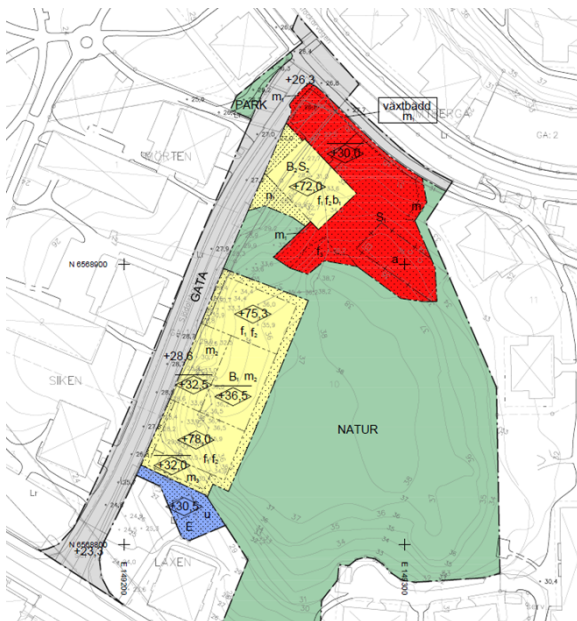


Bild 3 – Plankarta utvisande bl. a kvartersmark för bostäder/förskola och natur.

Gatan, Sjödalsbacken, är idag en återvändsgata och kommer öppnas upp mot Klockarvägen. Detta för att öka tillgängligheten i vägnätet i Huddinge centrum samt möjliggöra smidiga och säkra transporter till förskolan. Gatan blir enkelriktad. Sjödalsbacken som idag är en enskild gata, föreslås i detaljplanen att få kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att ansvaret för drift och underhåll övergår till kommunen.

Detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunfullmäktige för godkännande, KS-2015-314.

Exploateringsavtal

Exploateringen sker på mark som ägs av Huge Bostäder AB. Förslaget till exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget innebär att kommunen överlåter cirka 5 kvm av fastigheten Tomtberga 3:1 till kvartersmark för skola/förskola. Överenskommen köpeskilling för kvartersmarken är 1 055 kr/kvm vilket ger kommunen en total intäkt om 5 275 kr för marken.

Exploateringsavtalet förutsätter att Bonava Sverige AB träffat juridiskt bindande villkorat köpeavtal med fastighetsägaren Huge Bostäder AB om köp av del av fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörtten 1.

Kommunen projekterar och utför den ombyggnad som krävs av gatan, Sjödalsbacken och av naturmarken med anledning av exploateringen. Kommunen kommer att bygga om gatan Sjödalsbacken till en enkelriktad gata med gång- och cykelbana, upprusta naturmarken, anlägga två anslutningar till naturmarken (trappa och gångväg) och bygga om del av Sjödalsvägen och därmed få kostnader



för genomförandet av de här allmänna anläggningarna. Bonava Sverige AB ersätter kommunen de faktiska kostnaderna för ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet såsom Sjödalsbacken och naturmarken med ett belopp om 17,4 miljoner kronor (exploateringsbidrag). Bonava Sverige AB bidrar även till allmänna anläggningar utanför planområdet till ett maximalt belopp om 1000 kr/kvm BTA vilket är reglerat i ramavtalet.

Exploatören bygger ut en förskola för cirka 100 barn i de tre nedersta våningarna i det norra huset. Kommunen ges genom avtalet möjlighet att förvärva sex stycken bostadsrättslägenheter avsedda för LSS-gruppboende.



Bild 4 – Gröna bostadsgårdar mellan mittenhuset och det södra huset

Då exploateringen av bostäder och förskola ianspråktar befintlig naturmark har exploatören ålagts att utföra ekologiska kompensationsåtgärder såsom plantering av nya träd och buskar på förskolegården och bostadsgårdarna, se *bild 4*.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för kommunens exploateringsavtal. Bonava Sverige AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med 5 275 kr.

Inom projektet kommer kommunen att bygga om gatan Sjödalsbacken till en enkelriktad gata med gång- och cykelbana, upprusta naturmarken, anlägga två anslutningar (trappa och gångväg) till naturmarken och bygga om del av Sjödalsvägen. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 22,5 miljoner kronor. Bonava Sverige AB bidrar med 17,4 miljoner kronor till ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Exploateringsbidraget från Bonava Sverige AB motsvarar maximalt 27 miljoner kronor (takkostnad om 1 000 kr/kvm BTA, enligt tecknat ramavtal och utifrån nuvarande BTA i detaljplanen om 27 000 kvm BTA). Det ekonomiska nettot för projektet beräknas

bli cirka minus 5,5 miljoner kronor. Exploatören bidrar även till ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 9,6 miljoner kronor.

Kommunen får ökade drift- och underhållskostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna med cirka 50 000 kr/år.

| Exploateringsresultat | Tidigare | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Senare | Summa |
|---------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Utgifter | -404923 | -15000 | -10000 | -15000 | -15000 | -45000 | -504 923 |
| Inkomster | 0 | 0 | 5275 | 0 | 0 | 0 | 5 275 |
| Summa exploatering | -404923 | -15000 | -4725 | -15000 | -15000 | -45000 | -499 648 |

| Kommunal investering | Tidigare | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Senare | Summa |
|---|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Utgifter | -3560661 | -1330000 | -8526440 | -5200000 | -1400000 | -2400000 | -22 417 101 |
| Inkomster | | | | | | | |
| (exploateringsbidrag anläggningar inom planområdet) | 0 | 0 | 8700000 | 0 | 0 | 8700000 | 17 400 000 |
| Summa investering | -3560661 | -1330000 | 173560 | -5200000 | -1400000 | 6300000 | -5 017 101 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Årlig påverkan | -3965583 | -134500 | 168835 | -521500 | -141500 | 6255000 | -5 516748 |
|-----------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|

| | | | | | | | |
|--|--|--|---------|--|--|---------|-------------------|
| Totalt exploateringsresultat | | | | | | | -499 648 |
| Total investering | | | | | | | -5 017 101 |
| PROJEKTNETTO | | | | | | | -5 516 749 |
| Inkomster | | | | | | | |
| (exploateringsbidrag anläggningar utanför planområdet) | | | 4800000 | | | 4800000 | 9 600 000 |



Tidplan

Om exploateringsavtalet och detaljplanen antas godkänns i kommunfullmäktige den 17 maj 2021 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas första kvartalet, 2022 och beräknas vara klara fjärde kvartalet 2024. Utbyggnaden av en första etapp av bostadsbebyggelsen beräknas påbörjas under tredje kvartalet 2022. Första inflyttning beräknas kunna ske under fjärde kvartalet 2024.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken). Projektet ger ett tillskott om cirka 244 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och inom influensområdet för Spårväg syd.

Förskolan ska genomföras utifrån barnperspektivet och upprustning av intilliggande naturmark är positivt för förskolan och de intilliggande bostadsfastigheterna då naturen blir mer tillgänglig. Exploatören avser att certifiera bebyggelse inom exploateringsområdet i enlighet med Svanen vilket bland annat innebär låg energianvändning.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om 5 275 kr från försäljning av mark. Genomförande av detaljplanen innebär kostnader om cirka 22,5 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar. Bonava Sverige AB bidrar med 17,4 miljoner kronor i exploateringsbidrag till allmänna anläggningar inom planområdet. Kommunens kostnad är cirka 5,5 miljoner kronor då intäkten från markförsäljning är marginell samt att kommunen tar del av kostnaderna för ombyggnaden av Sjödalsvägen då de är nödvändiga även för befintliga fastigheter. Bonava Sverige AB bidrar genom exploateringsbidrag även till allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 9,6 miljoner kronor. Eftersom Bonava Sverige AB förvärvar mark för exploateringen från Huga Bostäder AB om köp av del av fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörten 1 så genererar projektet ett överskott för koncernen. I samband med exploateringen upprustas även del av Sjödalsvägen vilket gör att det blir ett underskott i projektet.

De juridiska konsekvenserna av exploateringsavtalet är att kommunen säljer en del av fastigheten Tomtberga 3:1 till exploatören, Bonava Sverige AB.



Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB med bilagor.

Beslutet ska skickas till

Bonava Sverige AB

Förskolenämnden

Socialnämnden