



Datum
2021-04-01

Diarienummer
KS-2021/742.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB (Västra Skogås 1:10), exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB (Låset 1) samt exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter (Alkoven 2)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB avseende del av fastigheten Västra Skogås 1:10, i kommundelen Skogås godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 1 april 2021.
2. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende fastigheten Alkoven 2, i kommundelen Skogås godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 1 april 2021.
3. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB avseende fastigheten Låset 1, i kommundelen Skogås godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 1 april 2021.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2015 att en ny detaljplan ska tas fram för Låset 1 m.fl. fastigheter. Den 5 april 2017 gavs ett förnyat planuppdrag. Detaljplanen beräknas antas i kommunfullmäktige den 17 maj.

Planområdet ligger i södra delen av centrala Skogås och har en total areal om cirka 6 hektar. Marken ägs till största del av Huddinge kommun. Fastigheten Alkoven 2 i områdets norra del ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Fastigheten Låset 1 i planområdets södra del ägs av Akelius Lägenheter AB. Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning med cirka 268 bostäder och en ny förskola intill Sjötorpsparken, Österleden och Storrötsvägen i Skogås. Detaljplanen har föregåtts av ett program. Bebyggelsen ska bidra till att stärka

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



kopplingen till Skogås centrum och samtidigt anpassas till befintlig vegetation och terräng.

Huddinge Samhällsfastigheter AB som är fastighetsägare till Alkoven 2 planerar att ersätta den tidigare förskolan Svalan med en ny större förskola med åtta avdelningar (160 barn) till 2030. Inom planområdet föreslås nya byggnadsvolymer i kant med naturmarken. Del av naturmarken tas i anspråk för ny bebyggelse i form av fyra flerbostadshus i suterräng, två flerbostadshus som punkthus samt 12 radhus. I detaljplaneläggningen ingår dessutom en upprustning av allmänna anläggningar såsom två nya lokalgator, gång- och cykelvägar samt upprustning av Sjötorpsparken. Utbyggnaden stöds av översiktsplanen som pekar ut området för förtätning.

Total planeras det för cirka 268 lägenheter inom planområdet. Twara Fastighets AB bygger 206 lägenheter inklusive 12 radhus (bostadsrätter). Akelius Lägenheter AB bygger 62 lägenheter (hyresrätter). Lägenhetsfördelningen blir 73 en rum och kök, 143 två rum och kök, 39 tre rum och kök, 1 fyra rum och kök och 12 radhus.

Detaljplanen möjliggör även för en förskola för cirka 160 barn, med tillhörande förskolegård om cirka 3041 kvm (19 kvm/barn).

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Akelius Lägenheter AB samt kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB och förslag till mark- och genomförandeavtal har upprättats mellan kommunen och Twara Fastighets AB. Avtalen reglerar bl. a marköverlåtelse samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gator och gång- och cykelväg inom planområdet. Kommunen får en intäkt om 31,9 miljoner kronor från försäljning av del av fastigheten Västra Skogås 1:10 genom markanvisning till Twara Fastighets AB.

Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB är med och bidrar genom exploateringsbidrag till om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet om cirka 8,4 miljoner kronor. Totalt ger projektet ett plus om cirka 29,7 miljoner kronor pga. intäkten från försäljning av del av fastigheten Västra Skogås 1:10. Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB bidrar genom exploateringsbidrag även till Sjötorpsparken med totalt 1,5 miljoner kronor.

Kommunen kommer att påbörja utbyggnad av allmänna anläggningar andra kvartalet, 2022. Första inflyttning beräknas kunna ske under andra kvartalet 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018–2020 med utblick till 2031*.

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen i samband med att programmet godkändes 2015-12-16. Uppdraget avsåg då förskola, upprustning av parken och 200–250



nya bostäder. Ett förnyat planuppdrag gavs 2017-04-05 med nya förutsättningar, exploateringsytor i väster och mot Österleden hade då utgått från uppdraget och att antalet bostäder begränsades till 190 på grund av bristen på förskoleplatser.

Planen syftar till att möjliggöra området intill Sjötorpsparken i centrala Skogås för förtätning med en ny förskola och nya bostäder. I samband med detta görs också upprustning av de kommunala anläggningarna i området så som Sjötorpsparken, gator och gång- och cykelvägar.

Totalt tre exploatörer planerar att uppföra bostäder inom planområdet, dessa är förutom Twara Fastigheter AB även Akelius Lägenheter AB samt Huddinge Samhällsfastigheter AB som kommer uppföra en förskola.

Ramavtal har tecknats med Akelius, Twara och Huddinge Samhällsfastigheter AB för exploateringen av fastigheterna där ramavtalet med Twara Fastigheter AB även behandlar markanvisning med syfte att sälja delar av kommunens fastigheter Västra Skogås 1:10. Ramavtalen förlängdes under 2018 och 2019.

Fastigheten Alkoven 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Låset 1 av Akelius Lägenheter AB och Västra Skogås 1:10 ägs av Huddinge kommun, se *bild 1*. Västra Skogås 1:10 är idag ett skogsområde, med en del berg i dagen samt ett parkområde, Sjötorpsparken. Delar av fastigheten Västra Skogås 1:11 ingår i detaljplanen och nyttjas idag för bland annat gång- och cykelväg.

Bostäderna uppförs framförallt som bostadsrätter och några hyresrätter samt med möjlighet till lokal i bottenplan mot Österleden. Lägenhetsfördelningen inom planområdet föreslås enligt följande, 73 en rum och kök, 143 två rum och kök, 39 tre rum och kök, 1 fyra rum och kök och 12 radhus. För redovisning av upplåtelseformer för bostäder i hela Skogås, se *bilaga 4*.



Bild 1 – Berörda fastigheter av detaljplanen.

Detaljplan

Planförslaget innebär en förtätning med nya bostäder och en ny större förskola intill Sjötorpsparken, söder om Österleden, *se bild 2*. Detaljplanen syftar till att möjliggöra del av befintlig naturmark för bostäder. En ny större förskola ersätter den förskola som finns i området idag. I samband med detaljplanen görs också en upprustning av Sjötorpsparken.

I norra delen av planområdet möjliggörs nya bostäder inom befintlig naturmark med två byggrätter om högst sju våningar styck, *se bild 3*. I byggnaden intill Österleden ska lokal uppföras i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör för en ny förskolebyggnad med en högsta tillåtna höjd som innebär högst två plan, placerad intill Österleden. Förskolan ges en bullerskyddad gård mot söder. De nya bostäderna och förskolan i norra delen angörs från en ny lokalgata.

I södra delen av planområdet möjliggörs två punkthus på Akelius fastighet som tidigare är planlagd för handel. Två erbjuds förvärva mark av kommunen för 12 radhus och två flerbostadshus. Flerbostadshusen ska uppföras i suterräng med entréer från gård och park. Tillkommande byggnader har placerats intill gator och gång- och cykelvägar för att öka tryggheten samt för att stärka kopplingen till Skogås centrum.



Datum
2021-04-01

Diarienummer
KS-2021/742.214



Bild 2 - Översiktskarta, planområdet markerat



Bild 3 – Illustrationsplan 2021-05-03



Avtal

Exploateringen av bostäder sker för Twara Fastighets AB på mark som idag ägs av kommunen samt på mark som ägs Akelius Lägenheter AB. Förskolan kommer anläggas på mark som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Förslagen till mark- och genomförandavtal (Twara Fastighets AB) och exploateringsavtal (Akelius Lägenheter AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB) reglerar marköverlåtelse samt exploatörernas och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Förslaget till mark- och genomförandavtal innebär att kommunen överlåter cirka 10 000 kvm av fastigheten Västra Skogås 1:10 till kvartersmark för bostäder genom markanvisning. Kommunens totala intäkt för försäljningen av mark beräknas till 31,9 miljoner kronor.

Kommunen projekterar och utför den ny- och ombyggnad som krävs av två lokalgator inkl. vändplaner och gångbanor samt gång- och cykelväg inom planområdet med anledning av exploateringen. Exploatörerna ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för ny- och ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområde är 10,2 miljoner kronor varav Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB bidrar med 8,4 miljoner kronor i exploateringsbidrag resterande 1,8 miljoner kronor är förskolans andel och belastar således kommunen. Twara Fastighets AB bidrar även till ett parkstråk i detaljplan Österhagen med 420 000 kr och överlåter totalt 6 000 m² av fastigheten Västra Skogås 1:15 till Kommunen. Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB bidrar tillsammans med 1,5 miljoner till den utbyggda Sjötorpsparken.

Huddinge Samhällsfastigheter AB bygger ut en förskola för cirka 160 barn på fastigheten Alkoven 2 (rött område på plankartan), se *bild 4*. Behovet av förskolan föreligger först till 2030.

Twara Fastighets AB utnyttjar mobilitymanagement åtgärder såsom att särskilja investerings- och driftkostnader för parkering från bostadsavgiften, cykelpool fem vanliga cyklar, tre elcyklar samt två el-lådcyklar per 50 lägenheter samt att 3 månaders SL-kort per lägenhet ingår. Därmed kommer Twara Fastighets AB ner i antal parkeringsplatser med 6% vilket motsvarar fyra parkeringsplatser.

Inom planområdet finns förekomst av sulfidberg. I avtalet med Twara Fastighets AB finns en skrivning om att kommunen åtar sig att svara för de merkostnader (exempelvis transport och deponi) som uppstår för hantering av massor med anledning av att de anses vara försurande, upp till ett maximalt belopp om en miljon kronor.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor för kommunens mark- och genomförandavtal och exploateringsavtal. Exploatörerna har underhand godkänt

avtalsförslaget och underskrivna avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

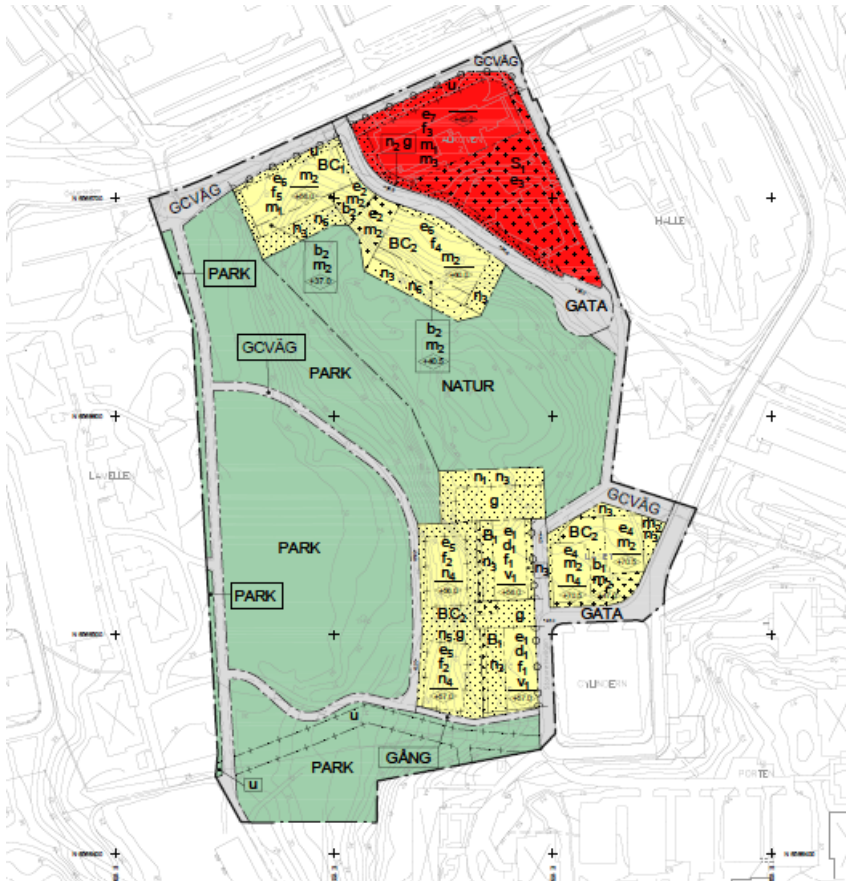


Bild 4 - Plankarta utvisande bl. a kvartersmark för bostäder/förskola, park och natur.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med 31,9 miljoner kronor.

Inom projektet kommer kommunen att utföra ny- och ombyggnation av två lokalgator inkl. vändplaner och gångbanor samt gång- och cykelväg inom planområdet. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 10,2 miljoner kronor. Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB står för den faktiska kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet och bidrar tillsammans med 8,4 miljoner kronor i exploateringsbidrag. Kommunens nettoinvestering för utbyggnad allmänna anläggningar blir 1,8 miljoner kronor dvs förskolans andel av de allmänna anläggningarna. Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli positivt med ca 29,7 miljoner kronor. Twara Fastighets AB bidrar även till ett parkstråk i detaljplan Österhagen med 420 000 kr samt att Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB bidrar tillsammans med 1,5 miljoner till den utbyggda Sjötorpsparken.

Klimat- och stadsmiljönämnden får årligen ett tillskott till sin budgetram för drift av tillkommande anläggningar. Tillskott beräknas som en volymökning där nämndens ram räknas upp med 80 procent av befolkningsökningen för respektive

år. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att driftkostnader för att förvalta anläggningarna finansieras inom klimat- och stadsmiljönämndens tilldelade budgetram.

Exploateringsresultat	Tidigare	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	-348 405	-30 000	-21 000	0	0	0	-399 405
Inkomster	0	0	31 900 000	0	0	0	31 900 000
Summa exploatering	-348 405	-30 000	31 879 000	0	0	0	31 500 595

Kommunal investering	Tidigare	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	-191 991	-407 134	-2 251 673	-5 539 444	-1 755 942	-100 538	-10 246 722
Inkomster (exploateringsbidrag anläggningar inom planområdet)	0	0	4 200 000	4 200 000			8 400 000
Summa investering	-191 991	-407 134	1 948 327	-1 339 444	-1 755 942	-100 538	- 1 846 722

Årlig påverkan	-540 396	-437 134	33 827 327	-1 339 444	-1 755 942	-100 538	29 653 873
----------------	----------	----------	------------	------------	------------	----------	------------

Totalt exploateringsresultat							31 500 595
Total investering							- 1 846 722
PROJEKTNETTO							29 653 873
Inkomster (exploateringsbidrag anläggningar utanför planområdet)			1 920 000				1 920 000

Tidplan

Om exploateringsavtalet godkänns och detaljplanen antas i kommunfullmäktige den 23 augusti 2021 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas andra kvartalet, 2022 och beräknas vara klara första kvartalet 2023. Utbyggnaden av en första etapp av bostads-



bebyggelsen beräknas påbörjas under tredje kvartalet 2022. Första inflyttning beräknas kunna ske under andra kvartalet 2024.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till mark- och genomförandeavtal (Twara Fastighets AB) och exploateringsavtal (Huddinge Samhällsfastigheter AB och Akelius Lägenheter AB) ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Låset 1 m.fl. Projektet ger ett tillskott om cirka 268 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Upprustning av gator och park i närområdet medför värden för hela centrala Skogås och inte bara för de som flyttar in. Fler boende ger fler människor i rörelse och en tryggare närmiljö. Gestaltningen har hanterats utifrån trygghetsaspekter för alla åldrar däribland för barn genom utökad dialog med barn och unga i barnkonsekvensanalysen.

Den sociala hållbarheten var varit viktig i arbetet liksom hantering och kompensation för de naturvärden som påverkas när del av naturen planläggs för nya bostäder.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om 31,9 miljoner kronor från försäljning av del av fastigheten Västra Skogås 1:10 genom markanvisning till Twara Fastighets AB. Genomförande av detaljplanen innebär kostnader om cirka 10,2 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar. Twara Fastighets AB bidrar med 7,4 miljoner kronor och Akelius Lägenheter AB bidrar med 1 miljoner kronor i exploateringsbidrag till allmänna anläggningar inom planområdet. Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB bidrar genom exploateringsbidrag även till Sjötorpsparken med 1,5 miljoner kronor. Twara Fastighets AB ska finansiera ett förbindelsestråk mot Österhagen med 420 000 kr samt utan ersättning överlåta totalt 6 000 m² av fastigheten Västra Skogås 1:15 till Kommunen. Det blir ett positivt projektnetto om 29,7 miljoner kronor med anledning av att kommunen säljer 10 018 kvm av fastigheten Västra Skogås 1:10.

De juridiska konsekvenserna av mark- och genomförandeavtalet är att kommunen säljer en del av fastigheten Västra Skogås 1:10 till exploatören, Twara Fastighets AB samt en del av fastigheten Västra Skogås 1:11 till Huddinge Samhällsfastigheter AB.



Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB med bilagor.
- Bilaga 2. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB med bilagor.
- Bilaga 3. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Akelius Lägenheter AB med bilagor.
- Bilaga 4. Redovisning av upplåtelseformer för bostäder i Skogås

Beslutet ska skickas till

Twara Fastighets AB
Akeliuss Lägenheter AB
Huddinge Samhällsfastigheter AB
Förskolenämnden