



Handläggare  
Eric Tällberg  
Eric.Tallberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal mellan ALM Equity AB och Huddinge kommun avseende fastigheterna Tingshuset 1 och Tingshuset 2**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och ALM Equity AB rörande fastigheterna Tingshuset 1 och Tingshuset 2 inom kommundelen Fullersta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 26 februari 2019.

### **Sammanfattning**

Huddinge kommun är just nu inne i en intensiv utvecklingsfas och exploatören ALM Equity har förvärvat fastigheten Tingshuset 2 och presenterat ett projekt för kommunen med bostäder och förskola i centrala Huddinge.

Genom en ny detaljplan för kvarteret Tingshuset avser exploatören pröva möjligheten att uppföra ca 400-500 mindre lägenheter inom Tingshuset 2, samt att inom Tingshuset 1, vilken ägs av Centria Huddinge AB, bekräfta den befintliga användningen av Tingshuset som kontor. Inom detaljplanen kommer även ett större grepp över parkeringssituationen runt Tingshuset att utredas och prövas. Planuppdraget för kvarteret Tingshuset hanteras i ett separat ärende, KS-2019/556.

Huddinge kommun har upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören ALM Equity AB, i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar m.m.

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet samt del av eventuella övergripande anläggningar i anslutning till planområdet.

Inom exploateringsområdet ska exploatören undersöka möjligheten till en förskola. Initialt är en förskola om 5 avdelningar för totalt 100 barn aktuell, exakta behovet kommer fastslås under kommande planarbete.

Detaljplanen beräknas vara klar för antagande under kvartal 1 2021.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

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

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Exploatören ALM Equity har förvärvat fastigheten Tingshuset 2 och för kommunen presenterat ett projekt med bostäder och förskola. Initialt avser exploatören pröva möjligheten att inom fastigheten uppföra 400-500 mindre yteffektiva lägenheter, i huvudsak 1 rok och 2 rok, men även ett antal 3 rok, i blandade upplåtelseformer. I planuppdraget föreslås också att Samhällsbyggnadsavdelningen får i uppdrag att bekräfta användningen i det befintliga Tingshuset samt att få i uppdrag att pröva ett större grepp av parkeringssituationen runt kv. Tingshuset.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031. Projektet överensstämmer vidare med kommunens översiktsplan (2030) som tydligt benämner att området runt Kyrkdammarna föreslås att få en hög exploatering, men att befintliga Tingshuset ska bevaras. Detaljplaneprogrammet för Huddinge centrum (2012) pekar också ut en hög exploatering på platsen (område E3 – bostäder vid Kyrkdammen).

Projektet ligger i centrala Huddinge och just nu pågår det också ett arbete med att ta fram en utvecklingsplan för de centrala delarna av Huddinge. Att detta planarbete sker i samklang med utvecklingsplanen kommer vara viktigt att säkerställa. Utvecklingsplanen berör flertalet strategiska frågor som kommer ligga till grund för projektets fortsatta inriktning, bland annat en kartläggning av den strategiska grönstrukturen, en strategisk trafikplan och en handelsutredning.



*Bild på det befintliga Tingshuset.*

### Befintliga förhållanden

Exploateringsområdet, vilket omfattas av fastigheterna Tingshuset 1 och 2, ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivnära läge med Huddinge station ca 300 meter bort. I norr gränsar



fastigheterna till Kyrkdammarna och omgivande parkområde. I väst och öst gränsar fastigheterna till riksväg (Huddingevägen) respektive järnväg, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder.

För området gäller Stadsplan kv, Udden m fl (0126k-10344), upprättad i juni 1979. Planen tillåter bebyggelse för allmänt ändamål. Parkeringen som idag utgör större delen av Tingshuset 2 är prickmark där bebyggelse inte får uppföras. Området runt Tingshuset 1 och 2 är kommunal ägd mark planlagd för parkering, park och gata.

Inom planområdet finns idag tre fastigheter, varav Kommunen äger fastigheten Fullersta gård 1:170 som inom planområdet till större delen utgörs av allmän plats för park respektive gata eller parkering. Inom den bebyggda fastigheten Tingshuset 1, och delvis även inom Tingshuset 2, bedrivs idag primärt kontorsverksamhet. I övrigt omfattas större delen av Tingshuset 2 av markparkeringar. Omgivande mark är till största del i kommunal ägo och består av parkeringsplatser, parkmark och gator.

### Inriktning för ny detaljplan

Genom en ny detaljplan ska möjligheten prövas att omvandla området till ett attraktivt och hållbart stadskvarter som ett led i utvecklingen av centrala Huddinge. Planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.



*Bild på förslag till planområde*

Initialt har exploatören redovisat ett antal volymskisser som visar på en potentiell struktur med hög exploatering. Exploateringen kommer dock behöva ställas mot bland annat friytan för förskolan. Initialt verkar det dock möjligt att i uppdraget pröva mellan 400-500 bostäder i projektet. De tidiga skisser som tagits fram visar



på en bebyggelse i kvartersstruktur med en relativ hög bebyggelse mellan 6 och 9 våningar. Byggnadsvolymen är dock anpassad efter dels den stora byggnadskropp som det befintliga Tingshuset utgör och dels den storskaliga infrastrukturen i anslutning till fastigheterna, i form av Huddingevägen och ett brett spårområde. De storskaliga omgivningarna skapar förutsättningar för att på ett medvetet sätt få till en större volym på platsen.

Kommunens mål för planeringen är att en yta som idag fungerar som parkering till Tingshuset och som upplevs som en baksida ska utvecklas till en attraktiv plats. I planuppdraget föreslås därför att den intilliggande infartsparkeringen inkluderas för att vidare utreda om det är möjligt att ta ett större grepp över parkeringssituationen i och runt Tingshuset samtidigt som det kan tillskapas fler infartsparkeringar, i enlighet med det uppdrag kommunstyrelsens förvaltning fått av kommunfullmäktige (24-04-2017 §14).

Vidare ser kommunen ett projekt som bidrar med många bostäder med blandade upplåtelseformer i varierade storlek i ett ytterst centralt läge, vilket går väl ihop med kommunens övergripande mål.

## Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen, exploatören ALM Equity AB, och fastighetsägarna Brf H Alm taket 39 och Centria Huddinge AB. I förslaget ger fastighetsägarna exploatören fullmakt att företräda fastighetsägaren och driva projektet. Förslaget till avtal reglerar bl.a. inriktning och kostnader för ny detaljplan, kommande marköverlåtelser kostnader för allmänna anläggningar m.m. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Exploatörerna finansierar all byggnation inom kvartersmark. Enligt avtalsförslaget ska exploatören bekosta utbyggnaden av områdesspecifika allmänna anläggningar inom planområdet, t ex kommunala gator, gång- och cykelvägar och parkeringsplatser. Exploatörerna ska stå för de faktiska kostnaderna för de områdesspecifika anläggningarna. Exploatören ska även bidra ekonomiskt till eventuella övergripande allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Någon kostnadsbedömning för de allmänna anläggningarna är inte angivna i intentionsavtalet. Exploatörerna ska avstå mark för allmänna anläggningar inom exploateringsområdet utan ersättning.

I enlighet med förslaget till intentionsavtal ska ett plankostnadsavtal upprättas för att reglera kostnaderna för framtagandet av den nya detaljplanen. Exploatören kommer enligt förslaget stå för samtliga kostnader som är förknippade med detaljplanen.

Projektets totala netto bedöms initialt bli plus/minus 0. I de fall mindre markförsäljningar av kringliggande kommunal mark runt Tingshuset 1 och Tingshuset 2 blir aktuellt kommer projektet erhålla mindre intäkter och ge ett något positivt netto.

Kommunen och exploatören är överens om att undersöka möjligheten att placera en förskola inom planområdet. Initialt är en förskola om 5 avdelningar för totalt



100 barn aktuell, exakta behovet kommer fastslås under kommande planarbete. Exploatören ska även tillse att förskolans verksamhet drivs av annan än kommunen då kommunen inte ska svara för förskoleverksamheten.

I förslaget till intentionsavtal regleras vidare sedvanliga avtalsvillkor, samt att exploatören ska ta del av och beakta olika policydokument och riktlinjer. Bland annat kommunens miljöprogram, checklista för miljöanpassat byggande, trafikstrategi, parkeringsprogram och riktlinjer för exploateringsavtal.

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal kan även komma att tecknas med ett till exploatören kopplat bolag, eller med respektive fastighetsägare till Tingshuset 1 och Tingshuset 2. Kommunen ska då pröva den nya parten som godtagbar och lämplig. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1 2021.

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

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal är rimligt och föreslår att intentionsavtal med ALM Equity AB godkänns.

Fastigheten ligger inom influensområdet för Spårväg Syd vilket innebär att den nya detaljplanen och intentionsavtalet skulle bidra till kommunens åtagande att bygga 18 500 bostäder fram till år 2030 inom samma område.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Projektets totala netto bedöms initialt bli plus/minus 0, men i de fall kommunen erhåller intäkter från eventuella markförsäljningar kommer projektet ge ett något positivt netto. Då såväl framtagande av detaljplan som allmänna anläggningar bekostas av exploatören bedöms det för kommunen initialt inte uppstå några kostnader i samband med projektet.

Bengt Svenander  
Tf. kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Eric Tällberg  
Exploateringsingenjör



## **Bilagor**

Bilaga 1. Intensionsavtal mellan Huddinge kommun och ALM Equity AB

## **Beslutet delges**

ALM Equity AB

Centria Huddinge AB

Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39

Barn- och utbildningsförvaltningen