



Datum
2021-11-17

Diarienummer
KS-2021/2458.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal för Paradisbacken 33 mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB inom kommundelen Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Intentionsavtal för fastigheten Paradisbacken 33 mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB i kommundelen Sjödalen, godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 17 november 2021.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset.

Planområdets areal uppgår till ca 1 ha och består av fastigheten Paradisbacken 33, del av Tomtberga 3:28 samt marksamfälligheten Tomtberga s:1. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtberga s:1 är en marksamfällighet där deläggande fastigheter är Paradisbacken 33 (Huddinge Samhällsfastigheter AB) och Koljan 1 (Huge Bostäder AB) och Tomtberga 3:28, en gatufastighet som ägs av kommunen.

Det nya kommunhuset kommer inrymmas i den befintliga byggnaden på Paradisbacken 33, som byggs på i två våningar med en träkonstruktion. En ny biblioteksbyggnad föreslås byggas på befintlig parkeringsyta. Under biblioteksbyggnaden byggs ett garage i en våning.

Förslag till intentionsavtal har upprättats med Huddinge Samhällsfastigheter AB i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar såsom ut-/ombyggnad av gata, gång- och cykelvägar samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet som gångvägar till Sjödalsvägen respektive Sjödalsstorget.

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



Projektet bedöms ge ett nollresultat för kommunen då det inte är aktuellt med någon större markförsäljning.

Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1 2023.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige tog den 4 oktober 2021 beslut om att godkänna en fördjupad utredning om nytt kommunhus samt fastställde att det nya kommunhuset ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33, *se bild 1*. Huddinge Samhällsfastigheter AB utsågs till huvudman för det nya kommunhuset och är tillika fastighetsägare för Paradisbacken 33. Besluten ligger till grund för att kommunen ska inleda ett arbete med att upprätta en ny detaljplan.

Planuppdragets ärendebeskrivning redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2021/2482).

Huddinge Samhällsfastigheter AB (exploatör) ska bygga på byggnaden Paradisbacken, på fastigheten Paradisbacken 33, med ytterligare två våningar för att möjliggöra ett nytt kommunhus för kommunens förvaltningar, Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB samt anlägga ett nytt bibliotek på marksamfälligheten Tomtberga s:1.

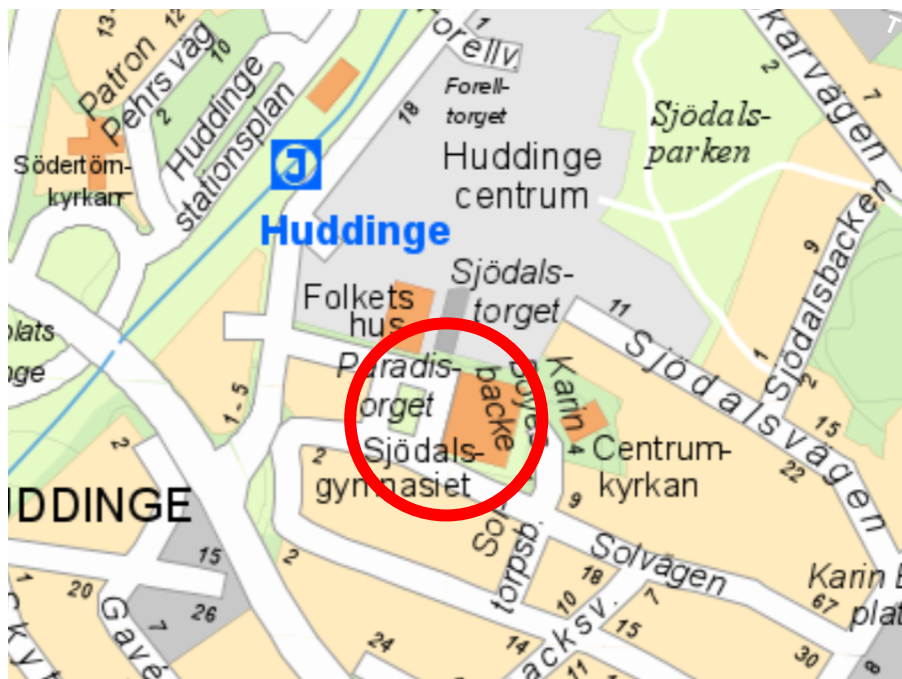


Bild 1: Planområdet lokalisering markerat med rött

Befintliga förhållanden

Planområdet består av fastigheten Paradisbacken 33, del av Tomtberga 3:28 samt marksamfälligheten Tomtberga s:1 (deläggande fastigheter Paradisbacken 33 och



Koljan 1). Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtberga s:1 är en marksamfällighet där deläggande fastigheter är Paradisbacken 33 (Huddinge Samhällsfastigheter AB) och Koljan 1 (Huge Bostäder AB) och Tomtberga 3:28 är en gatufastighet som ägs av kommunen, *se bild 2*

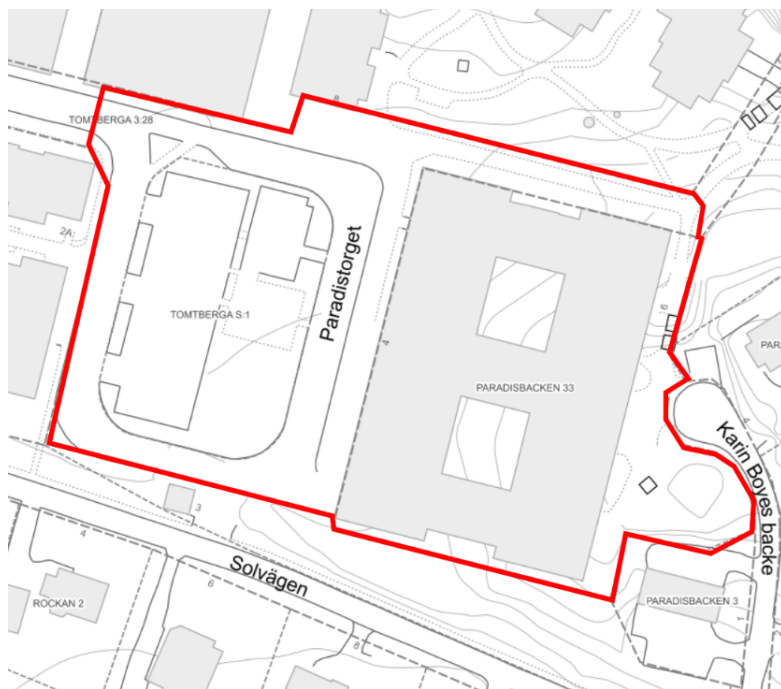


Bild 2: Bild över berörda fastigheter inom planområdet.

Det preliminära planområdet är cirka en hektar stort, *se bild 3*, och består till största del av hårdgjord mark i form av en befintlig kontorsbyggnad, markparkering och gata. Byggnaden innehåller idag bland annat vårdcentral och gymnasieskola. Markparkeringen innehåller mindre gräsytor och har trädplanteringar längs med sidorna.



Bild 3: Ungefärligt planområde inom vit linje

Planområdet är lokaliserat cirka 300 meter från Huddinge station och ligger därmed i kollektivtrafikhögt läge. Området berörs inte av strandskydd, riksintressen, naturvärdesklassning, natura 2000-områden eller naturreservat. En



tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget inkräktar på något område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper då det idag är mestadels hårdgjord mark. Inga gröna samband eller gröna kilar bedöms påverkas negativt eller reduceras.

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För fastigheten Paradisbacken 33 gäller detaljplan 0126k-102901 där användningen är reglerad till A, allmänt ändamål. För fastigheterna Tomtberga 3:25 och 3:28 gäller detaljplan 0126k-121361 som medger användningarna bostäder, parkering och lokalgata. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Inriktning för ny detaljplan

Det nya kommunhuset ska inrymmas i den befintliga byggnaden på fastigheten Paradisbacken 33, efter påbyggnad med två våningar. En ny biblioteksbyggnad föreslås byggas på befintlig parkeringsyta. Byggnaden kan eventuellt byggas samman med det nya kommunhuset, för att på så sätt kunna samnyttja vissa funktioner på ett enkelt sätt. Biblioteksbyggnaden byggs under med ett garage i en våning. Garaget sträcker sig under biblioteksbyggnaden och en del av torget.

Det nya Paradistorget blir en plats för vistelse och ett uterum som kopplar samman bibliotekets och kommunhusets huvudentréer. Här föreslås sittplatser och cykelparkering inmilade i befintlig trädrad, *se bild 4*.

Både påbyggnaden på befintlig byggnad inom Paradisbacken 33 och det nya biblioteket föreslås att uppföras med stomme av trä och med trä och glas i fasad, för att ge ett öppet uttryck och som kontrast till de i övrigt slutna fasaderna på platsen.



Bild 4: Utdrag ur situationsplanen från lokaliseringsutredningen

Intentionsavtal

Med anledning av förslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Huddinge



Samhällsfastigheter AB som berörs av planuppdraget. Avtalet reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar med mera. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Exploatören ska finansiera all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar inom planområdet såsom ut-/ombyggnad av gata, gång- och cykelvägar samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet som gångvägar till Sjödalsvägen respektive Sjödalsstorget. Exploatören ska även bidra till allmänna anläggningar inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge, utpekade områden och anläggningar, såsom större ombyggnation/utveckling av Huddinge stationsområde (inkluderar ombyggnation/utveckling av befintlig bussterminal och befintlig pendeltåsuppgång samt framtida ny pendeltåsuppgång), utveckling Huddinge centrum stationsnära miljö, Sjödalsvägen och Kommunalvägen.

Eventuell marköverlåtelse från fastigheten Tomtberga 3:28 till Paradisbacken 33 kan ske för kvartersmark (kvartersgata, torg och gångväg).

Projektet bedöms ge ett nollresultat för kommunen då det inte är aktuellt med någon större markförsäljning

I samband med att ny detaljplan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB för att närmare reglera eventuella marköverlåtelse, kostnaderna för allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Ett antagande av kommande detaljplan beräknas kunna föreligga under kvartal 1, 2023.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal med exploatören avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagande av detaljplanen finansieras i sin helhet av Huddinge Samhällsfastigheter AB i enlighet med tecknat plankostnadsavtal.

Projektet bedöms ge ett nollresultat för kommunen då ingen större markförsäljning är aktuell samt att Huddinge Samhällsfastigheter AB står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag.

Exploatören ska även betala bidrag till övergripande anläggningar inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Avtalet innehåller ensamrätt för exploatören att förvärva eventuell kommunal mark, förutsättningarna för kommande markförsäljning/markförvärv samt att avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB, avseende fastigheten



Paradisbacken 33 är rimligt samt ger förutsättning för nytt kommunhus, nytt bibliotek och nytt torg i centrala Huddinge och föreslår att intentionsavtalet godkänns. Ett nytt kommunhus utgör en viktig del i Huddinges övergripande vision om att kommunen ska vara en av de tre mest populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. Det nya kommunhuset skapar kontors- och verksamhetslokaler i kommunikationsnära läge. Projektet bedöms även kunna uppfylla följande mål i mål och budget för 2022; Huddinge är en attraktiv arbetsgivare, minska klimatpåverkan och utveckla den cirkulära ekonomin.

Avtalsförslaget bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och avväganden avseende barn- och ungdomsperspektivet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Intentionsavtal för Paradisbacken 33 mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB med bilaga.

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB