



Datum
2024-10-10

Diarienummer
KS-2024/1619

Handläggare
Clara Guiance
clara.guiance@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till Mark- och genomförandeavtal för bostäder inom fastigheten Dekanen 1 (Hälsovägen)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Tilläggsavtal till mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Brabo Stockholm AB godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 10 oktober 2024.

Sammanfattning

Den 10 oktober 2017 undertecknade kommunen ett mark- och genomförandeavtal, diarienummer KS 2017/951.214, med Brabo Stockholm AB (Brabo) där framtida överlåtelse av mark samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen Hälsovägen inom Flemingsberg regleras. Överlåtelseområdet enligt § 4 i mark- och genomförandeavtalet har numera fastighetsbeteckningen Dekanen 1.

Då lång tid förflutit sedan avtal ingicks och marknadsförutsättningarna hunnit förändrats har, genom dialog mellan Brabo och Kommunen, vissa förändringar blivit aktuella mot vad som ursprungligen faststälts i avtal. För att komma i gång med byggnation på delområde B är parterna överens om att tilläggsavtal ska tecknas.

Syftet med tilläggsavtalet är att ge möjlighet till ändring av upplåtelseform inom fastigheten Dekanen 1 från bostadsrätt till hyresrätt och fastställa fördelning av lägenheter avseende rumsantal. I tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet ersätts § 3 *Projektets utformning* i mark- och genomförandeavtalet med § 3 i tilläggsavtalet vad det avser delområde B numera fastigheten Dekanen 1. Avtalet justerar även de angivna tidsramarna för byggnadsskyldighet att följa tilläggsavtalets giltighet med anledning av att ledningsarbetena fördröjts sedan mark- och genomförandeavtalet tecknades.

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

Tilläggsavtalet tjänar också som ett sätt att på nytt fastställa och bekräfta de ursprungliga åtaganden som kvarstår enligt mark- och genomförandeavtalet.

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planområdet ligger längs Hälsovägens norra sida i Flemingsberg, se figur 1.

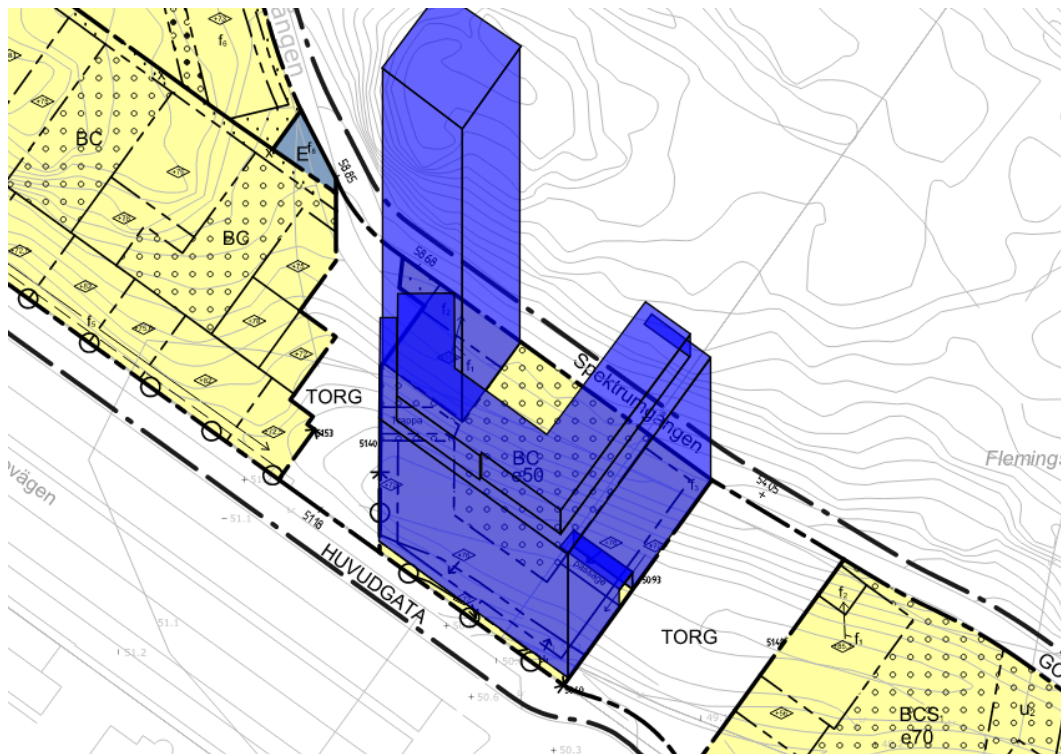


Figur 1- Översiktskarta, planområde markerat.

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 Brabo Stockholm AB även Riksbyggen ekonomisk förening, Birger Bostad AB samt Hüge Bostäder AB. Hüge och Riksbyggen kommer att uppföra varsin förskola inom sina respektive delområden. En groventreprenad med förberedande arbeten för allmän plats samt ledningsflytt är genomförd och slutbesiktigades i maj 2023. Hüge Bostäder AB uppför nu bostäder och förskola inom sitt kvarter. Övriga tre exploatörer har inte byggstartat på grund av rådande marknadsläge.

Brabos område "område B" är placerat i mitten av området markerat i figur 2 nedan.



Figur 2 - Utklipp ur plankartan med skiss av byggnadsvolym inom Brabo's kvarter.

Tilläggsavtal

Syftet med tilläggsavtalet är att ge möjlighet till ändring av upplåtelseform inom fastigheten Dekanen 1 från bostadsrätt till hyresrätt och fastställa fördelning av lägenheter avseende rumsavtal. I tilläggsavtalet till mark- och genomförandeaftalet ersätts § 3 *Projektets utformning* i mark- och genomförandeaftalet med § 3 i tilläggsavtalet vad det avser fastigheten Dekanen 1.

Avtalet justerar även de angivna tidsramarna för byggnadsskyldighet att följa tilläggsavtalets giltighet med anledning av att ledningsarbetena fördröjts sedan mark- och genomförandeaftalet tecknades. Lovansökan ska ha inkommit senast 30 juni 2025 och slutbesked erhållas senast tre år efter att bygglovets vunnit laga kraft. Om detta inte uppfylls äger kommunen rätt att häva överlåtelsen. Vid hävning behåller Kommunen erlagd handpenning och exploatören har ingen rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Tilläggsavtalet tjänar också som ett sätt att på nytt fastställa och bekräfta de ursprungliga åtaganden som kvarstår enligt mark- och genomförandeaftalet. I övrigt fortsätter mark- och genomförandeaftalet att gälla i sin helhet.

I mark- och genomförandeaftalet § 3 regleras villkor avseende upplåtelseform för bostäderna. För Dekanen 1 ska bostäderna upplåtas med bostadsrätt enligt gällande avtal. På grund av en sämre bostadsmarknad i och med bland annat hög inflation, högre räntekostnader och ökade byggkostnader, ger kommunen möjlighet till ändrad upplåtelseform för bostäderna inom Dekanen 1. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter påverkas av tilläggsavtalet.



Tabellen nedan visar fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i Flemingsberg idag samt inom projektet.

| Fördelning upplåtelseformer i Flemingsberg 2023 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Hyresrätter | 67 % |
| Bostadsrätter och äganderätter | 33 % |
| | |
| Fördelning upplåtelseformer i Flemingsberg (exklusive student- och specialbostäder) | |
| Hyresrätter | 57 % |
| Bostadsrätter och äganderätter | 43 % |
| | |
| Fördelning upplåtelseformer i projektet | |
| Hyresrätter (inklusive studentbostäder) | 51 % |
| Bostadsrätter och äganderätter | 49 % (viss osäkerhet) |

Mark- och genomförandeavtalet innehåller inte någon tydlig fördelning av lägenhetsstorlekar men anger att bebyggelsen innehåller ca 120 lägenheter av varierande storlek.

Tilläggsavtalet medger att 150–200 lägenheter byggs med följande fördelning:

| | |
|----------|-------|
| 4 r o k | 5 %, |
| 3 r o k | 20 %, |
| 2 r o k | 20 %, |
| 1 r o k | 20 %, |
| valfritt | 35%. |

Utöver rumsantalsfördelningen ovan kravställs även balkonger för samtliga lägenheter där planbestämmelserna tillåter. En annan förändring som tilläggsavtalet reglerar är det nya konceptet om aktivitetshus som blir tongivande för projektet. Konceptet har som ambition att främja en positiv och trygg grannsämja längs Hälsovägen genom hyresrätter med gemensamhetsfunktioner såsom co-workingutrymmen där de boende kan arbeta, umgås och stärka gemenskapen. Det nya konceptet om aktivitetshus ersätter det tidigare konceptet kallat Brabo aktiv som gav plats för funktioner med fokus på fysisk aktivitet.

Tidplan

Om tilläggsavtalet godkänns av kommunstyrelsen den 27 november 2024 och därefter vinner laga kraft beräknas bygglovsansökan kunna lämnas in i mars 2025. Utbyggnaden av bostadsbebyggelsen beräknas kunna påbörjas under 3:e kvartalet år 2025. Första inflyttning beräknas kunna ske under år 2027.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet mellan Huddinge kommun och Brabo Stockholm AB godkänns. Ett av kommunens mål är att öka andelen ägt boende i Flemingsberg.



Avvägningar kopplat till detta mål har gjorts och förvaltningens bedömning är att tilläggsavtalet som helhet bidrar till ökad social hållbarhet i Flemingsberg genom reglering av lägenhetsstorlekar, krav på balkonger, tillskott av nya hyresrätter och ökad aktivitet längs Hälsovägen. 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

Tilläggsavtalet innebär inte att fördelningen av exploateringsersättningen förändras, trots att den ursprungligen tar hänsyn till vald upplåtelseform till förmån för hyresrätter. Avtalet får som ekonomisk konsekvens att markintäkt i och med uppdaterad byggnadsskyldighet vilken säkerställer en markintäkt under 2025.

Konsekvensen av tilläggsavtalet till mark- och genomförandavtalet är att kommunen möjliggör att ändra upplåtelseform för bostäderna inom fastigheten Dekanen 1 från bostadsrätt till hyresrätt, fastställer fördelningen av lägenheter avseende rumsantal, kravställer balkonger för samtliga lägenheter där planbestämmelserna tillåter samt inför Brabos koncept om aktivitetshus.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

- Bilaga 1. Tilläggsavtal till mark- och genomförandavtal mellan Huddinge kommun och Brabo Stockholm AB avseende möjlighet till ändring av upplåtelseform

Beslutet ska skickas till

BRABO Stockholm AB, Hantverkargatan 2, 112 21 Stockholm