



Datum
2024-06-05

Diarienummer
KS-2024/1028.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende möjlighet för exploatören att bygga ut allmän platsmark

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Tilläggsavtal till det mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB den 15 juni 2023 undertecknade exploateringsavtalet rörande fastigheten Paradisbacken 33 i kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 5 juni 2024
2. Uppdraget för kommunstyrelsens förvaltning enligt punkten 2 i det av kommunstyrelsen den 15 mars 2023, § 8, fattade beslutet att genomföra allmänna anläggningar (grovplaneringsentreprenaden) inom detaljplanen (KS-2021/2482) ska inte längre gälla, varvid uppdraget i stället ges till Huddinge Samhällsfastigheter AB

Sammanfattning

Den 15 juni 2023 undertecknade kommunen ett exploateringsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB (exploatören), vilket reglerar marköverlåtelse, ekologisk kompensation samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Den 5 maj godkände kommunstyrelsen exploateringsavtalet (KS-2022/1496) och den 15 maj 2023 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen fick laga kraft 7 november 2023 efter att ha överklagats till mark- och miljööverdomstolen.

Syftet med tilläggsavtalet är att ge möjlighet för exploatören att bygga ut allmän platsmark inom planområdet (grovplaneringsentreprenaden). I tilläggsavtalet till exploateringsavtalet ersätts stycke A *Allmänna anläggningar* i § 13 *Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar* och § 25 *Samordning* i

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



Datum
2024-06-05

Diarienummer
KS-2024/1028.214

exploateringsavtalet med §§ 3–5 i tilläggsavtalet. I övrigt fortsätter stycke *B Anläggningar inom kvartersmark*, i § 13 *Områdesspecifika allmänna anläggningar* och exploateringsavtalet att gälla i sin helhet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för nytt kommunhus och bibliotek den 15 maj 2023 (KS-2021/2482). Detaljplanen vann laga kraft 7 november 2023 efter att ha överklagats till mark- och miljööverdomstolen. Det nya kommunhuset och biblioteket ska lokaliseras till fastigheten Paradisbacken 33, *se bild 1*. Huddinge Samhällsfastigheter AB är huvudman för det nya kommunhuset och biblioteket och är tillika fastighetsägare till Paradisbacken 33.

Planområdet är lokaliserat ca 300 meter från Huddinge station och ligger därmed i kollektivtrafiknära läge.



Bild 1: Planområdets lokalisering markerat med rött

Planområdet består av fastigheterna Paradisbacken 33, del av Forellen 11, del av Tomtberga 3:25 samt marksamfälligheten Tomtberga s:1. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Tomtberga s:1 är en marksamfällighet där delägande fastigheter är Paradisbacken 33 (Huddinge Samhällsfastigheter AB) och Koljan 1 (Huge Bostäder AB), Forellen 11 ägs av Huge Bostäder AB och Tomtberga 3:25, en gatufastighet som ägs av kommunen, *se bild 2*



Datum
2024-06-05

Diarienummer
KS-2024/1028.214

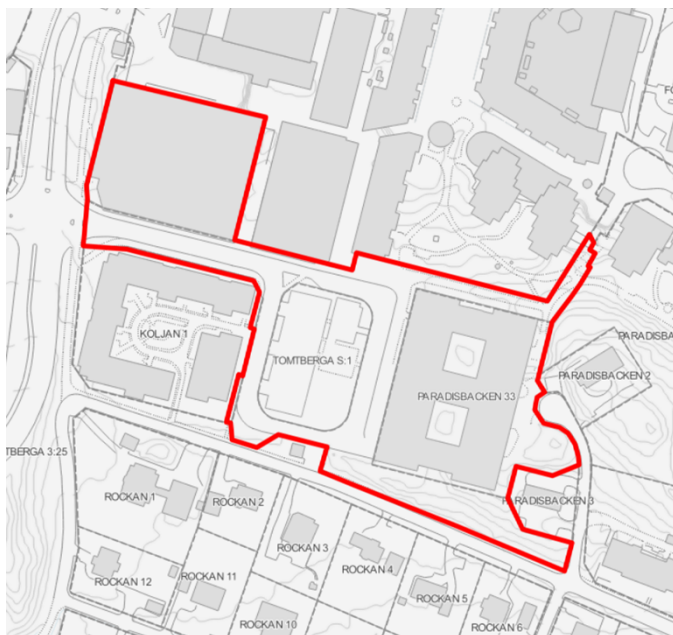


Bild 2 – Bild över berörda fastigheter inom planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt kommunhus, ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en påbyggnad av Paradisgaraget. Detaljplanen möjliggör för användningen kontor, centrumverksamhet, parkering och allmän plats för gata.

I juni år 2023 undertecknade kommunen ett exploateringsavtal med exploatören vilket reglerar marköverlåtelse, ekologisk kompensation samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet, framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Den 5 maj godkände kommunstyrelsen exploateringsavtalet (KS-2022/1496) och den 15 maj 2023 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet av planen i beslut 2023-07-07. Mark- och miljödomstolens beslut överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som 2023-11-08 meddelade att de inte gav prövningstillstånd. Detaljplanen vann laga kraft 7 november 2023 efter att ha överklagats till mark- och miljööverdomstolen.

Den 15 juni 2023, tecknades ett tilläggsavtal för att ändra definitionen av exploateringsområdet.

Syftet med detta tilläggsavtal är att möjliggöra för exploatören att bygga ut allmän platsmark inom planområdet. I tilläggsavtalet till exploateringsavtalet ersätts stycke A, *Allmänna anläggningar* i § 13 *Områdesspecifika allmänna anläggningar* och § 25 *Samordning* i exploateringsavtalet med §§ 3–5 i tilläggsavtalet. I övrigt fortsätter stycke B *Anläggningar inom kvartersmark* i § 13



Datum
2024-06-05

Diarienummer
KS-2024/1028.214

Kommunen utför i ett senare skede finplaneringsentreprenaden såsom belysning, trädplanteringar m.m. vilket ska vara klart inför inflyttning i kommunhuset och biblioteket. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för utförandet av finplaneringsentreprenaden genom exploateringsersättning.

I exploateringsavtalet § 25 regleras villkor för hur och vem som ansvarar för samordningen och att entreprenaden sker i två etapper, grovplaneringsentreprenad och en finplaneringsentreprenad. Samordningen kommer nu inte behöva ske på samma sätt som det reglerats i exploateringsavtalet utan blir exploatörens ansvar att samordna med ledningsägare och övriga arbeten inom planområdet.

Tilläggsavtalet blir giltigt under förutsättning att Huddinge Samhällsfastigheter AB:s styrelse godkänner avtalet.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att tilläggsavtalet till exploateringsavtalet mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till avtal som möjliggör för exploatören att bygga ut allmän platsmark ger ingen ekonomisk skillnad för projektet då Huddinge Samhällsfastigheter AB ändå ska stå för de faktiska kostnaderna för att bygga ut allmän platsmark inom planområdet. De juridiska konsekvenserna av tilläggsavtalet till exploateringsavtalet är att kommunen möjliggör för Huddinge Samhällsfastigheter AB att bygga ut allmän platsmark inom planområdet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende möjlighet för exploatören att bygga ut allmän platsmark



Datum
2024-06-05

Diarienummer
KS-2024/1028.214

Beslutet ska skickas till
Huddinge Samhällsfastigheter AB