



Datum
2022-09-07

Diarienummer
KS-2022/2339.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB avseende fastigheterna Burspråket 1, Tamburen 1 och Tamburen 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Tilläggsavtal till mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 7 september 2022.
2. Med stöd av § 6 i mark- och genomförandeavtalet uppdras åt mark- och exploateringschefen att på kommunstyrelsens vägnar besluta att helt eller delvis häva nämnda avtal. Bemyndigandet innefattar även rätt att med stöd av § 25 i mark- och genomförandeavtalet häva överlåtelsen av fastigheterna Burspråket 1, Tamburen 1 och Tamburen 2.

Sammanfattning

Den 25 augusti 2021 undertecknade Kommunen ett mark- och genomförandeavtal med Twara Fastighets AB (exploatören) där förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna Västra Skogås 1:10, Låset 1 m.fl. fastigheter regleras, framtida överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Överlåtelseområdena 1, 2 och 3 enligt § 5 i mark- och genomförandeavtalet har numera fastighetsbeteckningarna Burspråket 1, Tamburen 1 och Tamburen 2.

Den 23 augusti 2021 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet av planen i beslut 2021-11-11. Mark- och miljödomstolen beslut överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som 2022-02-08 avskrev målet sedan klaganden återkallat sin talan. Detaljplanen vann laga kraft 8 februari 2022.

Syftet med tilläggsavtalet är att förlänga den tid om 18 månader inom vilken exploatören enligt § 25 i mark- och genomförandeavtalet dels ska uppvisa startbesked och dels ska uppvisa lånelöfte/annan godtagbar finansiering för

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



genomförandet av projektet. I tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet ersätts § 25 *Byggnadsskyldighet* i mark- och genomförandeavtalet med § 3 i tilläggsavtalet. I övrigt fortsätter mark- och genomförandeavtalet att gälla i sin helhet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planområdet ligger inom 600 m från Skogås pendeltågsstation, se *bild 1*. Detaljplanen omfattar fastigheterna Västra Skogås 1:10, Västra Skogås 1:11, Alkoven 2 och Låset 1.



Bild 1 – Översiktsskarta, planområdet markerat

Planen syftar till att möjliggöra området intill Sjötorpsparken i centrala Skogås för förtätning med en ny förskola och nya bostäder, ca 268 lägenheter. I samband med detta görs också upprustning av de kommunala anläggningarna i området så som gator och gång- och cykelvägar.

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

Fastigheten Alkoven 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Låset 1 av Heimstaden A Lägenheter AB och Västra Skogås 1:10 och Västra Skogås 1:11 ägs av Huddinge kommun, se *bild 2*. 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.



Datum
2022-09-07

Diarienummer
KS-2022/2339.214



Bild 2 – Fastigheter inom planområdet

Den 25 augusti 2021 undertecknade kommunen ett mark- och genomförandeavtal med Twara Fastighets AB där överlåtelse av mark mellan parterna samt förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen regleras. Mark- och genomförandeavtalet innebär att kommunen överlåter ca 10 000 kvm av fastigheten Västra Skogås 1:10 till Twara Fastighet AB. Det ger en intäkt till kommunen om ca 32,3 miljoner kronor. Överlåtelseområdena 1, 2 och 3 enligt § 5 i mark- och genomförandeavtalet har numera fastighetsbeteckningarna Burspråket 1, Tamburen 1 och Tamburen 2.

I mark- och genomförandeavtalet regleras även ett villkor om byggnadsskyldighet vilket innebär att Twara Fastighets AB inom 18 månader från avtalets undertecknande ska kunna uppvisa startbesked för den tillåtna byggnationen enligt detaljplanen samt kunna uppvisa lånelöfte för att garantera genomförandet av bostadsbyggnationen. Om detta inte är uppfyllt inom tidsramen har kommunen rätt att häva överlåtelsen av del av kommunens fastighet Västra Skogås 1:10 (ca 10 000 kvm).

Den 23 augusti 2021 antogs detaljplanen av kommunfullmäktige. Detaljplanen överklagades. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet av planen i beslut 2021-11-11. Mark- och miljödomstolen beslut överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som 2022-02-08 avskrev målet sedan klaganden återkallat sin talan. Detaljplanen vann laga kraft 8 februari 2022.



Datum
2022-09-07

Diarienummer
KS-2022/2339.214

Syftet med tilläggsavtalet är att förlänga tiden för byggnadsskyldigheten enligt §25 i mark- och genomförandeavtalet, från 18 månader till 24 månader. Tiden för byggnadsskyldigheten startade i och med undertecknandet av mark- och genomförandeavtalet dvs den 25 augusti 2021, före detaljplanen hade vunnit laga kraft. Därav vill nu både kommunen och Twara Fastighets AB förlänga tiden för byggnadsskyldigheten i § 25 i tecknat mark- och genomförandeavtal från 18 månader till 24 månader. I tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet ersätts § 25 *Byggnadsskyldighet* i mark- och genomförandeavtalet med § 3 i tilläggsavtalet. I övrigt fortsätter mark- och genomförandeavtalet att gälla i sin helhet.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att tilläggsavtalet till mark- och genomförandeavtalet mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om 32,3 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 i exploateringsbidrag till allmänna anläggningar inom planområdet. 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 exploitören, Twara Fastighets AB.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2022-09-07

Diarienummer
KS-2022/2339.214

Bilaga

Bilaga Tilläggsavtal till mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Twara Fastighets AB med bilaga.

Beslutet ska skickas till

Twara Fastighets AB