



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB gällande fastigheten Paradisbacken 33 i kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2023-03-15.
2. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplanen (KS-2021/2482) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2023-03-15.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag för nytt kommunhus och bibliotek den 2 februari 2022. Detaljplanen beräknas antas i kommunstyrelsen den 3 maj 2023.

Planområdet är lokaliserat till Huddinge centrum och har en areal om en och en halv hektar och 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.

Det nya kommunhuset kommer inrymmas i den befintliga byggnaden på Paradisbacken 33, vilken byggs på i två våningar och ger totalt ca 22 900 kvm BTA. En ny biblioteksbyggnad om ca 4100 kvm BTA föreslås byggas på befintlig parkeringsyta. Paradisgaraget byggs på med två våningar och möjliggör även för verksamhetslokaler i bottenvåningen, totalt ca 8200 kvm BTA.

Förslag till exploateringsavtal har upprättats med Huddinge Samhällsfastigheter AB i vilket det bland annat regleras marköverlåtelse, kostnader för allmänna

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
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214

anläggningar såsom ut-/ombyggnad av gatan Paradistorget inklusive vändplan, gång- och cykelväg samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet såsom Sjödalsvägen (sista biten mot centrum från Sjödalsbacken), Entrétorget Huddinge C och Ny trafikplats - väg 226/Storängsleden.

Kommunen får en intäkt om totalt ca 7 miljoner kronor från försäljning av del av fastigheten Tomtberga 3:25.

Huddinge Samhällsfastigheter AB är med och bidrar genom exploateringsersättning till om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet om ca 9,6 miljoner kronor samt bidrar även till allmänna anläggningar utanför planområdet med ca 1 miljon kronor. Totalt ger projektet ett plus för kommunen om ca sex miljoner kronor genom intäkten från försäljning av del av fastigheten Tomtberga 3:25.

Genomförande av ledningsomläggning och ombyggnad av gatan Paradistorget inklusive vändplan samt utbyggnad av gång- och cykelväg beräknas ske under 2024. Inflyttning i nya kommunhuset och biblioteket beräknas ske under kvartal 3 2027.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag för nytt kommunhus och bibliotek den 2 februari 2022. 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.

Antagandet av detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen, (KS-2021/2482).

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Paradisbacken 33 har ett intentionsavtal tecknats mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB gällande fastigheten Paradisbacken 33 i kommundelen Sjödalen. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 2 februari 2022.



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214



Bild 1: Planområdets lokalisering markerat med rött

Befintliga förhållanden

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*.

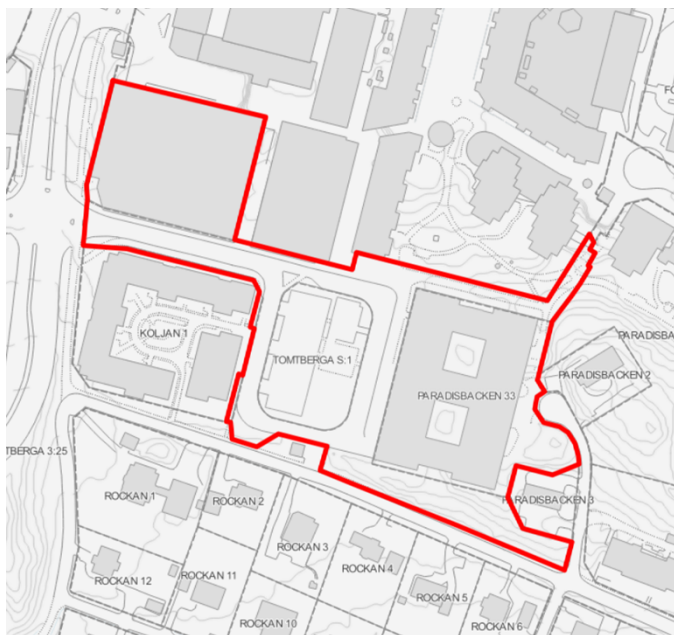


Bild 2: Bild över berörda fastigheter inom planområdet.



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214

Planområdet är ca en och en halv hektar stort och består till största del av hårdgjord mark i form av en befintlig kontorsbyggnad, parkeringshus, markparkering kantad av trädplanteringar och gata. Byggnaden för det blivande kommunhuset innehåller idag bland annat vårdcentral och gymnasieskola. Markparkeringen innehåller mindre gräsytor och har trädplanteringar längs med sidorna.



Bild 3: Planområdet inom vit linje

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

Detaljplan

Den nya 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.

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören. Förslaget till exploateringsavtal reglerar bland annat marköverlåtelse, ekologisk kompensation samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gata inklusive vändplan och gång- och cykelväg inom planområdet.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter del av fastigheten Tomtberga 3:25, totalt ca 2 523 kvadratmeter, till kvartersmark för centrum och kontor. Kommunen säljer marken för 2530 kr/kvm ljus BTA och får en total intäkt om ca 6,4 miljoner kronor.



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214

Kommunen projekterar och utför den ny- och ombyggnad som krävs av lokalgatan Paradistorget inklusive vändplan samt gång- och cykelväg inom planområdet med anledning av exploateringen. Den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet är 9,6 miljoner kronor. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för ny- och ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Exploatören bidrar även med ca 1 miljon kronor i exploateringsersättning för övergripande anläggningar utanför planområdet kopplat till utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Planen innebär att befintliga träd i trädallé behöver tas bort i samband med byggnationen. Kommunen har sökt och fått dispens av länsstyrelsen att ta bort trädallén samt ska ersätta med nya träd. Ekologiska kompensationsåtgärder är därav villkorade med vite i avtalet för att de ska genomföras.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för kommunens exploateringsavtal. Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och underskrivet avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med ca 7 miljoner kronor.

Kommunens nettoinvestering är 0 kronor då exploatören står för kostnaden för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsersättning.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli ca 7 miljoner kronor för kommunen.

Utöver det får kommunen ca 1 miljon kronor i exploateringsersättning för övergripande anläggningar inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Ur ett koncernperspektiv får kommunen en intäkt under arbetet med detaljplanen då Huddinge Samhällsfastigheter AB står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen och kostnaderna för den mark som kommunen säljer till Huddinge Samhällsfastigheter samt att exploatören bidrar genom exploateringsersättning till ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar inom allmän platsmark samt till allmänna anläggningar utanför planområdet, kommer påverka den framtida hyresnivån för kommunhuset och biblioteket och får därmed ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Kommunen får inga ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna då ytan på de allmänna anläggningarna minskar utifrån hur det är idag.

Datum
2023-03-15

 Diarienummer
KS-2022/1496.214

Exploateringsresultat	Tidigare	2023	2024	2025	2026	Senare	Summa
Utgifter	0	0	0	0	0	0	0
Inkomster	0	7 000 000	0	0	0	0	7 000 000
Summa exploatering	0	7 000 000	0	0	0	0	7 000 000

Kommunal investering	Tidigare	2023	2024	2025	2026	Senare	Summa
Utgifter	0	-725 0000	-560 000	-2 800 000	-2 800 000	-2 700 00	-9 585 000
Inkomster	0	0	0	4 792 500	0	4 792 500	9 585 000
Summa investering	0	-725 0000	-560 000	1 992 500	-2 800 000	2 092 500	0

Årlig påverkan	0	6 275 000	-560 000	1 992 500	-2 800 000	2 092 500	7 000 000
-----------------------	----------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------------	------------------

Totalt exploateringsresultat							7 000 000
Total nettoinvestering							0
PROJEKTNETTO							7 000 000

Tidsplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 3 maj 2023 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförande av ledningsomläggning och ombyggnad av gatan Paradistorget inklusive vändplan samt utbyggnad av gång- och cykelväg ske under 2023/2024. Inflyttning i nya kommunhuset och biblioteket beräknas kunna ske under kvartal 3 2027.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB, avseende fastigheten Paradisbacken 33 är rimligt samt ger förutsättning för ett nytt kommunhus och ett nytt bibliotek med en sammanbindande torgyta samt en påbyggnad av Paradisgaraget i centrala Huddinge och föreslår att exploateringsavtalet godkänns. Ett nytt kommunhus utgör en viktig del i Huddinges övergripande vision om att



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214

kommunen ska vara en av de tre mest populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. Det nya kommunhuset och biblioteket 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.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Arbetet med framtagandet av detaljplanen har finansierats i sin helhet av Huddinge Samhällsfastigheter AB i enlighet med tecknat plankostnadsavtal.

Projektet bedöms ge ett positivt resultat om ca 7 miljoner kronor för kommunen genom markförsäljning. Huddinge Samhällsfastigheter AB står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar såsom gatan Paradistorget inklusive vändplan och gång- och cykelväg genom exploateringsersättning om ca 9,6 miljoner kronor.

Exploatören ska även betala exploateringsersättning om ca 1 miljon kronor till övergripande anläggningar inom utvecklingsplanen för centrala Huddinge såsom Sjödalsvägen (sista biten mot centrum från Sjödalsbacken), entrétorget Huddinge C och ny trafikplats - väg 226/Storängsleden.

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

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge
 Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Huge Bostäder AB

Kultur- och fritidsnämnden



Huddinge

**TJÄNSTEUTLÅTANDE
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING**

Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/1496.214

8 (8)