



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2021/2329

Handläggare
Alfred Pethrosson
alfred.pethrosson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Tuss Fastighets AB avseende fastigheterna Tingshuset 1 och 2 samt beslut om genomförande av projekt Tingshuset

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Tuss Fastighets AB rörande fastigheterna Tingshuset 1 och 2 i kommundelen Fullersta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 24 augusti 2022.
2. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplanen (KS-2019/556) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 24 augusti 2022. Nettoinvesteringen är 0 kr.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 26 mars 2019 att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheterna Tingshuset 1 och 2. Detaljplanen beräknas antas genom separat beslut i kommunstyrelsen den 5 oktober 2022.

Detaljplaneområdet ligger i centrala Huddinge inom kommundelen Fullersta och har ett mycket kollektivtrafikhögt läge med Huddinge station cirka 300 meter bort. I norr gränsar planområdet till Kyrkdammen och omgivande parkområde. I väst och öst gränsar planområdet till riksväg 226 (Huddingevägen), respektive järnväg, samtidigt som det i söder gränsar till befintliga bostäder. Planområdet består av fastigheten Tingshuset 1 som ägs av Centria 85 AB, fastighet Tingshuset 2 som ägs av Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39 Och del av fastigheterna Fullersta gård 1:170, Tomtberga 3:1 och Fridhem 1:61 som ägs av Huddinge kommun.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 450 nya bostäder i centrala Huddinge samt säkerställa plats för utbyggnad av infartsparkering intill Huddinge station. Förutsättningar och utmaningar kring buller har i hög grad styrt bebyggelsens utformning. Detaljplanen föreslår ett slutet kvarter med grönskande innergård och med varierande byggnadshöjder mellan fem och nio våningar.



Allmänna anläggningar kommer att byggas ut inom och utanför planområdet såsom ombyggnation av gång- och cykelvägar.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och exploatören Tuss Fastighets AB (Klövern AB). Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gång- och cykelväg, gata och bryggor inom planområdet. Kommunen får en intäkt om cirka 26 miljoner kronor från försäljning av del av fastighet Fullersta gård 1:170.

Tuss Fastighets AB är med och bidrar, genom exploateringsbidrag, till om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom, och i anslutning till planområdet, om cirka 26 miljoner kronor. Totalt ger projektet ett överskott för kommunen om cirka 26 miljoner kronor genom intäkten från försäljning av del av fastigheten Fullersta gård 1:170.

Kommunen beräknar att genomförandet av allmänna anläggningar kan påbörjas andra kvartalet 2023 och beräknas vara klara första kvartalet 2025. Första inflyttning i bostäderna beräknas kunna ske under andra kvartalet 2027.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020-2022 med utblick till 2035*.

Kommunstyrelsen beslutade den 26 mars 2019 om planuppdrag. Uppdraget avsåg möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Tingshuset 2 omfattande cirka 450 bostäder med underliggande garage samt säkerställa det regionala cykelstråket som passerar genom planområdet.

Exploatören av bostadsbebyggelsen är Tuss Fastighets AB som är ett dotterbolag till Klöver AB. För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Tingshuset 1 & 2 upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och ALM Equity AB rörande fastigheterna Tingshuset 1 & 2 i kommundelen Fullersta. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 19 april 2019.

Fastigheten Tingshuset 1 ägs av Centria 85 AB och fastigheten Tingshuset 2 ägs av Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39. Bostadsrättsföreningen ägs till hälften var av exploatören Tuss Fastighets AB och fastighetsägaren Centria 85 AB. Ett aktieöverlåtelseavtal finns tecknat mellan parterna där exploatören Tuss Fastighets AB kommer att vara ensam ägare av bostadsrättsföreningen efter lagakraftvunnen detaljplan. På dessa fastigheter finns idag kontorsverksamhet i det gamla tingshuset med tillhörande parkering. Del av fastigheterna Fullersta gård 1:170, Tomtberga 3:1 och Fridhem 1:61 ägs av Huddinge kommun.

Gemensamhetsanläggningarna Tingshuset GA:1 och GA:2 med ändamål väg, parkering och anläggning för värme, vatten och avlopp, berörs också av



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2021/2329

detaljplaneförslaget och kan upphävas då dess syften kommer vara förbrukade efter genomförd exploatering.

Antagandet av detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för att uppföra cirka 450 bostäder och de ska på sikt uppföras till största del som bostadsrätter. Enligt mark- och genomförandeaftalet ska 20 procent av bostäderna vara minst 60 kvadratmeter stora.

Det nya bostadskvarteret kommer att utgöra ett entrémotiv för Huddinge centrum, sett från Huddingevägen och Västra stambanan, vilket ställer krav på god gestaltning.

Förutsättningar och utmaningar kring buller har i hög grad styrt bebyggelsens utformning. En gårdsbyggnad placeras mitt i kvarteret för att ge möjligheter till en innergård bland annat för att klara bullerriktvärdena.

En kvartersgata möjliggörs runt bostadskvarteret för att klara av både tillgänglighets- och utrymningskrav. Karaktären av kvartersgatan ska kännas som ett brygglandskap som kopplar ihop parkmiljön med kvartersbebyggelsen. Ytan mellan befintlig parkering och dammen upplevs idag otrygg och otillgänglig. Genom bebyggelsen och utvecklandet av ett tydligt bryggstråk längs Kyrkdammen bedöms tillgängligheten och tryggheten kunna öka i området.

I samband med utbyggnaden av kvarteret föreslås också att ett helhetsgrepp tas över de cykelstråk som angränsar till kvarteret. All gång- och cykelväg kommer byggas ut till standard för det regionala cykelstråket med en bredd på minst 4,5 meter.

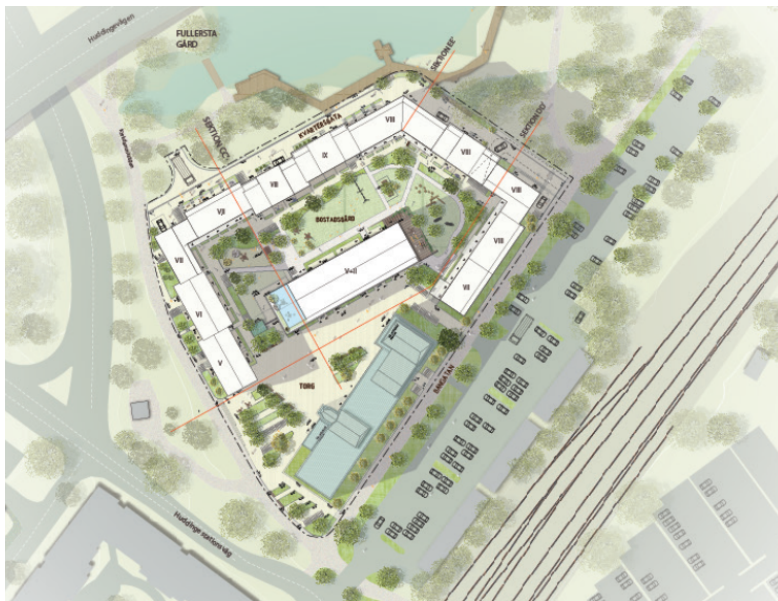
Parkeringen för de tillkommande bostäderna och de befintliga verksamheterna föreslås hanteras genom ett underjordiskt garage. En reduktion på 30 procent föreslås av parkeringstalet utifrån en kombination av föreslagna mobilitetsåtgärder, närhet till kollektivtrafik samt typ av bostäder inom kvarteret.

Inom ramen för detaljplanen kommer även naturmarken från den befintliga markparkeringen, upp till hundrastgården planläggas för parkering och på så sätt möjliggöra för tillskapandet av fler infartsparkeringar. Relativt mycket naturmark behöver tas bort men cirka 40 ytterligare infartsparkeringsplatser bedöms på så sätt kunna tillskapas.



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2021/2329



Figur 1. Illustrationsplan över tillkommande kvarter runt Tingshuset.

Mark- och genomförandeavtal

Exploateringen av bostäder sker på fastigheten Tingshuset 2 som idag ägs av Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39. Ett aktieöverlåtelseavtal finns kopplat till lagakraftvunnen detaljplan där exploatören Tuss Fastighets AB blir ensam ägare av Bostadsrättsföreningen H Alm Taket 39.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och exploatören. Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget reglerar bland annat marköverlåtelse, byggnadsskyldighet, ekologisk kompensation samt kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gator och gång- och cykelväg inom planområdet.

Förslaget till mark- och genomförandeavtal innebär att kommunen överläter del av fastigheten Fullersta gård 1:170, cirka 1700 kvadratmeter, till kvartersmark. Kommunen säljer marken för 15 190 kr/kvm per tomtarea och får en total intäkt om cirka 26 miljoner kronor.

Kommunen projekterar och utför den ny- och ombyggnad som krävs av gång- och cykelväg inom planområdet med anledning av exploateringen. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för ny- och ombyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet är 26 miljoner kronor varav exploatören bidrar med hela kostnaden i exploateringsersättning.

Planen innebär att grönska och mark försvinner till förmån för bebyggelse. Ekologiska kompensationsåtgärder är därav villkorade med vite i avtalet för att de



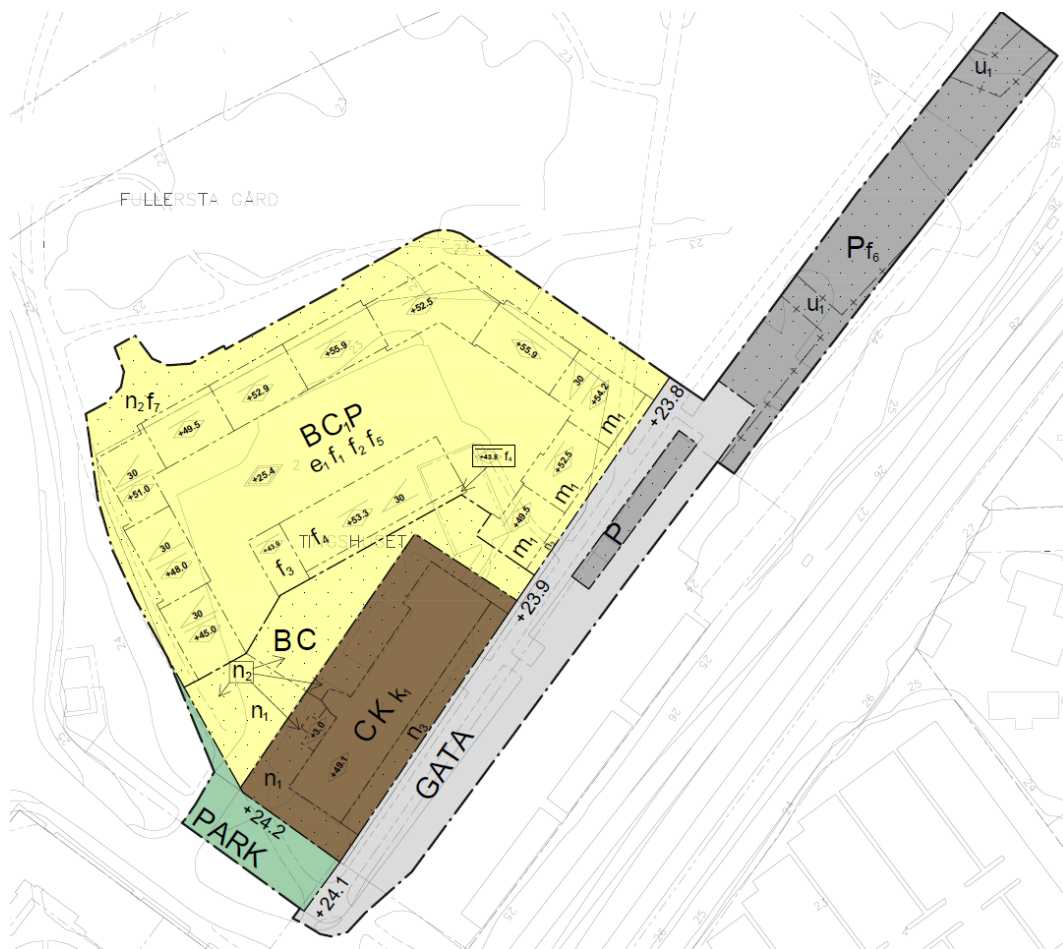
Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2021/2329

ska genomföras. Exploatören har fyllt i checklisten för miljöanpassat byggande som bifogas till avtalet.

Avtalet ställer krav på att exploatören ska ha erhållit slutbesked för bygglov senast under andra kvartalet 2027.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor för kommunens mark- och genomförandeavtal och exploateringsavtal. Exploatörerna har underhand godkänt avtalsförslaget och underskrivet avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.



Figur 2. Plankarta utvisande bland annat kvartersmark för bostäder och kontorsverksamhet och allmän platsmark för gator.

Ekonomi

Kommunen säljer marken för 15 190 kr/kvm per tomtarea och får en total intäkt om 26 134 000 kr.

Kostnader för allmänna anläggningar inom exploateringsprojektet ska finansieras i sin helhet av exploatören. Ombyggnation av infartsparkeringen inom planområdet ingår inte i dessa kostnader och kommer att behandlas som ett investeringsprojekt avskilt från detta exploateringsprojekt. Infartsparkeringen

Datum
2022-08-24

 Diarienummer
KS-2021/2329

bekostas av kommunen och bedöms kosta 5 miljoner kronor vilket generar ökade driftkostnader om cirka 50 000 kronor årligen.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli positivt med cirka 26 miljoner kr för kommunen.

Kommunen får marginellt ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna.

Exploateringsresultat	Tidigare	2022	2023	2024	2025	Senare	Summa
Utgifter	-100 700	-10 000	-55 000	-5 000	-5 000	-10 000	-185 700
Inkomster	0	0	26 134 000	0	0	0	26 134 000
Summa exploatering	-100 700	-10 000	26 079 000	-5 000	-5 000	-10 000	25 948 300

Kommunal investering	Tidigare	2022	2023	2024	2025	Senare	Summa
Utgifter	-8 637	-100 000	-7 650 000	-5 450 000	-1 150 000	-11 241 363	-25 600 000
Inkomster	0	0	12 800 000	0	0	12 800 000	25 600 000
Summa investering	-8 637	-100 000	5 150 000	-5 450 000	-1 150 000	1 558 637	0

Årlig påverkan	-109 337	-110 000	31 229 000	-5 455 000	-1 155 000	1 548 637	25 948 300
-----------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

Totalt exploateringsresultat							25 948 300
Total nettoinvestering							0
PROJEKTNETTO							25 948 300

Tidplan

Om detaljplanen antas och mark- och genomförandeavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 5 oktober och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas under andra kvartalet 2023 och beräknas vara klara andra kvartalet 2025. Utbyggnaden av bostadsbebyggelsen sker i en etapp och beräknas kunna påbörjas under andra kvartalet år 2023. Första inflyttning beräknas kunna ske under andra kvartalet år 2027.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Tuss fastighets AB ger goda förutsättningar



Datum
2022-08-24

Diarienummer
KS-2021/2329

för genomförandet av detaljplanen för Tingshuset 1 & 2. Projektet ger ett tillskott om cirka 450 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Detaljplaneförslaget möjliggör en trygg bostadsgård avskärmad från trafik och buller. Bostadsgården ska även innehålla uteplatser. Planområdet är beläget nära kollektivtrafik och med goda kopplingar till övriga Huddinge genom regionala cykelstråken. Planförslaget bedöms även bidra till att höja attraktiviteten och tryggheten vid Kyrkdammen och det omgivande naturparksområdet genom en rad åtgärder som ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får genom projektet en intäkt om cirka 26 miljoner kronor från försäljning av del av fastigheten Fullersta gård 1:170. Genomförande av detaljplanen innebär kostnader som uppskattas till cirka 26 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören bidrar med hela den slutgiltiga kostnaden i exploateringsersättning för allmänna anläggningar inom planområdet. Det blir därmed ett positivt projektnetto om cirka 26 miljoner kronor med anledning av att kommunen får intäkter från försäljning av mark.

De juridiska konsekvenserna av mark- och genomförandeaftalet är att kommunen säljer del av fastigheten Fullersta gård 1:170 till exploatören. Kommunen får genom fastighetsreglering del av Tingshuset 1 & 2 för att möjliggöra utbyggnad av allmän plats.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Mark- och genomförandeaftal mellan Huddinge kommun och Tuss Fastighets AB avseende fastigheterna Tingshuset 1 och 2

Beslutet ska skickas till

Klövern AB
Centria 85 AB
Berörda nämnder utanför kommunstyrelsen