



Datum  
2024-08-12

Diarienummer  
KS-2024/1168.214

Handläggare  
Petra Nicander  
Petra.Nicander@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal nr 3 till exploateringsavtal avseende Paradisbacken 33 mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende mobilitetsåtgärder**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Tilläggsavtal till det mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB den 15 juni 2023 undertecknade exploateringsavtalet rörande fastigheten Paradisbacken 33 i kommundelen Sjäddalen godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 12 augusti 2024.

### **Sammanfattning**

Den 15 juni 2023 undertecknade kommunen ett exploateringsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB (exploatören), vilket reglerar marköverlåtelse, parkeringstal, 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.

Detta tredje tilläggsavtal medger avsteg från parkeringsprogrammet gällande antalet cykelparkeringsplatser som ska byggas till inflytt samt tydliggör uppföljning och utvärdering av mobilitetsåtgärder. Det styr hur cykelparkeringar och cykelfaciliteter ska byggas ut etappvis utifrån framtida eventuellt ökat behov, med anledning av förändrat parkeringstal för cykel. Detta tredje tilläggsavtal med tillhörande bilaga 2 ersätter motsvarande delar i bilaga 6 till exploateringsavtalet. I övrigt fortsätter § 18 *Parkeringstal* och bilaga 6 till exploateringsavtalet med dess bilagor och tidigare tecknade tilläggsavtal att gälla i sin helhet.

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  
2024-08-12

Diarienummer  
KS-2024/1168.214

## Beskrivning av ärendet

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 och del av Tomtberga 3:25. Paradisbacken 33 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, Koljan 1 ägs av Huga Bostäder AB, Forellen 11 ägs av Huga Bostäder AB och Tomtberga 3:25, en gatufastighet som ägs av kommunen, *se bild 2*.



Datum  
2024-08-12

Diarienummer  
KS-2024/1168.214

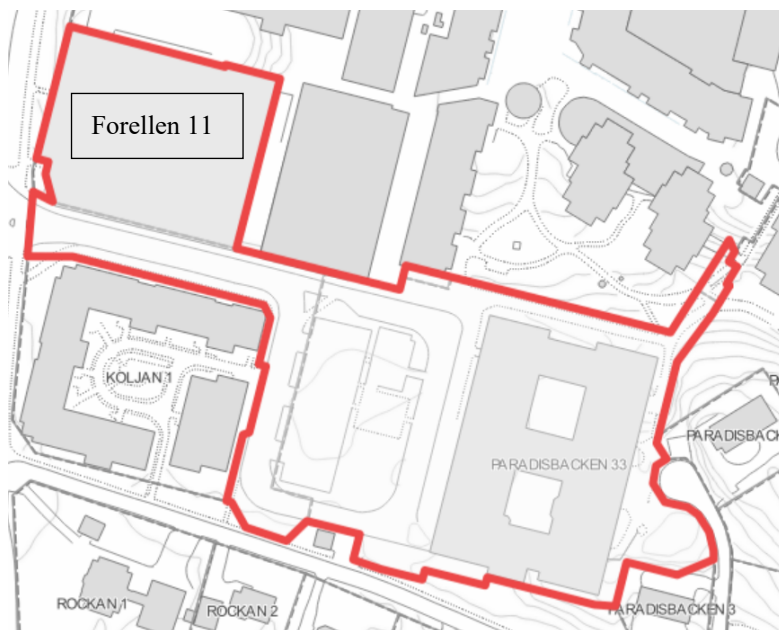


Bild 2 – Bild över berörda fastigheter inom planområdet.

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.

### Tidigare avtal

I juni år 2023 undertecknade kommunen ett exploateringsavtal med exploatören vilket reglerar marköverlåtelse, parkeringstal, 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 2023 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 därmed laga kraft 7 november 2023.

Den 15 juni 2023, tecknades ett första tilläggsavtal, genom delegationsbeslut, för att ändra definitionen av exploateringsområdet, dnr KS-2023/1187.

I augusti, 2024 tecknades ett andra tilläggsavtal, efter beslut i kommunstyrelsen den 19 juni, för att möjliggöra för exploatören att bygga ut allmän platsmark inom planområdet (grovplaneringsentreprenaden), dnr KS-2024/1028.



Datum  
2024-08-12

Diarienummer  
KS-2024/1168.214

### Syfte med tilläggsavtal nr 3

Syftet med detta tredje tilläggsavtal är att justera parkeringstalet för cykel (*avsteg från parkeringsprogrammet gällande antalet cykelparkeringsplatser*). Detta tredje tilläggsavtal med tillhörande bilaga 2 ersätter motsvarande delar i bilaga 6 till exploateringsavtalet. I övrigt fortsätter § 18 *Parkeringstal* och bilaga 6 till exploateringsavtalet med dess bilagor och tidigare tecknade tilläggsavtal att gälla i sin helhet.

I exploateringsavtalet § 18 *Parkeringstal*, regleras villkor avseende parkeringstal och möjligheten till flexibla parkeringstal genom mobilitetsåtgärder. Genom att exploatören åtar sig att genomföra ett antal mobilitetsåtgärder finns det möjligheter att erhålla en reduktion av grundläggande parkeringstal. Bilagan (bilaga 6) till exploateringsavtalets § 18 *Parkeringstal*, redogör för vilka mobilitetsåtgärder exploatören ska åta sig att genomföra för att kunna uppnå reduktion av parkeringstalen.

Det här projektet är ett pilotprojekt utifrån 50 % reduktion av bilparkeringsplatser och ger möjlighet till flexibla parkeringstal genom mobilitetsåtgärder, bland annat en cykelanpassad byggnad och cykelfaciliteter. Dessutom är detta en verksamhet där hyres-gästen (kommunen) har god kännedom om antal arbetsplatser och de anställdas nuvarande resvanor. Därför finns det goda möjligheter att justera kravet på minsta antal cykelparkeringsplatser så att det harmoniserar med det faktiska behovet av cykelparkeringsplatser. Kommunens generella parkeringsnorm för cykel är baserade på schablonvärden utifrån BTA. För verksamheterna i nya kommunhuset och biblioteket och utifrån projektets beräknade BTA innebär cykelparkeringsnormen en orealistiskt hög nivå på antal cykelparkeringsplatser.

Inför bygglov har därför behovet av antalet cykelparkeringsplatser setts över för att utbudet ska vara i balans med behovet av cykelparkeringsplatser vid inflytt. Även en metod för uppföljning, utvärdering och etappvis utbyggnad av cykelparkeringsplatser har tagits fram. Syftet är att hamna mer rätt från början i antalet cykel-parkeringsplatser samtidigt som det finns möjlighet att bygga ut över tid om behov uppstår. Målet är att det ska finnas incitament för medarbetare att välja cykel framför bil, samtidigt som det inte ska finnas en för stor överkapacitet av cykelparkerings-platser.

För detta projekt är antal cykelparkeringsplatser i enlighet med parkeringsprogrammet 351 stycken, utifrån nu gällande BTA-uppgifter för nya kommunhuset och biblioteket, varav ca 40 platser för besökare och resterande för anställdas egna cyklar och cykelpoolscyklar. Detta innebär en dimensionering av antalet cykelparkeringsplatser som motsvarar att 45% av medarbetarna cyklar till arbetsplatsen. Detta bedöms i dagsläget som en orealistisk nivå.

Enligt kommunens senaste resvaneundersökning (CERO 2023/2024) cyklar cirka 16 % av medarbetarna till arbetsplatsen. Det nya kommunhuset och nya



Datum  
2024-08-12

Diarienummer  
KS-2024/1168.214

bibliotekets läge innebär att kommunen vill uppnå att en högre andel av medarbetarna nyttjar kollektivtrafik eller cykel till arbetsplatsen. En rimlig ambitionsnivå bedöms vara att 25 % av medarbetarna cyklar till arbetsplatsen. Totalt behövs då minst ca 220 cykelparkeringsplatser för medarbetarnas cyklar, cykelpool och för besökare.

Enligt parkeringsprogrammet bör i vanliga projekt cirka 5 % av samtliga bilplatser, dock minst en, anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkerings-tillstånd. För större anläggningar och lokaler där stor andel av besökarna kan antas ha rörelsehinder, exempelvis vårdinrättningar och myndigheter, behöver behovet av parkering för funktionsnedsatta studeras i särskild parkeringsutredning. Därför har behovet av parkeringsbehovet för rörelsehindrade studerats tillsammans med behovet av angöringsmöjligheter (färdtjänst m.m.).

### **Förvaltningens synpunkter**

I och med att detta projekt är ett pilotprojekt när det gäller mobilitetsåtgärder föreslås ett arbetssätt som bygger på etappvis utbyggnad av cykelparkeringsplatser och cykelfaciliteter. Metod och tidpunkter för uppföljning och utvärdering av cykelparkeringsplatser och cykelfaciliteter har tagits fram och kommer tillämpas gentemot exploitören för att möta behovet av cykelparkeringsplatser och cykelfaciliteter över tid. Genom att tillämpa etappvis utbyggnad i detta projekt får kommunen möjlighet att testa ett nytt arbetssätt kring mobilitetsåtgärder.

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

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Genom ett arbetssätt med etappvis utbyggnad av cykelparkeringar och cykelfaciliteter anpassade efter behov, ges bättre möjligheter för hushållning med resurser.

Förslaget till tilläggsavtal innebär att Huddinge Samhällsfastigheter AB får möjlighet att göra avsteg från parkeringsprogrammet vad gäller antalet cykelparkeringsplatser. De juridiska konsekvenserna av tilläggsavtalet till exploateringsavtalet är att kommunen medger avsteg från parkeringsprogrammet med ett lägre antal cykelparkeringsplatser.



Datum  
2024-08-12

Diarienummer  
KS-2024/1168.214

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilaga**

Bilaga Tilläggsavtal nr 3 till exploateringsavtal avseende Paradisbacken 33 mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende mobilitetsåtgärder

## **Beslutet ska skickas till**

Huddinge Samhällsfastigheter AB