

Datum
2020-09-28Diarienummer
KS-2020/2012.211Handläggare
Anton Sjöblom
Anton.Sjoblom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Överenskommelse avseende fastighetsförvärv inom projektet Tvärförbindelse Södertörn i Solgård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Avtal om åtagande avseende förvärv av fastigheter i Solgård, mellan Huddinge kommun och Trafikverket godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2020.

Sammanfattning

Trafikverket genom program Tvärförbindelse Södertörn, nedan Trafikverket, upprättar en vägplan som möjliggör byggnation av Tvärförbindelse Södertörn. Vägplanen får inte strida mot kommunala detaljplaner. Arbetet pågår att upphäva och upprätta nya detaljplaner längs sträckningen så att vägplan och detaljplan inte strider mot varandra. Beslut om planuppdrag för arbetet med detaljplanerna togs på Huddinge kommunstyrelsens sammanträde 31 maj 2017, §43.

I samband med detaljplanearbetet har konstaterats att sex stycken fastigheter i Solgård längs Marsvägen, Huddinge Mars 3 – 4 och Huddinge Mercurius 9 – 12, nedan kallad fastigheterna, påverkas negativt av buller. På grund av framtida bullernivåer för dessa fastigheter så kommer de att bli olämpliga som bostäder. Därför upprättas en ny detaljplan för dessa fastigheter, där fastigheterna regleras som allmän plats. I samband med att dessa detaljplaner antas får kommunen en inlösensskyldighet för fastigheterna som huvudman för allmän plats.

Inlösen genomförs efter lagakraftvunnen detaljplan. Det här avtalet möjliggör dock för kommunen i samverkan med Trafikverket, att påbörja samtal med fastighetsägarna om formerna för ett förtida förvärv i samband med att avtalet godkänns.

Genom detta avtal tar Trafikverket på sig det ekonomiska ansvaret för inlösensskyldigheten och ansvaret för att i samverkan med kommunen föra dialogen med fastighetsägarna. Kommunen ansvarar för kostnader för eget arbete och för kommande fastighetsbildningsförrättningar.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Datum
2020-09-28Diarienummer
KS-2020/2012.211

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Trafikverket planerar i samverkan med Huddinge kommun för byggnationen av Tvärförbindelse Södertörn. Trafikverket upprättar i det arbetet en vägplan, den får dock inte strida mot de kommunala detaljplanerna. Därför samordnas arbetet med upprättandet och upphävandet av kommunala detaljplaner för att möjliggöra byggnationen av Tvärförbindelse Södertörn. Vägplanen står inför att tas upp för granskning i december i år, därefter beräknas den fastställas under 2022 och vinna laga kraft våren 2023.

Sammanlagt pågår sex olika planarbeten. I två fall upprättande av nya detaljplaner och i fyra fall upphävande av detaljplaner, för att möjliggöra för vägplanen att vinna laga kraft. Planuppdrag för arbetet med detaljplanerna togs på Huddinge kommunstyrelsens sammanträde 31 maj 2017, §43.

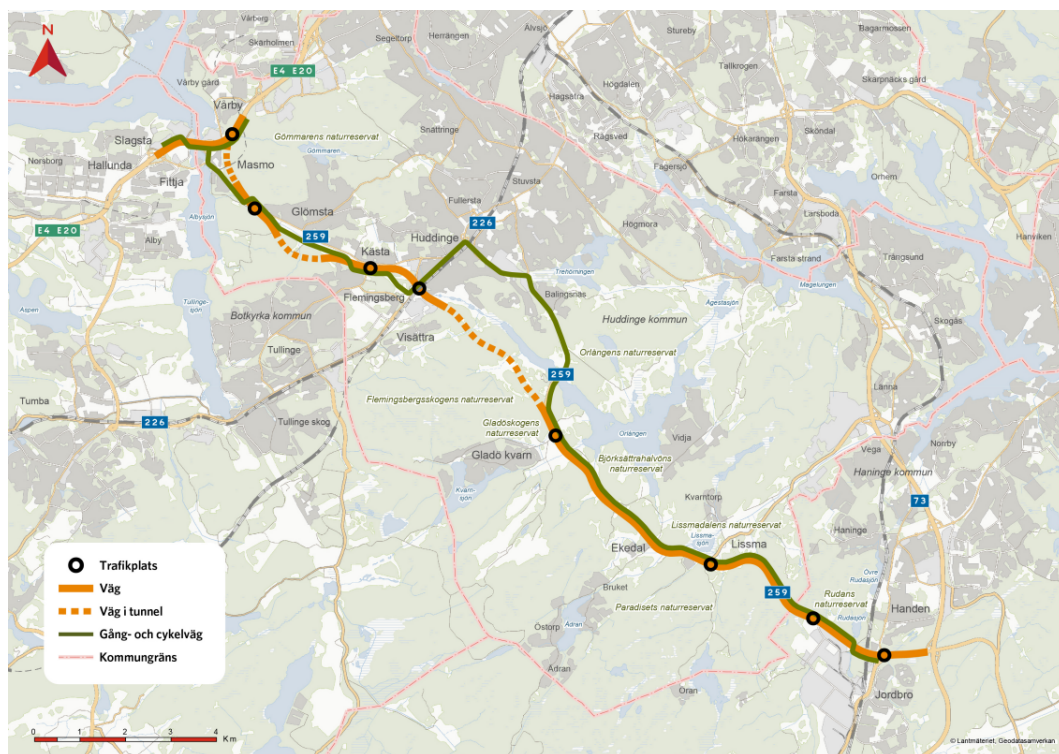


Bild 1. Sträckningen av Tvärförbindelse Södertörn



Datum
2020-09-28

Diarienummer
KS-2020/2012.211

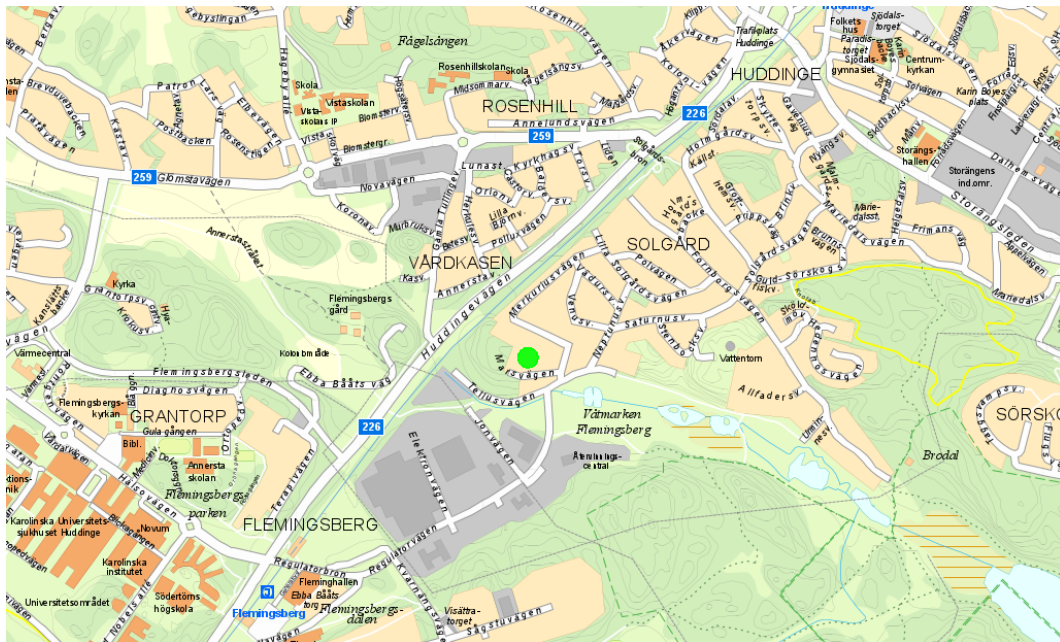


Bild 2. Orienteringsbild för området, markerat med grön prick.

I samband med det arbetet med detaljplanerna och vägplanen har konstaterats att fastigheterna (se bild 3 nedan) på grund av den framtida bullersituationen kommer få sådana bullernivåer att de inte kommer kunna bo kvar på platsen.



Bild 3. Bild där de sex fastigheter som kommer att beröras markerats med grön punkt.



Datum
2020-09-28

Diarienummer
KS-2020/2012.211

I detaljplan 0126k-15014 i Solgård regleras fastigheterna med en bygggrätt som reglerar bullernivåer. Bullernivåerna kan inte klaras i samband med att den nya vägen öppnar för trafik, vilket gör att fastigheterna inte kan nyttjas för boende. I den nya detaljplanen planeras därför fastigheterna regleras in som allmän plats natur, för att fastigheterna inte ska kunna nyttjas för boende. Detta gör att kommunen får en inlösensskyldighet för fastigheterna som huvudman för allmän plats. Principerna för detta hanteras inom den nya detaljplan som håller på att tas fram.

Inlösensskyldighet

Då inlösen genomförs för att möjliggöra byggnationen av Tvärförbindelse Södertörn vilar ansvaret för frågan på Trafikverket. Inlösen kommer däremot formellt genomförs med stöd av detaljplan vilket gör kommunen inlösensskyldig, där Trafikverket först kommer kunna ersätta kommunen efter det att vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn vunnit lagakraft.

När detaljplanen ändras enligt ovan får kommunen en inlösensskyldighet till fastigheterna. Trafikverket åtar sig genom avtalet att ersätta kommunen för denna inlösen. Syftet är att reglera respektive parts åtagande och finansiella ansvar för inlösen av fastigheterna.

Principer i avtalet

Avtalet avser endast åtaganden för fastigheterna Huddinge Mars 3 – 4 och Huddinge Mercurius 9 – 12.

Kommunens åtagande

Kommunen upprättar ny/ändrad detaljplan, där fastigheterna regleras som allmän plats natur och därigenom måste lösas in av kommunen som huvudman för allmän plats.

Kommunen övertar fastigheterna som avtalspart och köpare och svarar för den fortsatta hanteringen av fastigheterna efter det att förvärv genomförts. Kommunen ser även till att fastigheterna inte används för bostadsändamål efter det att Tvärförbindelse Södertörn öppnat för trafik.

Kommunen står för kostnader för det egna arbetet och för den kommande fastighetsbildningen.

Trafikverkets åtagande

Trafikverket driver processen och dialogen med fastighetsägarna och upprättar erforderliga handlingar samt förbinder sig att ersätta kommunen för förvärvskostnaderna när kommunen förvärvat fastigheterna. Åtagandet gäller även om kommunens förvärv sker före lagkraftvunnen detaljplan.

För varje förvärvat fastighet ersätter Trafikverket kommunen för den köpeskilling och övriga kostnader som kommunen erlägger till fastighetsägaren. Trafikverket ersätter även kommunen för rivningskostnader.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas vinna lagakraft under våren 2023. Om detaljplaneändring inte kan genomföras innan genomförandetiden för nuvarande detaljplan löpt ut beräknas lagakraft istället till hösten 2025.

Vägplanen beräknas fastställas under 2022 och vinna lagakraft våren 2023 och därefter ha en byggtid på 8 år.

Inlösen görs efter lagakraft vunnen detaljplan. Det här avtalet möjliggör dock att kommunen i samverkan med Trafikverket kan påbörja samtal med fastighetsägarna om formerna för ett förtida förvärv i samband med att det här avtalet godkänns.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att avtalet är rimligt. Det innebär att kommunen inte står någon ekonomisk risk kopplad till förvärven av fastigheterna inom detaljplanen för Solgård oberoende av utgången av vägplanen och detaljplanen. Det tydliggör också arbetsgången för förvärven vilket kommer ge en tydlighet mot fastighetsägarna i Solgård.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget innebär att kommunen kommer att ha tillfälliga ekonomiska utlägg till Trafikverket som kommer ersättas senast två månader efter genomförda förvärv. Ekonomiskt kommer kommunen stå för sina egna administrativa kostnader, samt kostnader för fastighetsbildning för att genomföra intentionen med den nya detaljplanen som allmän plats natur.

Juridiskt knyter avtalet Trafikverket till kommunens inlösenkyldighet. Där kommunen inte står någon ekonomisk risk i att inte ersättas av Trafikverket om arbetet med Tvärförbindelse Södertörn skulle avslutas innan vägplan vunnit laga kraft.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga. Avtal om åtagande avseende förvärv av fastigheter i Solgård



Datum
2020-09-28

Diarienummer
KS-2020/2012.211

Beslutet ska skickas till

Trafikverket genom program Tvärförbindelse Södertörn