



Handläggare  
Linda Lövkvist  
Linda.Lovkvist@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Intentionsavtal för fastigheten Rotorn 2 (Södertörns tingsrätt) inom kommundelen Flemingsberg

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Kommanditbolaget Lagermannen och Huddinge kommun avseende fastigheten Rotorn 2 (Södertörns tingsrätt) inom kommundelen Flemingsberg, godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 augusti 2025.

### Sammanfattning

Inom befintlig byggnad på fastigheten Rotorn 2 bedrivs idag Södertörns tingsrätt. Södertörns tingsrätt ingår i det befintliga kluster av rättsvårdande myndigheter som är etablerat i södra delen av Flemingsbergsdalen. Kommunstyrelsens förvaltning har tagit fram ett förslag om planuppdrag för en ny detaljplan för Rotorn 2. Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen med ärendenummer KS-2024/1385. Planläggningen syftar till att pröva ny på- och tillbyggnad för kontor och samhällsviktigt ändamål för att möta pågående verksamhets förändrade krav och behov vad gäller ytor och verksamhetsutveckling. Planarbetet syftar också till att pröva användningen centrum för att ge verksamheten och byggnaden bättre förutsättningar för anpassning till förändrade behov över tid. Bedömning är att en ny detaljplan är i linje med tidigare ställningstaganden för Flemingsbergsdalen och kommer att bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och Huddinge kommun.

Förslag till intentionsavtal har tagits fram mellan Kommanditbolaget Lagermannen och Huddinge kommun för fastigheten Rotorn 2. Intensionsavtalet reglerar bland annat förutsättningarna för en ny detaljplan samt efterföljande genomförande. De viktigaste punkterna i intentionsavtalet handlar om:

- *Principer för marköverlåtelse* – fastställande av värderingsprinciper samt att pris för mark och byggrätter ska regleras i kommande

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



exploateringsavtal. Bedömningen inledningsvis är att utvecklingen av Södertörns tingsrätt innebär att kommunal mark kommer att planläggas som kvartersmark och att en markförsäljning ska genomföras.

- *Exploateringsbidrag för allmänna anläggningar* – fastighetsägaren är med och bidrar till övergripande och projektspecifika anläggningar såsom till exempel allmänna gator, ombyggnad av Regulatorbron med mera.
- *Medfinansieringsersättning för Spårväg syd* – fastighetsägaren ska erlagga medfinansieringsersättning enligt kommunens antagna riktlinjer.

Projektet kan resultera i ett positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark. Omfattningen av markförsäljningen är inledningsvis osäker och ska studeras närmare inom detaljplanarbetet. Kommunen bedöms få full kostnadstäckning för arbetet med detaljplan och genomförandet.

Ett antagande av ny detaljplan beräknas kunna ske under kvartal 4 2027 och om- och tillbyggnad av Södertörns tingsrätt förväntas kunna vara färdigställd under 2029/2030.

## Beskrivning av ärendet

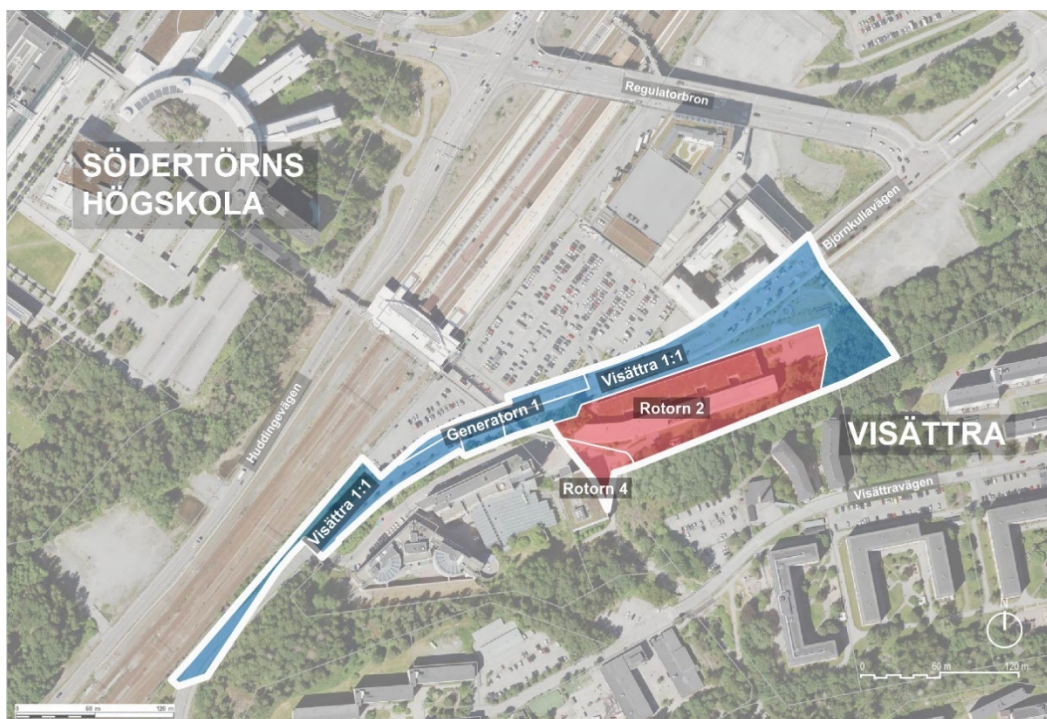
### Bakgrund

Flemingsberg utgör idag en av de största målpunkterna söder om Stockholms innerstad med universitetssjukhus, världsledande forskning, fem universitet och högskolor samt rättscentrum. Inom en radie av en kilometer från Flemingsbergs station finns en hög koncentration av kunskap och människor i form av 15 000 invånare, 15 000 verksamma och 19 000 studenter.

Tidigare ställningstaganden som utgör viktiga underlag för planläggningen är bland annat Utvecklingsprogram för Flemingsberg 2050 – där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm från 2018, Utvecklingsplan för Flemingsberg från 2022 samt Planprogram för Flemingsbergsdalen från 2020 inklusive översyn av strukturen 2022.

Under 2022 kontaktade fastighetsägaren till Rotorn 2 kommunen i syfte att föra dialog om behov av på- och tillbyggnad av Södertörns tingsrätt och påbörja detaljplan. Bedömning är att en ny detaljplan för Södertörns tingsrätt är i linje med tidigare ställningstaganden för Flemingsbergsdalen och kommer att bidra till positiva effekter för planprogramsområdet, Flemingsberg och Huddinge kommun.

Planområdet består av Rotorn 2 som ägs av Kommanditbolaget Lagermannen, samt Rotorn 4 som ägs av Kommanditbolaget Likriktaren. De båda kommanditbolagen ägs av National Westminster Bank PLC. Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Generatorn 1 och Visättra 1:1.



Karta med fastigheter och planområdet

Planområdets utveckling syftar till att bidra till Flemingsbergsdalens utveckling som del av tänkt stadscentrum enligt planprogrammet i den regionala stadskärnan. Viktiga målområden som planområdet ska bidra till är dels att Flemingsberg ska vara en självklar etableringsort för ett internationellt hållbart näringsliv som lyfter det lokala, dels bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Med bebyggelseutvecklingen ska området bidra till att Flemingsberg utvecklas till att bli en socialt sammanhängande regional stadskärna och det ska vara lätt att röra sig mellan olika områden och målpunkter.

### Befintliga förhållanden

Planområdet uppgår till cirka 2,7 hektar och omfattar fastigheterna Rotorn 2 och del av Rotorn 4 samt Generatorn 1 och del av Visättra 1:1. Planområdet ligger i den sydvästra delen av Flemingsbergsdalens planprogram och innefattar Södertörns tingsrätt (Rotorn 2), del av Södra Åklagarmyndigheten i Stockholms fastighet (Rotorn 4) samt Tingsparken och Björnkullavägen.

Fastigheten Rotorn 2 och del av fastigheten Rotorn 4 omfattas av detaljplan 0126K-14091 från 2004, fastigheten Generatorn 1 omfattas av detaljplan 0126K-11735 från 1990, fastigheten Visättra 1:1 omfattas av detaljplan 0126K-12539 från 1996, detaljplan 0126K-11735 från 1990 och detaljplan 0126K-15891 från 2014. Samtliga planer gäller nu som detaljplaner och deras genomförandetid har gått ut.

För direkt angränsande område norr om planområdet har kommunen tecknat en avsiktsförklaring med Polismyndigheten om en markanvisning för uppförande av ett nytt polishus i Flemingsberg, ärendenummer KS-2025/487. Utvecklingen av en ny tingsrätt samt de allmänna platser som planeras inom planområdet behöver



ske i samspel med det nya planerade polishuset då de allmänna platserna kommer att tjäna båda exploateringarna.

## Planprogram Flemingsbergsdalen

Det är av stor vikt att projektet anpassas till de visioner, strukturer och medskick som finns i planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Projektet behöver även anpassas till de systemövergripande frågor som översiktligt hanterats inom ramen för planprogrammet.

## Ny detaljplan

Den nya detaljplanen ska syfta till att möjliggöra för en utökad bebyggelse för tingshus för att möta upp pågående verksamhets förändrade krav och behov vad gäller ytor och verksamhetsutveckling. Förslag på användning som ska prövas i planarbetet är kontor och samhällsviktigt ändamål samt eventuellt även centrum.

Mer information om förutsättningarna för detaljplanen återfinns i tjänsteutlåtandet för detaljplanens planuppdrag, Detaljplan för Rotorn 2 m.fl. (Södertörns tingsrätt) inom kommundelen Flemingsberg – beslut om nytt planuppdrag, ärendenummer KS-2024/1385.

## Intentionsavtal

Med anledning av förslag om planuppdrag har kommunstyrelsens förvaltning upprättat förslag till intentionsavtal mellan fastighetsägaren till Rotorn 2, Kommanditbolaget lagermannen, och kommunen, se bilaga. Intensionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna inför detaljplanearbetet och efterföljande genomförande.

De viktigaste punkterna i intentionsavtalet är:

- *Marköverlåtelse.* Om kommunal mark planläggs som kvartersmark och ska överlåtas till fastighetsägaren till Rotorn 2 ska värdet av marken baseras på den byggrätt som planen medger. Värdering ska ske av oberoende expert. Om kommunen köper mark av fastighetsägaren som planlagts som allmän platsmark ska marken värderas enligt bestämmelserna om expropriationsersättning i Expropriationslagen. Marköverföring och pris regleras vidare i kommande exploateringsavtal, § 4 intentionsavtalet.
- *Bidrag för allmänna anläggningar* – exploatören ska vara med och bidra till övergripande och projektspecifika anläggningar såsom till exempel ombyggnad av Regulatorbron, trafikplats Högscholan, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen, gator och torg inom planområdet mm, § 6 intentionsavtalet.
- *Medfinansieringsersättning för Spårväg syd* – exploatören ska betala medfinansieringsersättning enligt kommunens antagna riktlinjer, § 7 intentionsavtalet.



I avtalet regleras vidare bland annat frågor angående inriktning och utformning av projektet och bebyggelsen, genomförandefrågor, hållbarhet, miljö och dagvatten med mera.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal med Kommanditbolaget Lagermannen överensstämmer med kommunens övergripande mål att utveckla den regionala stadskärnan Flemingsberg till en attraktiv och levande stadsmiljö.

Utvecklingen kommer att skapa fler arbetstillfällen samt utveckla det befintliga rättscentrum i Flemingsberg.

Förvaltningen bedömer att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att intentionsavtalet godkänns.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Projektet kan resultera i ett positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark. I projektet ska det studeras om kommunal mark ska planläggas för kvartersmark som då ska överlåtas till marknadsmässigt pris till fastighetsägaren.

De kostnader som kan uppkomma i samband med utbyggnad av allmän plats inom planområdet ska helt eller delvis bekostas av exploatören. All finansiering sker med exploateringsersättning från projektet samt intilliggande projekt.

Utöver detta ska exploatören erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Kommunen bedöms få full kostnadstäckning för arbetet med detaljplan och genomförandet. I övrigt innebär intentionsavtalet inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

Genom förslaget till intentionsavtal, se bilaga, ingår kommunen ett avtalsförhållande med Kommanditbolaget Lagermannen.

Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande exploateringsavtal, som ska ersätta förslag till intentionsavtal. Intentionsavtalet är giltigt till och med 2028-12-30.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1. Förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Kommanditbolaget Lagermannen

### **Beslutet ska skickas till**

Kommanditbolaget Lagermannen