



Handläggare
Linda Lökvist
Linda.Lovkvist@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring avseende del av Blicka 4 och del av Grantorp 5:4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Stiftelsen Clara samt Vectura Fastigheter AB rörande del av Blicka 4 och Grantorp 5:4 inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 17 juni 2020.

Sammanfattning

Den 20 april 2020 godkände kommunfullmäktige i Huddinge kommun ett planprogram för utvecklingen av Flemingsbergsdalen och de centrala delarna av Flemingsberg. Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en dynamisk och multifunktionell plats som inrymmer 35 000 nya arbetstillfällen, 5 000 nya bostäder samt service, handel mm. Planprogrammet skapar förutsättning och grund för den kommande utvecklingen av platsen och utgör underlag för kommande planering och detaljplaner.

I samband med antagandet av planprogrammet inledde Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB samtal med kommunen om utvecklingen av en ny byggrätt för kontor inom planprogrammet på Stiftelsen Claras fastighet Blicka 4 och kommunens fastighet Grantorp 5:4. Utvecklingen av byggrätten ska bland annat syfta till att binda samman Campus Flemingsberg med det nya stadscentrumet och ge Campus Flemingsberg en ny framsida mot ett nytt resecentrum, bytespunkt Flemingsberg.

Denna avsiktsförklaring syftar till att Kommunen tillsammans med Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB ingår ett samarbete med att ta fram en vision och målbild för fortsatt utveckling av byggrätten. Om parterna kommer överens om den fortsatta utvecklingen är avsikten att Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB gemensamt ska få en ensamrätt om att få förhandla om villkor till en direktmarkanvisning inom kommunens fastighet Grantorp 5:4.



Beskrivning av ärendet

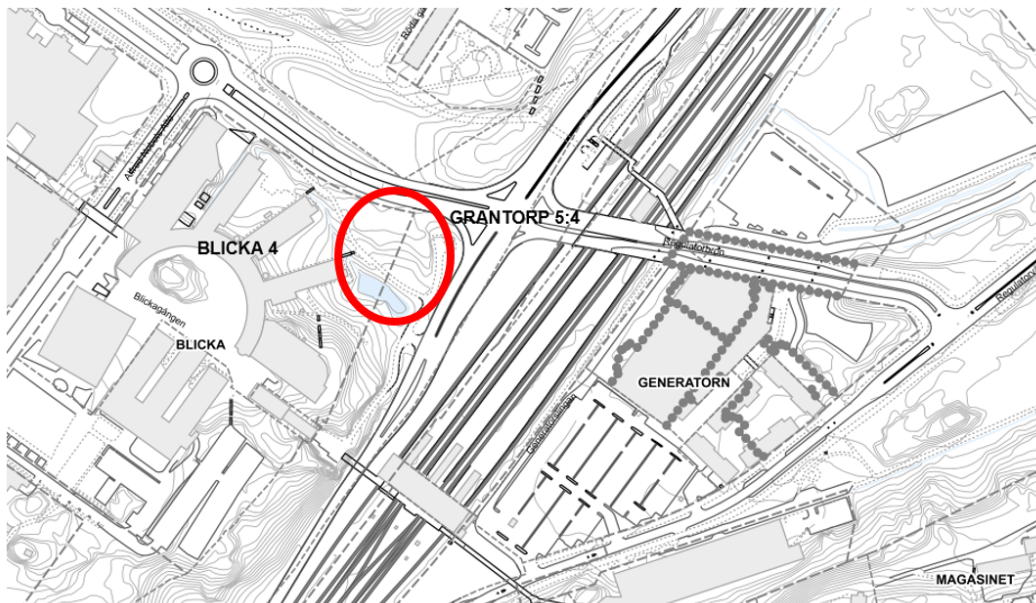
I planprogrammet för Flemingsbergsdalen har ett av huvudsyftena varit att binda samman det nya stadscentrum med angränsande stadsdelar och bebyggelse. För att koppla Campus Flemingsberg mot stadscentrum har planprogrammet översiktligt skissat på en ny bebyggelse i snittet mellan Södertörns högskola och den nya bytespunkt Flemingsberg.



Plankarta ur planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

I en överenskommelse tecknad 2017 (KS 2017/1497), mellan Stiftelsen Clara och Kommunen, kom parterna överens om att i samband med framtagande av program för Flemingsbergsdalen pröva en exploatering om minst 10 000 kvm för forskning/utbildning/studentlokaler på Blicka 4. Parterna överenskom då om ett eventuellt markbyte om den tänkta exploateringen lämpade sig bättre inom kommunens fastighet Grantorp 5:4. Parterna kom i avtalet överens om syftet med utvecklingen och behovet av samplanering med utveckling av Bytespunkt Flemingsberg.

I samband med antagande av planprogrammet för Flemingsbergsdalen inledde Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB samtal med kommunen om utvecklingen av en ny byggrätt ("**Boomerang**") inom planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Boomerang är lokaliserad inom Stiftelsen Claras fastighet Blicka 4 och kommunens fastighet Grantorp 5:4.



Karta med inringat område som utgör exploateringsområdet "Boomerang"

Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB har inlett ett samarbete om fastighetsutveckling och önskade på den utpekade platsen, mitt emellan akademien och näringslivet, utveckla en ny kontorsbyggnad som ska utgöra en nod och plats att samla akademien med student och forskning, näringslivet samt civilsamhället. Platsen är tänkt att vara öppen och tillgänglig för alla och binda samman Campus med det nya stadscentrumet.

Med stöd i antaget planprogram och den planerade bebyggelsestrukturen i stadscentrum är Stiftelsen Clara, Vectura Fastigheter AB och kommunen överens om att inom ramen för denna avsiktsförklaring studera en byggrätt på mellan 30 000 - 40 000 kvm BTA. Slutgiltig lämplig bebyggelse och bebyggelsestruktur prövas i en planprocess.

Avsiktsförklaringen syftar till att Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB ska få en gemensam ensamrätt att förhandla om villkor till en direktmarkanvisning inom Kommunens fastighet Grantorp 5:4, om villkoren uppställda i avsiktsförklaringen uppfylls.

Kommunens villkor för att en markanvisning ska kunna ges är;

- Parterna ska ha enats om (i) en gemensam vision;
- (ii) att platsens förutsättningar för ny bebyggelse klargjorts;
- (iii) att parterna är överens om ekonomiska förutsättningar och ansvarsfördelning;
- (iv) att genomförande part kan redovisa en god ekonomisk och organisatorisk genomförandeförmåga;
- (v) att garantier för områdets genomförande säkerställs;
- (vi) att genomförandet av Spårväg syd samt utpekade infrastrukturåtgärder inom Åtgärdsvalstudie Bytespunkt Flemingsberg är förutsättningar för möjligheten att utveckla Boomerang.



- infrastrukturens behov kan innebära förändringar i möjligheten och utformningen av Boomerang och (vii) att dessa måste klargöras innan planering av Boomerang kan ske.
- (viii) att det för området behöver upprättas en detaljplan för avsett ändamål.

Till grund för en kommande markanvisning ligger kommunens riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkänd av kommunfullmäktige den 13 juni 2016 (reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS 2017/306, den 6 november 2017 samt KS-2019/466, den 30 september 2019).

Marknadsvärdet för kontor utgör i dagsläget ca 2500 kr/kvm BTA (värdetidpunkt januari 2020). Om parterna kan nå en överenskommelse om en direktmarkanvisning ska en opartisk värdering göras vid överlåtelse tillfälle till underlag för att fastställa aktuellt marknadsvärde.

I direkt anslutning till Boomerang ska bytespunkt Flemingsberg utvecklas. Bytespunkt Flemingsberg kommer att utvecklas till en av södra Stockholmsregionens största och viktigaste nod för kollektivt resande. Bytespunkten kommer i framtiden att möjliggöra för resande med och smidiga byten mellan gång, cykel, spårväg, buss, pendeltåg samt tåg. Bytespunkten kommer att utgöra en attraktiv plats i den framtida staden med ett nytt stationshus och ny infrastruktur. Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB är i enlighet med avsiktsförklaringen införstådda i att genomförandet av Bytespunkt Flemingsberg samt nya statliga och regionala infrastrukturåtgärder är förutsättningar för möjligheten att utveckla Boomerang. Eftersom infrastrukturens behov inte är klarlagda i detta skede kan det innebära att det kan komma att behöva ske förändringar i möjligheten och utformningen av utvecklingsområdet kring Boomerang.

Tidplan

Parternas avsikt är att inledningsvis samarbeta kring formuleringen av en vision och innehåll av Boomerang. När detta arbete är genomfört kan en studie av fysisk struktur påbörjas. Preliminär tidplan för visions och utredningsarbete är 2020-2022.

En markanvisning och start av detaljplan kan tidigast ske i samband med framtagande av vägplan för nedsänkning av väg 226 genom Flemingsberg och genomförande av Boomerang kan tidigast ske när nedsänkning av väg 226 är klar. Utveckling av Boomerang är starkt beroende av tidplaner för omgivande infrastrukturprojekt, vilka kommunen inte är huvudman för, samt tidplaner vilka vid denna avsiktsförklarings tecknande är ovissa.

Överlåtelse, bundenhet och giltighet



Under den period avsiktsförklaringen gäller mellan parterna förbinder sig kommunen att inte förhandla med någon annan part om markanvisning av de utpekade områdena. I övrigt kan avsiktsförklaringen inte anses medföra någon skyldighet för parterna att ingå en viss rättshandling eller vidta, eller underlåta att vidta, en viss åtgärd.

Avsiktsförklaringen ska, om inte Parterna överenskommer om annat, gälla till och med den tidigast inträffade av följande två tidpunkter: dagen för undertecknande av markanvisningsavtal avseende den mark som avsiktsförklaringen avser, samt 2024-10-31.

Har Parterna inte senast vid utgången av ovan angivna tidsfrist undertecknat markanvisningsavtal, skriftligen förlängt avsiktsförklaringen eller överenskommit om en ny skriftlig avsiktsförklaring, ska avsiktsförklaringen automatiskt upphöra att gälla.

Avsiktsförklaringen är villkorad av att den godkänds av kommunstyrelsen i beslut som vinner laga kraft.

Förvaltningens synpunkter

Kommunens fastighet Grantorp 5:4 ligger i direkt anslutning till Stiftelsen Claras fastighet Blicka 4 och bedöms utgöra en del av den framtida byggrätten för att utveckla Boomerang.

Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter ABs idé om innehåll av den nya bebyggelsen överensstämmer väl med planprogrammet för Flemingsbergsdalen om en ny arbetsplatsnod i södra Stockholm samt möjliggör för att högskolan och akademierna ytterligare kan utvecklas till att bli ett attraktivt campus i Stockholmsregionen.

Avsiktsförklaringen innehåller parternas avsikt om samarbete för framtagande av en gemensam vision och ensamrätt att förhandla om en markanvisning inom ett visst område, men innebär ingen bundenhet för parterna att ingå ytterligare avtal.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett beslut om att ingå en avsiktsförklaring med Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB innebär att kommunen och bolagen kommer att fortsätta förhandla och planera för Boomerang och dess innehåll och hur platsen ska utvecklas och bäst bidra med innehåll och koppling mellan näringsliv, akademi och civilsamhälle i Flemingsberg.

Arbetet med att organisera, driva samt forma och bekosta arbetet med att ta fram en vision och målbild samt studera byggrätten ska ledas och bekostas av Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB. Kommunen ska under den tid avsiktsförklaringen är gällande ingå med de personella resurser Kommunen finner lämpligt i det gemensamma arbetet.

Kommunen har under en viss period förbundit sig att inte ingå avtal med annan part om anvisning av den mark som utpekats i avsiktsförklaringen. Eventuella



ekonomiska konsekvenser som följer av en markanvisning uppstår tidigast om och när kommunen beslutar om att ingå ett sådant avtal till Stiftelsen Clara och Vectura Fastigheter AB.

Förvaltningens samlade bedömning

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till avsiktsförklaring är bra för kommunens utveckling och att det på sikt kan bidra till att ge ett positivt ekonomiskt resultat. Förvaltningen ser positivt att kommunen stärker sitt samarbete med ytterligare aktörer som delar kommunens vision om Flemingsberg. Förvaltningen ser också positivt på att ytterligare aktörer deltar i Flemingsbergs utveckling vilka har förmåga att attrahera intressenter och genomföra del av utvecklingen av det framtida stadscentrum med ytterligare en mötesplats för arbetande, studerande, besökare och civilbefolkningen. Förvaltningen tror att utvecklingen av Boomerang kommer att bli en tillgång inte bara för utvecklingen av Flemingsberg utan får också positiva effekter för hela Huddinge och södra Stockholm.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Avsiktsförklaring med bilaga

Beslutet ska skickas till

Stiftelsen Clara

Vectura Fastigheter AB

Samtliga nämnder