



Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

31 mars 2021

Paragraf

§ 20

Diarienummer KS-2020/1033.214

---

## **Markanvisning av delar av fastighet Visättra 1:1, inom Flemingsbergsdalen (Stadscentrum och Centralmarken) inom kommundelen Flemingsberg**

### ***Kommunstyrelsens beslut***

#### ***Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige***

##### *Stadscentrum*

1. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB (publ), avseende del av fastigheten Visättra 1:1 för projektet Stadscentrum inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2 mars 2021 (KS-2020/1033.214).
2. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om och godkänna tilläggsavtal till markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB (publ) avseende del av Visättra 1:1 för projektet Stadscentrum som avser förlängning och upphörande av avtalad tid för markanvisningsavtalets giltighet, byggnadsskyldighetens fullgörande, senareläggning av senaste tidpunkt för kommunfullmäktiges godkännande av avtalen, och om annan ändring som saknar principiell betydelse enligt delegationspunkt F11.1 HKF 9210 (KS-2020/1033.214).

##### *Centralmarken*

3. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB (publ), avseende del av fastigheten Visättra 1:1 för projektet Centralmarken inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2 mars 2021 (KS-2021/398.214).
4. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om och godkänna tilläggsavtal till markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB (publ) avseende del av Visättra 1:1 för projektet Centralmarken som avser förlängning och upphörande av avtalad tid för markanvisningsavtalets giltighet, byggnadsskyldighetens fullgörande, senareläggning av senaste tidpunkt för kommunfullmäktiges godkännande av avtalen, och om annan ändring som saknar principiell betydelse enligt delegationspunkt F11.1 HKF 9210 (KS-2021/398.214).

### ***Sammanfattning***

Utveckling av Stadscentrum och Flemingsbergsdalen som helhet är av väsentlig betydelse för att kunna nå de fem övergripande utvecklingsmålen för Flemingsberg.



Kommunen och Fabege AB (publ) har tidigare träffat en avsiktsförklaring om hur parterna tillsammans ska utveckla Flemingsbergsdalen. Som en följd av det har ett planprogram tagits fram. Avsiktsförklaringen följs nu upp med förslag till markanvisningsavtal som även reglerar hur en samlad exploatering ska ske av Fabege AB:s och delar av kommunens markinnehav i Flemingsbergsdalen.

För att säkerställa att den planerade samlade exploateringen av Flemingsberg, som avtalen är avsett att åstadkomma, kan genomföras ger avtalen kommunen möjlighet att i vissa situationer dels återköpa markanvisningsområdena, dels förvärva samtliga Fabege AB:s fastigheter i Flemingsbergsdalen.

Markanvisningen för Stadscentrum avser ett markområde som enligt planprogrammet är avsett för kontor, handel, kultur, bostäder med mera. Den detaljplan som ska upprättas för området ska även omfatta en intilliggande fastighet som Fabege AB förvärvar från Skanska. För den fastigheten ska ett separat intentionsavtal upprättas så snart som möjligt.

Kommunen och Fabege AB har också tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal för ett markområde intill Kvarnängsvägen (benämnt Centralmarken) som enligt planprogrammet är avsett för evenemangsbyggnad/kontor och bostäder. Anledningen till att markanvisning föreslås ske även av det området är att Fabege AB, som ett led i utvecklingen av Flemingsbergsdalen, förhandlar med en hyresgäst om en etablering inom Flemingsbergsdalen. Hyresgästen är en stor aktör och en etablering skulle innebära ett stort antal arbetsplatser i ett inledande skede. Etableringen är därför viktig för såväl kommunen som Fabege AB, samt för Flemingsbergsdalens utveckling. Det har framkommit att hyresgästens behov eventuellt inte går att uppfylla i det tänkta läget men skulle kunna uppfyllas inom Centralmarken. Det motiverar att kommunen gör en villkorad direktanvisning av marken utan föregående anbudsförfarande. Om Fabege AB inte träffar ett avtal med hyresgästen avseende denna plats innan detaljplan antas så upphör avtalet att gälla. Om markanvisningen genomförs ska Fabege AB avstå från annan markanvisningsrätt.

Avtalen reglerar förutsättningar för kommande marköverlåtelse samt fördelning av ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanerna. Utöver det regleras hur en samlad exploatering i Flemingsbergsdalen ska genomföras.

Köpeskillingarna kommer att beräknas med utgångspunkt från överenskomna priser per kvadratmeter byggrätt för respektive användning (kontor, handel, bostäder och så vidare) och den byggrätt som kommande detaljplan medger. För att säkerställa att överlåtelse sker till marknadspris har två oberoende värderingar tagits fram som grund för förhandlingen. Dessa priser ska uppräknas med index men kan inte sänkas. Priserna är satta med förutsättning att kommunen bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet till den del som avser markanvisningen och att Fabege AB betalar en fast ersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd enligt kommunens riktlinjer.

Markanvisningsavtalet för Stadscentrum reglerar även tidplan och omfattning av en samlad exploatering inom Stadscentrum och Fabege AB:s egna fastigheter. Utbyggnad ska ske inom 25 år från det att detaljplan för Stadscentrum vunnit laga kraft.



Exploateringen inom de områden som överlåts omfattar minst 200 bostäder, cirka 20 000 arbetsplatser samt centrumfunktioner. Avtalet ger även Fabège AB option på ensamrätt att förhandla om markanvisning av kommunens mark i Visättra som också ingår i den samlade exploateringen. Omfattningen av denna rätt är beroende av om markanvisningen avseende Centralmarken genomförs. Fabège AB ges också option om ensamrätt till att förhandla om en markanvisning för exploatering som möjliggörs vid en eventuell överdäckning av järnvägen och väg 226 Huddingevägen.

Förvaltningen bedömer att det ekonomiska utfallet, vid genomförande av kommande mark och genomförandeavtal baserade på markanvisningsavtalen, blir cirka 450 miljoner kronor för Stadscentrum och cirka 85 miljoner kronor för Centralmarken. Avtalen genererar också ersättning på preliminärt 140 miljoner kronor för att delfinansiera övergripande allmänna anläggningar och 25 miljoner kronor som medfinansieringsersättning till Spårväg syd.

Sammantaget bedöms markanvisningarna ge ett betydande ekonomiskt tillskott till kommunen samtidigt som projekten är i linje med tidigare ställningstaganden för Flemingsbergsdalen och kommer kunna bidra till positiva effekter för respektive planområde, Flemingsberg och kommunen.

### **Överläggning**

I ärendet yttrar sig Nicholas Nikander (L), Sara Heelge Vikmång (S), Anders Lönroth (MP), Nujin Alacabek (V) och Daniel Dronjak (M).

Nicholas Nikander (L) och Daniel Dronjak (M) yrkar att kommunstyrelsen ska bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Sara Heelge Vikmång (S), Anders Lönroth (MP) och Nujin Alacabek (V) yrkar samtliga att kommunstyrelsen ska bifalla Socialdemokraternas, Vänsterpartiets och Miljöpartiets gemensamma förslag, vilket återbär att ärendet ska återremitteras, se bilaga 20 till detta protokoll.

Härefter förklaras överläggningen avslutad.

### **Propositioner**

Proposition ställs i två steg.

I första steget ställer ordförande propositioner mot varandra, om bifall till att ärendet ska avgöras idag mot bifall till Sara Heelge Vikmångs (S) med fleras yrkande om att ärendet ska återremitteras för förnyad beredning. Ordförande finner härvid att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska behandlas idag.

I andra steget frågar ordförande om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med Nicholas Nikanders (L) med fleras yrkanden och finner härvid att så är fallet.

Kommunstyrelsen beslutar således i enlighet med förvaltningens förslag.

***Reservationer***

Sara Heelge Vikmång (S) å den socialdemokratiska kommunstyrelsegruppens vägnar, reserverar sig till förmån för det gemensamma yrkandet om återremiss, se bilaga 20 till detta protokoll.

Nujin Alacabek (V) reserverar sig till förmån för det gemensamma yrkandet om återremiss, se bilaga 20 till detta protokoll.

Anders Lönroth (MP) reserverar sig till förmån för det gemensamma yrkandet om återremiss, se bilaga 20 till detta protokoll.