



Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum

23 mars 2021

Paragraf

§ 5

Diarienummer KS-2020/1033.214

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

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Sammanfattning

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

Kommunen och Fabège 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 Fabège 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 Fabège 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 Fabège AB förvärvar från Skanska. För den fastigheten ska ett separat intentionsavtal upprättas så snart som möjligt.

Kommunen och Fabège 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 Fabège 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 Fabège 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 Fabège 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 bygggrätt för respektive användning (kontor, handel, bostäder och så vidare) och den bygggrätt 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 överläts omfattar minst 200 bostäder, cirka 20 000 arbetsplatser samt centrumfunktioner. Avtalet ger även Fabege 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. Fabege 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

Ida Larsson, planarkitekt och Victor Halonen, exploateringsingenjör, informerar om ärendet.

I ärendet yttrar sig även Nicholas Nikander (L), Anders Abel (MP), Ann-Marie Högberg (S), Helene Hill, samhällsbyggnadsdirektör, Yossi Sigal (S), Britt Björneke (V) och Christian Ottosson (C).

Överläggningen omfattar även paragraf 8 i detta protokoll.



Härefter förklaras överläggningen avslutad.