

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214Handläggare
Victor Halonen
Victor.Halonen@huddinge.se

Kommunstyrelsen

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

Förslag till 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)

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
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

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



Datum
2021-03-02

Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

gälla. Om markanvisningen genomförs ska Fabege AB avstå från annan markanvisningsrätt.

Avtalen reglerar förutsättningar för kommande marköverlåtelser 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 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.

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

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 18 000 studenter.

Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUF5 2050, anger att Flemingsberg är en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. I ett av Region Stockholm samt Huddinge och Botkyrka kommuner gemensamt framtaget utvecklingsprogram för Flemingsberg, Flemingsberg 2050, anges målen levande stadskärna, självklart etableringsval, öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbart samhälle. Flemingsberg ska enligt utvecklingsprogrammet vara en levande stadskärna, urban och variationsrik och med unik identitet. I ett samlande centrum, Stadscentrum Flemingsberg, finns den högsta koncentrationen av urbana kvalitéer. Stadscentrum ska utgöra navet i Flemingsberg, en naturlig mötesplats som erbjuder miljöer för arbetande, boende, studerande och besökare med ett brett och varierat utbud av kultur, restauranger, nöje, handel, offentliga mötesplatser och grönska. I anslutning till Stadscentrum planeras även för fortsatt utveckling av rättscentrum samt en ny bytespunkt för kollektivtrafiken. I bytespunkt Flemingsberg planeras för att effektivt kunna hantera resande med kollektivtrafik samtidigt som det är en integrerad, väl sammankopplad del av Stadscentrum och övriga Flemingsberg.

Kommunen tecknade hösten 2018 en avsiktsförklaring (KS-2018/1156) med Stockholm Syd utvecklings AB och Fabege AB om att utveckla Flemingsbergs Stadscentrum. Avsiktsförklaringen anger ramen och tidplanen för parternas gemensamma arbete för en utveckling av Flemingsbergsdalen. Stockholm Syd utvecklings AB är nu ett av Fabege AB helägt dotterbolag.

Huddinge kommun har antagit ett planprogram för utvecklingen av Flemingsbergsdalen och de centrala delarna av Flemingsberg. Planprogrammet godkändes av Huddinges kommunfullmäktige den 20 april 2020 (KS-2018/1281.313). Planprogrammet har tagits fram av Huddinge kommun i samarbete med Fabege AB och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB som äger fastigheter inom Flemingsbergsdalen. Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en dynamisk och multifunktionell plats som inrymmer 35 000 nya arbetstillfällen, 5 000 nya bostäder samt service, handel med mera. Planprogrammet skapar förutsättning och grund för den kommande utvecklingen av platsen och utgör underlag för kommande planering och detaljplaner.

De båda markanvisningsavtalen som redovisas i detta tjänsteutlåtande utgör en fortsättning för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Markanvisningsavtalet avseende Stadscentrum är en direkt följd av den tidigare tecknade avsiktsförklaringen.



Datum
2021-03-02

Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

De båda markområden som markanvisas ligger i de centrala delarna av programområdet för Flemingsbergsdalen, projekt Stadscentrum strax norr om Regulatorbron intill järnvägen, samt projekt Centralmarken strax öster om Regulatorbron intill Kvarnängsvägen och Björnkullavägen.

Markanvisningen inom projekt Stadscentrum avser ett markområde om cirka 3,5 hektar inom fastigheten Visättra 1:1. Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, service, hotell, logistik- och parkeringsdäck samt bostäder inom mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Syftet är även att skapa en attraktiv stadsdel med god förbindelse mellan kringliggande områden och den norra uppgången till pendeltågsstationen i Flemingsberg. Planområdet avseende projekt Stadscentrum utgörs preliminärt av del av fastigheterna Visättra 1:1 och Generatoren 2, totalt cirka fem hektar och används idag till största del av markparkering för bil, se bild 1 nedan.

Markanvisningen inom projekt Centralmarken avser ett markområde om cirka ett hektar inom fastigheten Visättra 1:1 och består idag av en yta med grus, samt en grönyta, se bild 2 nedan. Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, verksamheter och bostäder inom stationsnära läge i Flemingsberg. Som ett led i utvecklingen av Flemingsbergsdalen förhandlar Fabege AB 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. Det har framkommit att hyresgästens behov eventuellt inte går att uppfylla i det tänkta läget men skulle kunna uppfyllas inom Centralmarken.

Inriktning för nya detaljplaner

Det är av stor vikt att projekten anpassas till de strukturer, visioner och medskick som finns i planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Projekten behöver även så långt det är möjligt anpassas till de systemövergripande frågorna som översiktligt hanterats inom ramen för planprogrammet.

Förslag på användning som ska prövas i planarbetet inom projekt Stadscentrum är kontor, service, hotell, logistik- och parkeringsdäck, samt bostäder. Förslag på användning som ska prövas i planarbetet avseende projekt Centralmarken är kontor, andra lokaler samt eventuellt bostäder. Evenemangsarena, som angavs i planprogrammet, är inte längre aktuellt inom detta område.

Viktiga frågor i de båda planarbetena bedöms vara följande:

- Hållbar dagvattenhantering
- Skyfallshantering
- Spårväg Syd, Regulatorbron och Regulatorvägen
- Risk och säkerhet
- Trafikföring, parkering
- Gestaltning
- Vind, sol och siktlinjer

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

- Angränsande resecentrum, överdäckning och ny bro i Flemingsbergsledens förlängning samt spårreservat – detta gäller specifikt för Stadscentrum

Mer information om förutsättningarna för detaljplanen för Stadscentrum återfinns i tjänsteutlåtandet för detaljplanens planuppdrag, Detaljplan för del av Visättra 1:1 och del av Generatorn 2 (Stadscentrum) – beslut om planuppdrag, ärendenummer: KS-2020/1240.313. Tjänsteutlåtande för detaljplaneuppdrag avseende Centralmarken kommer att skrivas fram senare.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalens syfte är att reglera förutsättningarna inför respektive detaljplanearbete, reglera fördelning av ansvar och kostnader, komma överens om efterföljande genomförande samt reglera marköverlåtelse.

I markanvisningsavtalen för Stadscentrum och Centralmarken regleras vidare bland annat frågor angående detaljplanens inriktning och utformning, ansvar- och kostnadsfördelning, genomförandefrågor, marköverlåtelse, överlåtelsevillkor, hållbarhet, miljö och dagvatten.

Parternas gemensamma ambition inför arbetet är att detaljplanerna ska antas under 2023 - 2024. Preliminärt förväntas bebyggelse inom den mark som markanvisas färdigställas etappvis under perioden 2027 - 2040.

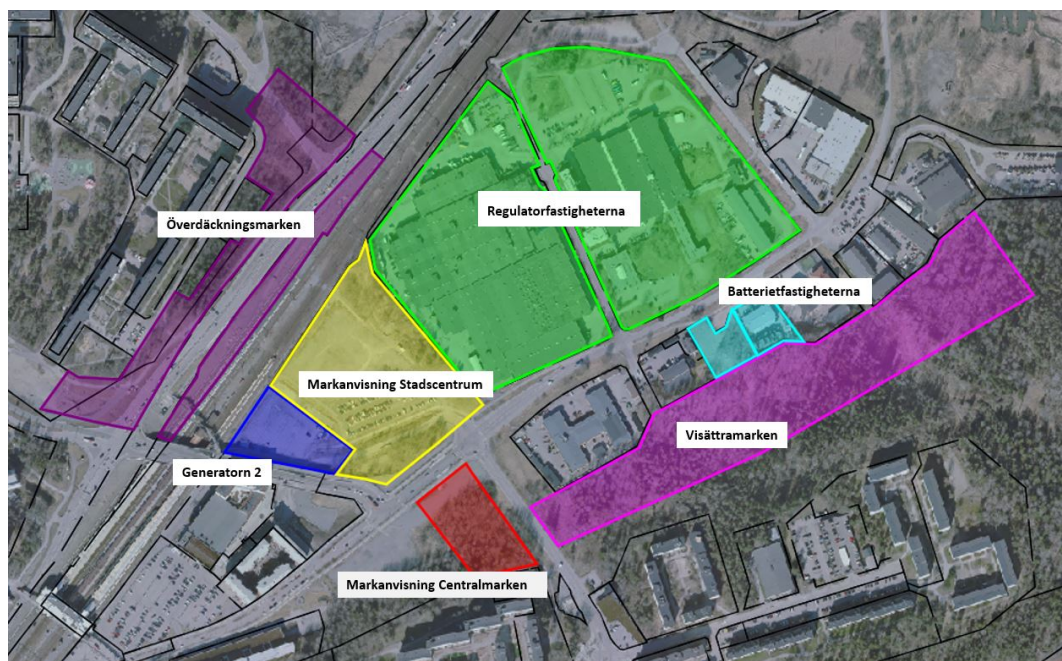


Bild 1. Markområden som berörs av markanvisningsavtalen.

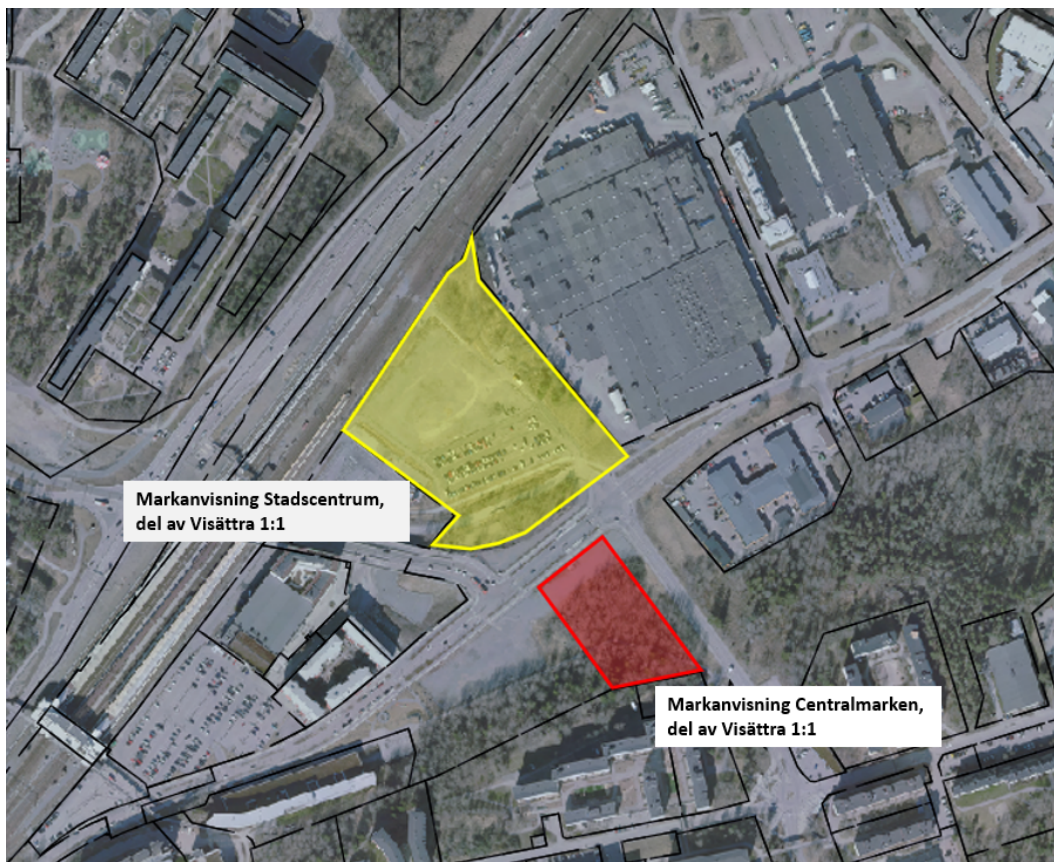
Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

Bild 2 Ortofotot visar markanvisade markområden inom fastigheten Huddinge Visättra 1:1. Gul färg: markanvisning avseende Stadscentrum. Röd färg: markanvisning avseende Centralmarken.

Markanvisning Stadscentrum (KS-2020/1033.214)

Planområdet kommer preliminärt att bestå av två fastigheter, varav den ena markanvisas av kommunen. Fastigheten Visättra 1:1 ägs av Huddinge kommun och berörd del exploateras enligt förslag till markanvisningsavtal, bilaga 1 av Fabege AB. Fastigheten Generatorm 2 ägs av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB. Fabege AB har träffat avtal med Skanska Mark och Exploatering Bygg AB om förvärv av denna del av Generatorm 2, och Fabege AB avser att exploatera denna del av Generatorm 2 enligt planprogrammet. För att Generatorm 2 ska omfattas av detaljplanen behöver ett separat intentionsavtal och exploateringsavtal ingås avseende denna fastighet.

Förhandlingar med Fabege AB har lett till ett förslag till markanvisningsavtal avseende den mest centrala delen av planprogrammet som följer tidigare tecknad avsiktsförklaring.

Parterna ska verka för att minst 195 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) byggrätter inom överlåtelsemarken, varav 20 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder, 130 000 kvadratmeter ljus BTA kontor och 45 000 BTA lokaler.

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

Avtalet innehåller sedvanliga punkter vid en markanvisning, men följer även upp parternas avsiktsförklaring och reglerar en sammanhållen exploatering av kommunens och Fabege AB:s fastigheter i Flemingsbergsdalen. De viktigaste punkterna i markanvisningsavtalet avseende projekt Stadscentrum är följande:

- Principen för marköverlåtelsen är att parterna låtit utföra två separata värderingar av de olika byggrättskategorierna. Byggrätterna har värderats av två auktoriserade fastighetsvärderare från två olika värderingsföretag med värdetidpunkten december 2020. Parterna har förhandlat och enats om en prislista för de olika byggrätterna. Dessa priser ska räknas upp med index fram till marköverlåtelse sker. Priserna kan inte sänkas. Köpeskillingen regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal.
- Fabege AB (i avtalet benämnt Exploatören) ska vara med och bekosta övergripande anläggningar såsom till exempel allmänna gator utanför planområdet, ny- eller ombyggnad av Regulatorbron, ny bro i Flemingsbergsledens förlängning, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen med mera.
- Fabege AB ska betala medfinansieringsersättning för Spårväg syd enligt kommunens antagna riktlinjer.
- Samtliga bostäder inom överlåtelsemarken ska byggas för upplåtelse med bostadsrätt eller annan äganderättsform som godkänns av kommunen. Under vissa förutsättningar medges hyresrätt, men det ska inte ge mindre andel bostadsrätt inom exploateringen som helhet.
- Markanvisningsavtalet gäller i fyra år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna avtalet, eller till den senare dag som infaller två år efter det att Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.
- Fabege AB erhåller markanvisningen avseende Stadscentrum och Centralmarken för att Fabege AB ska exploatera dessa markområden tillsammans med Fabege AB:s övriga fastigheter i Flemingsbergsdalen enligt utvecklingsprogrammet, planprogrammet och avsiktsförklaringen.
- Fabege AB har uttalat sin avsikt att - tillsammans med kommunen - skapa byggrätter för exploatering av sammanlagt cirka 265 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder, ca 6 500 kvadratmeter BTA skola/förskola, ca 105 000 kvadratmeter ljus BTA kontor och ca 53 500 kvadratmeter BTA övriga lokaler inom fastigheterna Regulatorn 1, Regulatorn 2, Batteriet 3, Batteriet 4 och den del av Generatoren 2 som ligger intill överlåtelsemarken.
- Fabege AB åtar sig att påbörja exploateringen inom fem år från tillträdet, annars har kommunen rätt att återköpa hela överlåtelsemarken. I det fall Fabege AB inte senast femton år från tillträdet i huvudsak har slutfört exploateringen ska kommunen ha rätt att återköpa de inte exploaterade delarna av överlåtelsemarken.
- Fabege AB är skyldig att medverka till framtagande av nya detaljplaner omfattande sina egna fastigheter Regulatorn 1, Regulatorn 2, Batteriet 3, Batteriet 4 och del av Generatoren 2 inom Flemingsbergsdalen. Om Fabege AB inte bygger ut sina egna fastigheter enligt överenskommen tidplan ska kommunen ha rätt att köpa de icke exploaterade delarna av Fabege AB:s

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

fastigheter inom Flemingsbergsdalen. Kommunens rätt ska säkerställas genom bland annat optioner på aktierna i de koncernbolag som äger respektive fastighet.

- Fabege AB ges en option avseende Visättramarken enligt tidigare avsiktsförklaring. Parternas avsikt är att Fabege AB fortsatt ska erhålla en första rätt till markanvisning avseende området i markanvisningsavtalet benämnt Visättramarken. En sådan markanvisning förutsätter bland annat att Fabege AB medverkar till ett skyndsamt framtagande av en ny detaljplan omfattande sina egna fastigheter inom Flemingsbergsdalen och Visättramarken som möjliggör exploateringen avseende dessa fastigheter. I det fall Fabege AB har erhållit markanvisning avseende Visättramarken ska kommunen även ha rätt att återköpa de icke exploaterade delarna av Visättramarken om exploatering inte sker enligt överenskommen tidplan. I det fall markanvisningsavtalet avseende Centralmarken fullföljs halveras Fabege AB:s markanvisning avseende Visättramarken.
- Fabege AB ges option avseende Överdäckningsmarken enligt tidigare avsiktsförklaring. Kommunen har överenskommit med bland andra Trafikverket att utreda förutsättningarna för att genomföra en överdäckning av järnvägen samt nedsänkning och överdäckning av del av Huddingevägen. Sådan överdäckning skulle kunna möjliggöra nybyggnation dels på överdäckningen över Huddingevägen, dels på den närmast intilliggande marken på kommunens fastigheter. Överdäckningens genomförande är beroende av medfinansiering från byggrätter, dels på överdäckningsmarken, dels på övrig omkringliggande mark inom Programområdet. Parternas avsikt är att Fabege AB ska erhålla en första rätt till markanvisning avseende överdäckningsmarken. En sådan markanvisning förutsätter bland annat att Fabege AB accepterar medfinansiering av kostnader för såväl utredningar som genomförande.
- Kommunen tillförsäkras rätt till mark för förskola/grundskola inom Flemingsbergsdalen.
- I övrigt regleras bland annat frågor som rör fastighetsbildning, ledningar, markföreningar, plan- och bygglovavgifter, miljö- och energifrågor, överlåtelseförbud, med mera.
- Fabege AB:s rätt ska kunna utövas av Fabege AB självt eller av bolag som är ett helägt dotterbolag inom Fabege AB-koncernen.
- Avtalet upphör om Fabege AB utan kommunens medgivande överlåter hela eller delar av överlåtelsemarken; någon av fastigheterna Regulatorn 1, Regulatorn 2, Batteriet 3, Batteriet 4 eller del av Generatorn 2; eller något av de bolag som äger dessa fastigheter.

Markanvisning Centralmarken (KS-2021/398.214)

Planområdet kommer preliminärt att bestå av cirka ett hektar av fastigheten Visättra 1:1. Fastigheten Visättra 1:1 ägs av Huddinge kommun och exploateras enligt förslag till markanvisningsavtal, bilaga 2 av Fabege AB, under förutsättning



Datum
2021-03-02

Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

att hyresavtal tecknas mellan Fabege AB och den tilltänkta hyresgästen avseende denna lokalisering.

Parterna ska verka för att minst 33 000 kvm ljus BTA byggrätter ska godkännas i detaljplanen, varav i första hand minst cirka 22 000 kvm ljus BTA avseende den nya hyresgästens behov, och resterande delar avseende i första hand bostäder. Avtalet är i relevanta delar baserat på avtalet för Stadscentrum och många punkter är därför lika. Några punkter och villkor skiljer sig helt från avtalet för Stadscentrum.

Avtalet innehåller sedvanliga punkter vid en markanvisning, men reglerar även frågor som byggnadsskyldighet, rätt till återköp och andra överlåtelsevillkor.

De viktigaste punkterna i markanvisningsavtalet avseende projekt Centralmarken är följande:

- Markanvisningsavtalet är villkorat av att Fabege AB tecknar ett hyresavtal med den tilltänkta hyresgästen avseende denna plats innan detaljplanen antas. Om Fabege AB inte tecknar hyresavtal med den tilltänkta hyresgästen faller markanvisningsavtalet.
- Principen för marköverlåtelsen är att parterna låtit utföra två separata värderingar av olika byggrättskategorier. Byggrätterna har värderats av två auktoriserade fastighetsvärderare från två olika värderingsföretag med värdetidpunkten december 2020. Parterna har förhandlat och enats om priser för de olika byggrättskategorier. Priserna ska räknas upp med index fram till att marköverlåtelse sker. Priserna kan inte bli lägre. Köpeskillingen regleras vidare i kommande mark- och genomförandeavtal.
- Fabege AB ska vara med och bekosta övergripande anläggningar såsom t.ex. allmänna gator utanför planområdet, ny- eller ombyggnad av Regulatorbron, ny bro i Flemingsbergledens förlängning, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen med mera.
- Fabege AB ska betala medfinansieringsersättning för Spårväg syd enligt kommunens antagna riktlinjer.
- Samtliga bostäder inom överlåtelsemarken ska byggas för upplåtelse med bostadsrätt eller, om kommunen godkänner det, annan äganderättsform eller studentbostäder. Detta ska dock inte innebära en mindre andel bostadsrätt inom exploateringen som helhet.
- Som förutsättning för överlåtelsen av överlåtelsemarken gäller att Fabege AB åtar sig att påbörja exploateringen inom två år från tillträdet, annars ska kommunen ha rätt att återköpa hela överlåtelsemarken. I det fall Fabege AB inte senast fem år från tillträdet i huvudsak har slutfört exploateringen ska kommunen ha rätt att återköpa de inte exploaterade delarna av överlåtelsemarken.
- Markanvisningsavtalet gällande Stadscentrum reglerar en option för Fabege AB att förhandla om markanvisning även avseende den så kallade Visättramarken. Om markanvisningsavtalet avseende Centralmarken fullföljs ska Fabege AB:s option om kommande markanvisning av



Datum
2021-03-02

Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

Visättramarken minska med hälften (50 % av byggrätterna) enligt vad som regleras i markanvisningsavtalet för Stadscentrum.

I övrigt regleras bland annat frågor som rör fastighetsbildning, ledningar, markföreningar, plan- och bygglovavgifter, miljö- och energifrågor, överlåtelseförbud, med mera.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till markanvisningsavtal med Fabege AB överensstämmer med kommunens övergripande mål att utveckla den regionala stadskärnan Flemingsberg till en attraktiv och levande stadsmiljö, samt skapa fler arbetstillfällen. Förvaltningen bedömer att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att båda markanvisningsavtalen med Fabege AB godkänns.

Markanvisningsavtalet för Stadscentrum är i allt väsentligt en vidareutveckling av det parterna kommit överens om i avsiktsförklaringen. Det lägger grunden för ett fortsatt långsiktigt samarbete gällande utvecklingen av Flemingsbergsdalen.

Kommunen direktmarkanvisar den aktuella marken till Fabege AB bland annat då bolaget tidigare visat sig klara av att genomföra liknande stora stadsbyggnadsprojekt över tid, i olika konjunkturer. Detta har bland annat skett i Hammarby Sjöstad och Arenastaden i Solna. Vidare äger Fabege AB de stora fastigheter som ligger intill den mark som förslås anvisas inom projektet Stadscentrum och norr därom och vilka Fabege AB avser att exploatera gemensamt med den anvisade marken.

Parternas avsikt om en samlad exploatering har reglerats genom en tidplan för exploatering av de markanvisade delarna, Fabege AB:s eget fastighetsinnehav i Flemingsbergsdalen, och av kommunen ägd mark för vilken Fabege AB får ensamrätt att förhandla om kommande markanvisningar. För att säkerställa att den samlade exploatering av Flemingsbergsdalen, som markanvisningsavtalen syftar till, kommer att genomföras, anger markanvisningsavtalen att kommunen ska ha rätt att återköpa de delar av den anvisade marken som Fabege AB eventuellt inte exploaterar enligt tidplanen. Kommunen ska vidare ha motsvarande rätt att köpa hela eller delar av Fabege AB:s egna fastigheter om dessa inte exploateras enligt tidplanen.

Markanvisningsavtalen reglerar således ömsesidiga rättigheter för parterna att förvärva mark för att genomföra utvecklingen av Flemingsbergsdalen. Denna ömsesidiga rätt och garanti skulle kommunen inte ha kunnat erhålla vid en markanvisning till någon annan än Fabege AB.

Mot bakgrund av ovanstående har inte den föreslagna markanvisningen kunnat föregås av ett anbudsförfarande. För att säkerställa att kommunens marköverlåtelser sker på marknadsmässiga villkor grundar sig den överenskomna köpeskillingen istället på två aktuella oberoende marknadsvärderingar. Värderarna

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

har angivit marknadsvärden för respektive byggrättskategori som kan medges i detaljplanen. De sammanvägda priserna för byggrätterna överstiger medelvärdet i värderingarna. Priserna ska uppräknas med index till tillträdesdagen. Priserna kan dock inte bli lägre. Köpeskillingen ska baseras på dessa byggrättspriser och den mängd byggrätter som medges enligt kommande detaljplaner.

För Centralmarken är köpeskillingen baserad på byggrättsvärde för kontor respektive bostäder och en sammanlagd exploatering om minst 33 000 kvadratmeter ljus BTA.

Exploaterings omfattning för såväl markanvisningsområdena som för övrig exploatering som berörs av avtalen baseras på vad som anges i planprogrammet samt en bedömning av möjlig byggrätt för kontor som ersättning för den ej aktuella evenemangsarenan.

Upplåtelseformen för bostäder i överlåtelseområdena ska vara bostadsrätt eller äganderätt enligt avtalen. Det förväntas leda till en ökad blandning av upplåtelseformer i Flemingsberg och att fler ges möjlighet att äga sin bostad. För bostäderna inom Stadscentrum ges dock Fabege AB en möjlighet att under vissa förutsättningar bygga hyresrätter. Detta ska i så fall inte innebära att andelen bostadsrätter/äganderätter minskar som helhet inom den samlade exploateringen.

Genom förslag till markanvisningsavtal avseende Stadscentrum frångår kommunen riktlinjerna för markanvisningar genom att avtalet är giltigt i fyra år i stället för normalt två år. Riktlinjerna frångås även genom att betalningstidpunkterna för medfinansieringsersättning för Spårväg syd erläggs enligt betalningsplan i stället för vid lagakraftvunnen detaljplan. Skälet är att markanvisningen berör ett stort markområde och planeringen för detaljplanen förväntas vara mer komplex än normalfallet i kommunen.

Markanvisningsavtalet avseende Centralmarken har tillkommit för att skapa en alternativ möjlighet till lokalisering för den tilltänkta hyresgästen som Fabege AB för förhandlingar med om ett hyresavtal i Flemingsbergsdalen. Hyresgästen är en stor aktör och en etablering skulle innebära att ett stort antal arbetsplatser tillkommer i Flemingsberg i ett tidigt skede. En villkorad direktanvisning av marken utan föregående anbudsförfarande är därför motiverad. Om hyresavtal avseende Centralmarken tecknas har parterna överenskommit att optionen gällande Visättramarken ska halveras. Den totala mängden byggrätter som Fabege AB kan erhålla enligt avsiktsförklaringen torde därför inte förändras nämnvärt om markanvisningsavtalet avseende Centralmarken fullföljs.

Barnperspektivet och konsekvenser för barn och unga är något som kommer hanteras särskilt inom ramen för detaljplanarbetet. Markanvisningsavtalen behandlar inte detta särskilt, men markanvisningarna bedöms kunna bidra till positiva effekter även för barn och unga bland annat genom att nya tillgängliga mötesplatser skapas inom Flemingsbergsdalen.

Parterna har genom avtalen kommit överens om att det i samband med planprogrammet framtagna hållbarhetsprogram ska införlivas och följas i kommande planarbete och i efterföljande genomförandeskede.

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

Ekonomiska konsekvenser

Avtalen reglerar underlag för beräkning av köpeskilling, fördelning av kostnader för genomförande av exploateringen inom respektive exploateringsområde, Fabege AB:s bidrag till övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av Spårväg syd.

Genomförande av projektet Stadscentrum bedöms ge ett ekonomiskt överskott på cirka 450 miljoner kronor. Inkomsterna består av en köpeskilling på cirka 650 miljoner kronor. Från den räknas utgifter för iordningställande av mark (ledningsomläggning, marksanering, administration m m) samt utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet på sammanlagt cirka 200 miljoner kronor. Redovisningen avser den del som föreslås markanvisas till Fabege AB. För den del av planområdet för Stadscentrum som Fabege AB förvärvar av Skanska kommer ett separat intentionsavtal att träffas. Exploatören kommer att få bekosta den exploateringsandel av utbyggnad av allmän plats.

Genomförande av projektet Centralmarken bedöms ge ett ekonomiskt överskott på cirka 85 miljoner kronor. Inkomsterna består av en köpeskilling på cirka 135 miljoner kronor. Från den räknas utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet och administration med mera, på sammanlagt cirka 50 miljoner kronor. Om Fabege AB inte tecknar hyresavtal med den tilltänkta hyresgästen inom viss tid faller detta avtal. Kommunen behåller då marken och realiserar i stället värden som tillkommer genom planläggning i en senare etapp av genomförandet av Flemingsbergsdalen.

De ekonomiska förutsättningarna för en eventuell markanvisning av Visättramarken och fördelning av exploateringskostnader kommer att regleras i kommande avtal. En kommande exploatering inom Visättramarken förutsätts ge ett betydande ekonomiskt överskott. Ekonomiska förutsättningar för en överdäckning är ännu oklar.

Genomförande av Flemingsbergsdalen medför att kommunen behöver göra större investeringar i området som inte är hänförliga till enskilda exploateringsprojekt; så kallade övergripande anläggningar. Dessa anläggningar avses i sin helhet finansieras genom ersättning från exploatörerna i de olika etapperna. Avtalen för Stadscentrum och Centralmarken medför bidrag till dessa anläggningar med sammanlagt cirka 140 miljoner kronor. Kommande intentionsavtal för Generatorn 2, som avses planläggas samtidigt som Stadscentrum genererar också ersättning till övergripande anläggningar.

Fabege AB ska också betala en medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd i enlighet med kommunens riktlinjer för medfinansieringsersättning. Ersättningen uppgår till sammanlagt cirka 25 miljoner kronor. Ersättning för Generatorn 2 tillkommer och regleras i separat avtal.

Risker för ökade kostnader för övergripande anläggningar, ledningsomläggning och marksanering har begränsats genom avtalet. Driftskostnaderna för allmänna anläggningar kommer att öka avsevärt när exploateringen genomförs, eftersom nya anläggningar med högt nyttjande tillkommer.

Datum
2021-03-02Diarienummer
KS-2020/1033.214
KS-2021/398.214

Sammantaget bedöms exploateringsprojekten ge ett betydande ekonomiskt överskott och medföra bidrag till övergripande anläggningar och Spårväg syds medfinansiering. Kalkylerna är förenade med stora osäkerheter för såväl inkomster som utgifter. Detta beror bland annat på att förutsättningarna till stor del fastställs i kommande detaljplaner

Juridiska konsekvenser

Genom förslag till markanvisningsavtal, bilaga 1 och bilaga 2, ingår kommunen två separata avtalsförhållande med Fabege AB. Avtalen reglerar förutsättningarna inför kommande mark- och genomförandeavtal, som ska ersätta förslagen till markanvisningsavtal.

Markanvisningsavtalet för Stadscentrum gäller i fyra år från Kommunfullmäktiges beslut att godkänna markanvisningsavtalet, eller till den senare dag som infaller två år efter det att Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

Markanvisningsavtalet för Centralmarken gäller i två år från den dag Kommunfullmäktiges beslut att godkänna markanvisningsavtalet har vunnit laga kraft, eller till den senare dag som infaller två år efter det att Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

Camilla Broo
KommundirektörHeléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Förslag till markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Visättra 1:1 (Stadscentrum), inklusive bilagor 1-6.
- Bilaga 2. Förslag till markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Visättra 1:1 (Centralmarken), inklusive bilagor 1-7.

Beslutet ska skickas till

Fabege AB (publ)

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB