

Datum
2020-04-29Diarienummer
KS-2020/630Handläggare
Victor Halonen
victor.halonen@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Intentionsavtal för Generatorn 3, och del av Generatorn 2 inom Flemingsbergsdalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Fabege Flemingsberg Generatorn AB, Fabege AB (publ), och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB rörande del av fastigheten Generatorn 2 inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2020.
2. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Jernhusen Resefastigheter AB, och Jernhusen AB (publ) rörande fastigheten Generatorn 3 inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2020.
3. Chefen för mark- och exploateringssektionen bemyndigas att besluta om och godkänna tilläggsavtal som avser senareläggning av senaste tidpunkt för kommunstyrelsens godkännande av avtalen enligt punkt 1 och 2 ovan och/eller annan ändring som saknar principiell betydelse enligt delegationspunkt F11.1 HKF 9210.
4. Samhällsbyggnadsdirektören bemyndigas att på kommunstyrelsens vägnar besluta om, godkänna och underteckna tilläggsavtal till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Fabege Flemingsberg Generatorn AB, Fabege AB (publ) och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB rörande del av Generatorn 2, med syftet att ett helägt dotterbolag inom Fabege AB-koncernen dels får inträda som ny ägare eller delägare till den del av fastigheten Huddinge Generatorn 2, dels inträda som solidarisk medpart till Fabege Flemingsberg Generatorn AB och Fabege AB i intentionsavtalet, enligt § 27 i intentionsavtalet, bilaga 1.

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
2020-04-29Diarienummer
KS-2020/630

Sammanfattning

De båda intentionsavtalen som omfattar detta projekt utgör en fortsättning för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen (KS-2018/1281.313).

Bakgrunden till projektet är att fastighetsbolaget Fabege AB knutit till sig en potentiell hyresgäst som de vill kunna inhysa inom projektet Södra entrén, Flemingsbergsdalen. Även Jernhusen AB har visat intresse för att utveckla fastigheten Generatorm 3 med utbyggd stationsfunktion och en stationsentré som angör östra sidan av järnvägen, samt även attraktiva kontors- och verksamhetslokaler.

Området som ska planläggas ligger i den sydvästra delen av programområdet för Flemingsbergsdalen, söder om fastigheten som inhyser butiken ICA Maxi. Planområdet utgör cirka 1,8 hektar och utgörs idag till största del av markparkering för bil. Planområdet utgörs främst av del av fastigheten Generatorm 2 och fastigheten Generatorm 3. Fastigheten Generatorm 3 ägs och exploateras av Jernhusen Resefastigheter AB, nedan kallad Jernhusen. Exploatör för del av Generatorm 2 är Fabege Flemingsberg Generatorm AB, nedan kallad Fabege, som är civilrättslig ägare enligt köp från Skanska Mark och Exploatering Bygg AB, nedan kallad Skanska. Anledningen till att Skanska är med som part i intentionsavtalet är att de står som lagfaren ägare till fastigheten vid avtalets påtecknande. Intentionen från samtliga parter är att den del av fastigheten Generatorm 2 som ingår i projektet ska gå över till Fabege, senast strax innan exploateringsavtal undertecknas.

Intensionsavtalens syfte är att reglera förutsättningarna inför detaljplanearbetet och efterföljande genomförande. De viktigaste punkterna i avtalet handlar om:

- *Marköverlåtelse* – principerna för marköverlåtelse är att marken ska värderas utifrån vad byggrätten medger enligt detaljplanen och kommunen erhåller ersättning för andelen kommunal mark som säljs. Priset regleras vidare i kommande exploateringsavtal.
- *Bidrag för allmänna anläggningar* – där exploatörerna ska vara med och bekosta övergripande och projektspecifika anläggningar såsom t.ex. allmänna gator, ombyggnad av Regulatorbron, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen mm.
- *Medfinansieringsersättning för Spårväg syd* – där exploatörerna ska betala enligt kommunens antagna riktlinjer.

Projektet kan resultera i ett positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark som avses planläggas som kvartersmark, detta är dock osäkert och ska studeras närmare inom detaljplanearbetet. Projektet förväntas inte resultera i ett negativt exploateringsnetto.

Den preliminära tidplanen för detaljplanen är antagande kvartal 2 2021. Byggnader förväntas vara färdigställda för inflytt under 2024.



Datum
2020-04-29

Diarienummer
KS-2020/630

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

De båda intentionsavtalen som omfattar detta projekt utgör en fortsättning för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen (*KS-2018/1281.313*). För utvecklingen av Flemingsbergsdalen finns en tidigare undertecknad avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Fabège (*KS-2018/1156*).

Planprogrammet har tagits fram av kommunen tillsammans med Fabège som nu har önskemål om att denna del av planprogrammet utgör en av de första detaljplaneetapperna. Fabège har en tilltänkt hyresgäst i en av de tillkommande byggnaderna inom aktuellt planområde. Förutom Fabège har även Jernhusen önskemål om att denna plats planläggs.

RUFS 2050 anger att Flemingsberg är en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Projektet bedöms även överensstämma med Översiktsplan 2030 då projektet innebär en förtätning med fler arbetstillfällen och mötesplatser inom den regionala stadskärnan Flemingsberg. I utvecklingsprogram för Flemingsberg, Flemingsberg 2050 anges målen levande stadskärna, självklart etableringsval, öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbart samhälle. Projektet ska bidra till att uppnå dessa mål. Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad med utblick till 2035.

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, service, hotell, bostäder, stationsbyggnad och mobilitetshus inom mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Syftet är även att skapa en attraktiv stationsentré med torg och god förbindelse mellan kringliggande områden och den södra uppgången till pendeltågsstationen i Flemingsberg.

Datum
2020-04-29Diarienummer
KS-2020/630

Bild 1.



Översiktlig kartbild med inringat planområde

Planområdet utgörs främst av del av fastigheten Generatorm 2 där Fabege är exploatör, och fastigheten Generatorm 3 där Jernhusen är exploatör.

Förvaltningens bedömning är att en ny detaljplan inom fastigheterna Generatorm 3 och del av Generatorm 2 är i linje med tidigare ställningstaganden för Flemingsbergsdalen och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen.

Befintliga förhållanden

För Planområdet gäller detaljplan Flemingsbergsdalen 1 (del av Generatorm 1 m.fl), akt 0126K-15891 antagen 2014-06-09, samt Flemingsbergs arbetsområde, akt 0126K-11735 antagen 1990-08-27. Ingen av detaljplanerna har genomförandetid kvar.

Området som ska planläggas ligger i den sydvästra delen av programområdet för Flemingsbergsdalen, strax söder om fastigheten som inhyser butiken ICA Maxi. Planområdet utgör cirka 1,8 hektar och utgörs till största del av markparkering för bil. Området är mycket stationsnära och därför lämplig för hög exploatering, effektivt markutnyttjande.

Planområdet ligger intill spårområde och Huddingevägen, där farligt gods transporteras vilket innebär en risk för omgivningen. Trafikverket planerar att i framtiden utöka spårområdet för kommande höghastighetsjärnväg. Spårområdet och Huddingevägen genererar även buller.

Datum
2020-04-29Diarienummer
KS-2020/630

Fastigheter

Fastigheten Generatorn 3 ägs och exploateras av Jernhusen Resefastigheter AB. Exploatör för fastigheten Generatorn 2 är Fabege som är civilrättslig ägare enligt köp från Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Bild 2.



*Ortofoto över planområdet
Blå streckad linje: avgränsning planområdet
Lila: Fabege är exploatör
Rosa: Jernhusen är exploatör
Blårutigt: Kommunen äger marken*

Anledningen till att Skanska är med som part i intentionsavtalet är att bolaget står som lagfaren ägare till fastigheten Generatorn 2 vid intentionsavtalets undertecknande. Skanska önskar inte själv genomföra den exploatering som följer av intentionsavtalet utan avsikten är att exploateringen ska ske genom Fabeges försorg. Fabege och Skanska avser att genomföra fastighetsöverlåtelse varigenom den del av Generatorn 2 som ingår i projektet Södra entrén enligt intentionsavtalet överläts till bolaget Fabege. Intentionen från samtliga inblandade parter är att den del av fastigheten Generatorn 2 som ingår i projektet ska gå över till Fabege innan exploateringsavtal undertecknas.

Planprogram Flemingsbergsdalen

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

Datum
2020-04-29Diarienummer
KS-2020/630

anpassas till de systemövergripande frågorna som översiktligt hanterats inom ramen för planprogrammet och som kommer fortsätta planeras och anpassas efter att planprogrammet har godkänts.

Inriktning för ny detaljplan

Förslag på användning som ska prövas i planarbetet är kontor, service, hotell, bostäder, stationsbyggnad och mobilitetshus.

Utmaningar i planarbetet bedöms vara:

- *Hållbar dagvattenhantering*

Planområdet behöver minska mängden föroreningar i dagvattnet.

- *Befintliga bilparkeringsplatser*

Inom planområdet finns många bilparkeringsplatser. Flera av dessa tillhör intilliggande Ica Maxi och kommer behöva ersättas. Ett preliminärt förslag är att dessa förläggs i ett mobilitetshus.

- *Risk och spårreservat*

Trafikverket har angett ett reservat för framtida höghastighetsjärnväg som planarbetet behöver ta hänsyn till. Avståndet är 25 meter från befintlig spårmitt. Trafikverket har dock flaggat för att spårreservatet kan behöva bli bredare. Dialog behöver tas med Trafikverket kring vilka typer av anläggningar som kan placeras inom olika avstånd.

- *Matargatan*

Inom spårreservatet för höghastighetsjärnvägen planeras i planprogrammet en matargata som ska försörja stadscentrum med leveranser från Trafikplats Högskolan och den tillkommande bron i Flemingsbergsledens förlängning.

- *Gångbron*

Gångbron som ansluter Visättra och stationen påverkas av planarbetet och behöver studeras.

- *Jernhusens fastighet och Björnkullavägen*

Fastigheten som ägs av Jernhusen, Generatorm 3, ligger till stor del inom spårreservat för framtida höghastighetsjärnväg och har därmed en mycket liten byggbar yta. För att kunna skapa en användbar byggrätt kan en lösning vara att justera Björnkullavägens dragning. Ett annat förslag från exploitören är att gångbron över Björnkullavägen tas bort för att möjliggöra exploitörens projekt. Förslagen kan i sin tur påverkar kringliggande områden och kommande förtätning och utveckling. Detta ska studeras i planarbetet.

- *Gestaltning*

Inom planområdet kommer höga och storskaliga byggnader prövas.

- *Vind och sol*

Den höga bebyggelsen som planeras kan ge konsekvenser för vind och solljus. Detta ska studeras i syfte att skapa goda vind- och solljusförhållanden på södra entrétorget.

- *Siktlinjer*

Intill planområdet ligger Häktet Huddinge som har krav på att undvika insyn. Detta ska studeras närmre i dialog med Kriminalvården eller fastighetsägaren.

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan exploatörernas enskilda intresse i utökad bygg rätt och allmänna platser för stråk och torg, övergripande lösningar för exempelvis dagvatten och infrastruktur samt framtida utveckling på kringliggande fastigheter. En målkonflikt finns även i den mycket snäva tidplanen och de kvaliteter som ska uppnås och studeras samt de utredningar som ska tas fram.

Mer information om förutsättningarna för detaljplanen återfinns i tjänsteutlåtandet för detaljplanens planuppdrag, *Detaljplan för del av Generatorn 2 och Generatorn 3 – beslut om planuppdrag* ärendenummer: KS-2020/506.

Intentionsavtal

Intentionsavtalens syfte är att reglera förutsättningarna inför detaljplanearbetet och efterföljande genomförande. De viktigaste punkterna i intentionsavtalet där Fabège är exploatör handlar om:

- Bidrag för allmänna anläggningar – där exploatörerna ska vara med och bekosta övergripande och projektspecifika anläggningar såsom t.ex. allmänna gator, ombyggnad av Regulatorbron, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen mm, § 9 intentionsavtalet.
- Medfinansieringsersättning för Spårväg syd – där exploatörerna ska betala enligt kommunens antagna riktlinjer, se § 11 intentionsavtalet.
- Förhållande till tidigare avtal med Skanska rörande Generatorn 2 - den del av Generatorn 2 som omfattas av projektet har vid ett tidigare tillfälle ägts av Huddinge kommun. I augusti 1990 tecknades ett exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Skanska om förvärv av mark och exploatering inom Flemingsbergs arbetsområde. På grund utav olika omständigheter utvecklades inte samtliga delar inom Flemingsbergs arbetsområde varför det i februari 2014 tecknades ett avtal om ändring och tillägg till det ursprungliga exploateringsavtalet, dvs. ett tilläggsavtal. Av tilläggsavtalet från 2014 framgår bland annat att Skanska ska erlägga tilläggsavgift till tidigare betald köpeskilling till Huddinge kommun. Beräkning vid betalning ska ske genom särskild formel samt räknas upp med konsumentprisindex. Huddinge kommun, Skanska och Fabège är överens om att reglera denna tilläggsavgift i kommande exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Fabège, enligt § 4 och § 5 i intentionsavtalet.

I avtalet regleras vidare bl a frågor angående inriktning och utformning, genomförandefrågor, marköverlåtelse, hållbarhet, miljö och dagvatten.



De viktigaste punkterna i intentionsavtalet där Jernhusen är exploatör handlar om:

- Marköverlåtelse – principerna för marköverlåtelsen enligt § 4 intentionsavtalet är att marken ska värderas utifrån vad den planerade byggrätter medger enligt detaljplanen och kommunen erhåller ersättning för andelen kommunal mark i det fall den säljs. Priset regleras vidare i kommande exploateringsavtal. Exploatören ska även överlåta all mark inom planområdet som enligt den kommande detaljplanen utläggs som allmän plats. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.
- Bidrag för allmänna anläggningar – där Jernhusen ska vara med och bekosta övergripande och projektspecifika anläggningar såsom t.ex. allmänna gator, ombyggnad av Regulatorbron, utbyggnad av övergripande vägnätet i Flemingsbergsdalen mm, § 6 intentionsavtalet.
- Medfinansieringsersättning för Spårväg syd – där Jernhusen ska betala enligt kommunens antagna riktlinjer, § 8 intentionsavtalet.

I avtalet regleras vidare bl a frågor angående inriktning och utformning, genomförandefrågor, hållbarhet, miljö och dagvatten.

Tidsaspekten är en viktig förutsättning för projektet då den tilltänkta hyresgästen inom Fabeges exploateringsprojekt har uttryckt en vilja att flytta in i sina nya lokaler relativt snabbt. Tanken är att detaljplanen ska antas kvartal 3 2021. Byggnader förväntas vara färdigställda för inflytt under 2024.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal för Jernhusen, samt intentionsavtal för Fabege överensstämmer med kommunens övergripande mål att utveckla den regionala stadskärnan Flemingsberg till en attraktiv och levande stadsmiljö, samt skapar fler arbetstillfällen. Förvaltningen bedömer att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att intentionsavtalen med respektive exploatör godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Det är möjligt att projektet sammantaget kan resultera i ett positivt exploateringsnetto på grund av den tilläggsavgift som Skanska ska erlägga för tidigare betald köpeskilling till Huddinge kommun. Projektet förväntas inte resultera i negativt exploateringsnetto. De kostnader som kan uppkomma i samband med utbyggnad av allmän plats ska bekostas av exploatörerna. Utöver detta ska kommunen erhålla bidrag för både övergripande allmänna anläggningar och Spårväg syd från exploatören.

Genom förslaget till intentionsavtal, bilaga 1, ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Fabege Flemingsberg Generatorm AB, Fabege AB (publ), Skanska Mark och Exploatering Bygg AB. Genom förslaget till intentionsavtal, bilaga 2, ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Jernhusen Resefastigheter AB och Jernhusen AB (publ). Avtalen reglerar förutsättningarna inför kommande



exploateringsavtal, som ska ersätta förslaget till de båda intentionsavtalen. Intensionsavtalen är giltiga till och med 2022-12-30.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Fabege Flemingsberg Generatorm AB, Fabege AB (publ) och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB
- Bilaga 2. Förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Jernhusen Resefastigheter AB och Jernhusen AB (publ)

Beslutet ska skickas till

Fabege Flemingsberg Generatorm AB
Fabege AB (publ)
Skanska Mark och Exploatering Bygg AB
Jernhusen Resefastigheter AB
Jernhusen AB (publ)