

## Avsiktsförklaring

### 1 Parter

Följande avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") har denna dag träffats mellan:

1. Huddinge kommun, org.nr 212000-0068, 141 85 Huddinge ("**Kommunen**");
2. Stiftelsen Clara, org.nr 802406-7053, 141 89 Huddinge, ("**Stiftelsen Clara**"); samt
3. Vectura Fastigheter AB, org.nr 556903-0587, Arsenalgatan 8 B, 111 47 Stockholm, ("**Vectura**")

(var och en "**part**" och gemensamt "**parterna**").

### 2 Bakgrund och syfte

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 1 km från Flemingsbergs station finns en hög koncentration av kunskap och människor i form av 15 000 invånare, 15 000 verksamma och 18 000 studenter.

Huddinge kommun har antagit ett planprogram för utvecklingen av Flemingsbergsdalen och de centrala delarna av Flemingsberg ("**Planprogrammet**"). Planprogrammet godkändes av Huddinges kommunfullmäktige den 20 april 2020, KS-2018/1281. 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.

Parallellt med framtagandet av Planprogrammet har Kommunen tillsammans med Trafikverket och Trafikförvaltningen tagit fram en åtgärdsvalstudie för bytespunkt Flemingsberg ("**Åtgärdsvalstudien**"). Åtgärdsvalstudien utreder och pekar på behov av förändringar kring Flemingsbergs norra stationsuppgång för att möta planerade kollektivtrafiksatsningar i Flemingsberg samt framtidens behov av kollektivt resande.

Under våren 2020 har parterna inom Universitetsområdet som ett komplement till övrig övergripande planering startat en process för att ta fram en gemensam Campusplan. Campusplanen kommer bland annat studera den fortsatta fysiska

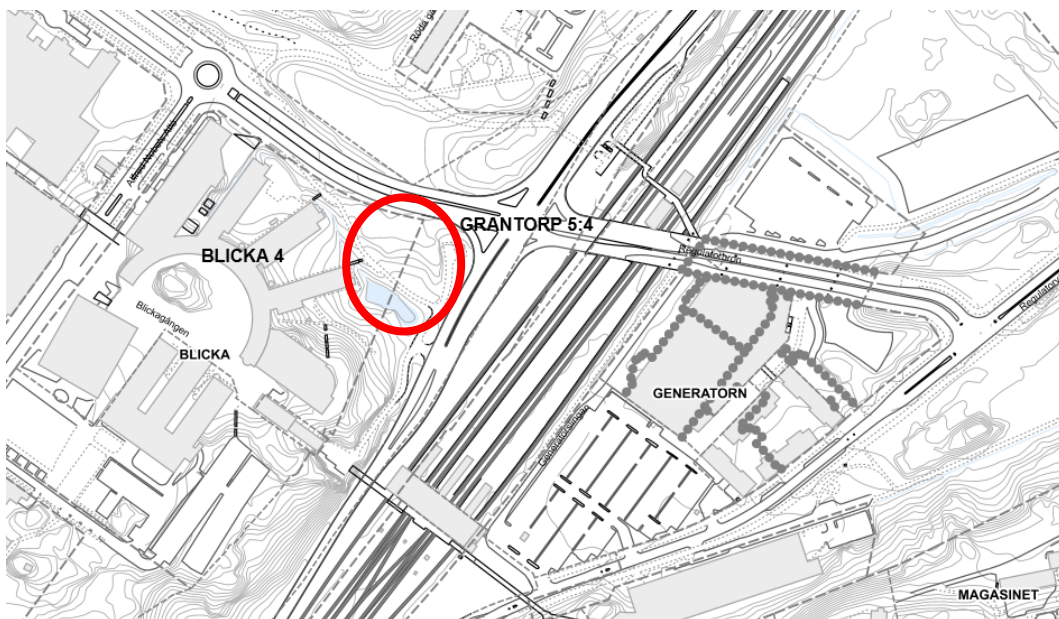
utvecklingen i området och hur området ska kopplas samman med sitt omland. Målsättningen är att Campusplanen ska vara färdig under 2020.

Stiftelsen Clara äger och förvaltar fastigheter åt Södertörns högskola. Stiftelsen har till ändamål att stödja forskning, utbildning och därmed förenad verksamhet vid Södertörns högskola i första hand genom att ställa lokaler till förfogande för högskolans förhyrning.

Vectura är ett fastighetsbolag som utvecklar, förvaltar och äger innovativa fastigheter inom segmentet samhällsfastigheter, kontor och hotell. Vectura har erfarenhet i tidigare projekt att samarbeta med akademi och forskning i kombination med näringslivet.

#### *Aktuellt område*

I Planprogrammet är aktuellt område utpekad som lämpligt för högre utbildning. Området är inringat med röd linje i kartan nedan ("**Boomerang**") och omfattar fastigheterna Blicka 4 som ägs av Stiftelsen Clara samt Grantorp 5:4 som ägs av Kommunen.



*Kartskiss med ungefärligt läge av Boomerang inringad i rött*

Utvecklingen av Boomerang syftar bland annat till att binda samman universitetsområdet med det nya stadscentrumet och ge universitetsområdet en ny framsida mot ett nytt resecentrum, bytespunkt Flemingsberg. För att studera detta översiktligt kommer Campusplanen att överlappa Planprogrammet avseende möjlig utveckling inom Boomerang.

Stiftelsen Clara och Vectura, i samarbete, har inlett samtal med Kommunen om att parterna tillsammans ska ingå ett samarbete med att ta fram en vision och målbild för fortsatt utveckling inom Boomerang och parterna har med anledning av detta beslutat ingå denna avsiktsförklaring.

### **3 Tidigare avtal**

2001 slöts ett ramavtal mellan Kommunen, Akademiska Hus, Stockholms läns Landsting och Stiftelsen Clara kring fortsatt utveckling av Universitetsområdet utifrån ett planprogram för Universitetsområdet februari 2001, KS 01/265.214. Med stöd av detta finns hos Stiftelsen Clara en förväntan om utveckling inom området.

2017 undertecknade Stiftelsen Clara och Kommunen en överenskommelse om markbyte, KS 2017/1497. I överenskommelsen 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 inom Blicka 4. Parterna överenskom även om ett markbyte om exploateringen lämpade sig bättre inom fastigheten Grantorp 5:4. Parterna kom i avtalet överens om syftet med utvecklingen och behovet av samplanering med utveckling av Bytespunkt Flemingsberg.

Denna avsiktsförklaring är ett steg i riktningen att kunna teckna bindande avtal om utvecklingen.

### **4 Parternas avsikt**

#### *Fortsatt gemensamt arbete*

Aktuellt utvecklingsområde är lokaliserat mitt emellan Södertörns Högskola och den planerade bytespunkt Flemingsberg i stadscentrum. Stiftelsen Clara och Vectura önskar att på den utpekade platsen, mitt emellan akademien och näringslivet, skapa en nod och plats att samla akademien med student och forskning, näringslivet samt civilsamhället. En plats som ska vara öppen och tillgänglig för alla och som binder samman universitetsområdet med det nya stadscentrumet. Parternas avsikt är att tillsammans arbeta fram en gemensam vision och målbild för platsens innehåll och funktion.

Med vision och målbild som grund ska parterna därefter tillsammans studera platsens förutsättningar att i fysisk struktur uppfylla visionen. I det fortsatta arbetet ska parterna översiktligt, helst parallellt med att visionen tas fram, pröva den framtida byggrättens storlek. Med stöd i antaget planprogram och den planerade bebyggelsestrukturen i stadscentrum är parterna överens om att pröva en högre exploateringsgrad än vad som tidigare avtalats om. Parterna är överens om att pröva en byggrätt uppemot 30 000 – 40 000 kvm BTA. Parterna är införstådda med att det är i en detaljplanprocess som den slutliga lämpliga byggrätten prövas för platsen.

#### *Markanvisning*

Parternas gemensamma avsikt är att Stiftelsen Clara och Vectura ska få en gemensam ensamrätt att förhandla om villkor till en direktmarkanvisning till Stiftelsen Clara och Vectura inom Kommunens fastighet Grantorp 5:4 på villkor att nedanstående förutsättningar är uppfyllda.

## 5 Förutsättningar

### *Markanvisning*

För att Kommunen ska ingå en markanvisning måste nedanstående förutsättningar vara uppfyllda.

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; samt (v) att garantier för områdets genomförande säkerställs.

Till grund för en kommande markanvisning ligger kommunens riktlinjer för markanvisningar i Huddinge godkänd av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS 2017/306, den 6 november 2017 samt KS-2019/466, den 30 september 2019) (**Bilaga 1**).

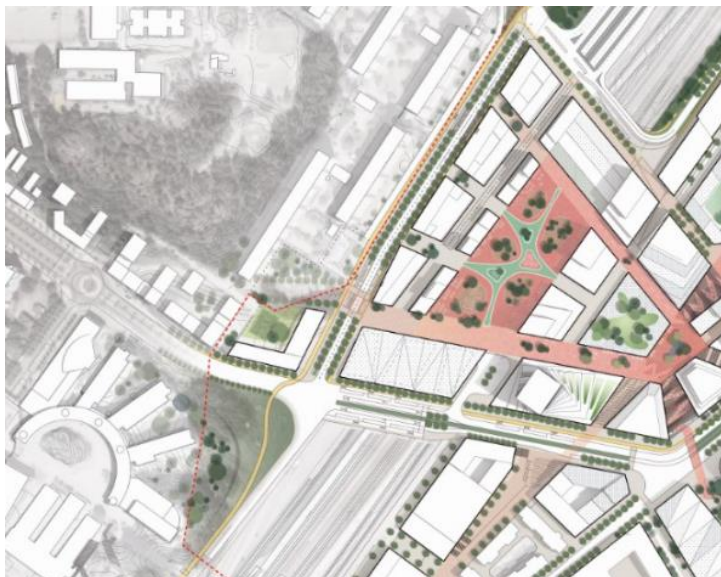
Marknadsvärdet för kontor utgör idag 2500 kr/kvm BTA (värdetidpunkt januari 2020). Vid överlåtelse tillfället ska en opartisk värdering göras till underlag för att fastställa aktuellt marknadsvärde.

### *Infrastruktur*

I anslutning till Boomerang ska bytespunkt Flemingsberg utvecklas. Bytespunkten ska utvecklas till en attraktiv plats i den framtida staden med nytt stationshus där byten kan ske smidigt och enkelt mellan tåg, spårvagn, bussar, fotgängare och cyklister.

Spårväg syd är en ny spårväg som ska trafikera Älvsjö – Flemingsberg via Kungens kurva. Spårvägen kommer att trafikera Hälsovägen fram till ändstationen på Regulatorbron. Spårvägen ställer krav på planskildhet mellan spårvägen och väg 226 ("**Huddingevägen**"). Både Planprogrammet och Åtgärdsvalstudien föreslår förutom planskildhet mellan Hälsovägen och Huddingevägen att Huddingevägen och järnvägen överdäckas genom Flemingsberg för att överbrygga de barriärer som infrastrukturen kring stationen skapar, se principskiss nedan.

Åtgärdsvalstudien föreslår två olika alternativa överdäckningsförslag vilka ska utredas vidare.



*Bild ur planprogrammet för Flemingsbergsdalen*

Byggandet av Spårväg syd är en del av Sverigeförhandlingen som Kommunen ingick avtal om under 2017. För genomförande av nedsänkning av väg 226 samt överdäckning och övriga åtgärder föreslagna i Åtgärdsvalstudien pågår det förhandling om mellan Kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen inom Region Stockholm.

Parterna är överens om (vi) att genomförandet av Spårväg syd samt utpekade infrastrukturåtgärder inom Åtgärdsvalstudien är förutsättningar för möjligheten att utveckla Boomerang. Parterna är införstådda i att infrastrukturens behov inte är klarlagda i detta skede och att infrastrukturens behov kan innebära förändringar i möjligheten och utformningen av Boomerang och (vii) att dessa måste klargöras innan planering av Boomerang kan ske.

Parterna är överens om att verka för, på var sitt håll och i de sammanhang möjlighet ges, möjliggörandet av dessa viktiga infrastrukturåtgärder.

#### *Detaljplan*

Parterna är införstådda med (viii) att det för området behöver upprättas en detaljplan för avsett ändamål. Detaljplaner måste antas av behörigt organ inom Kommunen och vinna laga kraft. Kommunen avser att täcka Kommunens kostnader för framtagande av detaljplan med plankostnadsavtal med berörda fastighetsägare och exploitörer.

#### *Tidplan*

Parternas avsikt är att inledningsvis samarbeta med att formulera 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.

Markanvisning och detaljplanearbete kan tidigast ske i samband med framtagande av vägplan för nedsänkning av väg 226 genom Flemingsberg. Trafikverket är ansvariga för att ta fram vägplanen. Trafikverket har för avsikt att ta fram det underlag som behövs för inspel till anpassning av länsplan för regional transportinfrastruktur för år 2018-2029. Beslut om anpassning fattas av Region Stockholm. Genomförande av Boomerang kan tidigast ske när nedsänkning av väg 226 är klar. Utveckling av Boomerang är beroende av tidplaner för omgivande infrastrukturprojekt vilka vid denna avsiktsförklarings tecknande är ovissa. Parterna ska hålla varandra underrättade om förändringar i berörda tidplaner.

## **6 Ansvar**

Stiftelsen Clara och Vecturas ansvar inom denna Avsiktsförklaring är att organisera, driva samt forma och bekosta arbetet med att ta fram en vision och målbild samt att översiktligt studera byggrätten för Boomerang.

Kommunen ska under den tid Avsiktsförklaringen är gällande ingå med de personella resurser Kommunen finner lämpligt i det gemensamma arbetet, definierat i punkt 4 ovan.

## **7 Parternas bundenhet**

Denna Avsiktsförklaring kan inte anses medföra någon skyldighet för parterna att ingå en viss rättshandling eller vidta en viss åtgärd.

Avsiktsförklaringen ger uttryck för parternas gemensamma intention vid tidpunkten för undertecknandet.

## **8 Kostnader**

Vardera parten ska bära sina egna kostnader och utlägg hänförliga till denna Avsiktsförklaring.

Ingen part har rätt till ersättning för skada, förlust, kostnad eller utlägg om denna Avsiktsförklaring inte skulle leda till ett markanvisningsavtal.

## **9 Överlåtelse**

Denna Avsiktsförklaring får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

## **10 Giltighetstid**

Avsiktsförklaringen träder i kraft den dag Avsiktsförklaringen undertecknats av samtliga Parter och förutsatt att Avsiktsförklaringen har godkänts i behörig ordning av kommunstyrelsen, vilket beslut ska ha vunnit laga kraft.

Avsiktsförklaringen ska gälla till och med den tidigast inträffade av följande händelser om inte parterna överenskommer om annat:

- a. Dag för undertecknande av markanvisningsavtal,
- b. 2024-10-31

Har parterna inte senast utgången av tidsfristen undertecknat markanvisningsavtal eller överenskommit om en förlängning av denna tidsfrist ska denna Avsiktsförklaring automatiskt upphöra att gälla.

---

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i tre exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort:

Ort

Datum:

STIFTELSEN CLARA

Datum:

HUDDINGE KOMMUN

---

---

---

---

Ort:

Datum:

VECTURA FASTIGHETER AB

---

---