



Datum
2021-03-17

Diarienummer
KS-2021/85.214

Handläggare
Carina Nordström
Carina.Nordstrom@huddinge.se

Mottagare

Exploateringsavtal gällande del av Regulatorn 1 och del av Visättra 1:1, i Flemingsbergsdalen inom kommundelen Flemingsberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Flemingsdal Fastigheter 3 AB, helägt dotterbolag till Fabege AB (publ), avseende genomförande av detaljplan för del av fastigheten Regulatorn 1 m fl inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 17 mars 2021.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för del av Regulatorn 1 i den nordöstra delen av Flemingsbergsdalen. Planområdet ligger vid Elektronvägen och Jonvägen i Flemingsberg och omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Detaljplanen berör fastigheten Regulatorn 1 som ägs av Flemingsdal Fastigheter 3 AB, helägt dotterbolag till Fabege AB (publ), samt fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun.

Planens syfte är att möjliggöra en rad olika ändamål såsom verksamhet, skola, kultur, kontor och parkeringsgarage. Inom planområdets västra del, Lotten A, avser exploatören att uppföra en byggnad, *hus A*, med lokaler som bland annat ska inrymma ateljéer, verkstäder, kontor, repetitionssalar, arkiv och förråd för Kungliga Operan AB:s och Kungliga Dramatiska Teatern AB:s verksamheter. Lokalerna ska vara färdiga för inflyttning våren 2024.

Inom planområdets östra del, Lotten B, finns en byggrätt, *hus B*, som kommer att senareläggas till följd av att en luftledning intill planområdet måste markförläggas innan bygglov kommer att kunna beviljas i denna del. Exploateringsavtalet reglerar därför endast genomförandet av den del av detaljplanen som benämns Lotten A.

I den nordöstra delen av detaljplanen upphävs del av gällande detaljplaner i syfte att möjliggöra för anläggande av en tillfällig angöringsgata till lastzon för hus A. Exploatören bekostar angöringsgatan och ett servitutsavtal tecknas för detta.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2021/85.214

Planen har utformats så att den endast omfattar kvartersmark. Exploatören ska utföra och bekosta trafiksäkerhetshöjande åtgärder på närliggande gång- och cykelstråk som ska utföras som tillfälliga åtgärder.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Flemingsdal Fastigheter 3 AB samt Fabege AB. Exploateringsavtalet reglerar bl a marköverlåtelse samt kostnadsansvar för utbyggnaden av tillfälliga anläggningar m m. Avtalet innebär att kommunen överlåter kvartersmark till exploatören för en köpeskilling om 2 111 250 kronor. Genomförande av detaljplanen innebär inga investeringskostnader för kommunen. Exploatören erlägger medfinansieringsbidrag för Spårväg Syd motsvarande 874 140 kronor samt exploateringsbidrag för övergripande allmänna anläggningar motsvarande 3 498 300 kronor, i enlighet med kommunens riktlinjer. Totalt ger projektet en nettointäkt på ca 1 073 811 kronor. Inflytt av verksamhet beräknas kunna ske under andra kvartalet 2024.

Genom exploateringsavtalet erhåller Fabege AB en första rätt till markanvisning avseende Markområde B eftersom Regulatorn 1 utgör en del av Lotten B. Rätten ska gälla två år efter att Trafikverket färdigställt Tvärförbindelse Södertörn, dock längst till och med femton år efter att exploateringsavtalet börjar gälla.

En handlingsplan för hållbarhet har tagits fram gemensamt av parterna där åtgärder och mål från Hållbarhetsplanen för hela Flemingsbergsdalen brutits ner och formulerats som konkreta åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen.

Parkering och åtgärder för mobility management i detaljplanen regleras i två skeden, där åtgärder som berör hus A regleras i detta exploateringsavtal. Exploatören ansvarar även för att åtgärder som ska genomföras genom planerat parkeringsgarage i hus B, kommer att genomföras i annan av Fabege ägd fastighet i planområdets närhet, om parkeringsgaraget av någon anledning inte byggs.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Utvecklingen av Flemingsbergsdalen är av väsentlig betydelse för att kunna nå de fem övergripande utvecklingsmålen för Flemingsberg. I Planprogram för Flemingsbergsdalen, KS-2018/1281.313, som utgör underlag för kommande detaljplaner i området, beskrivs utgångspunkter och mål för förnyelsen av Flemingsbergsdalen.

Denna exploatering utgör en första del av fortsättningen för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Planprogrammet har tagits fram av Huddinge kommun i samarbete med bl a Fabege AB som äger flera 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.

Fabege AB har tecknat avtal med Kungliga Dramatiska Teatern AB och Kungliga Operan AB (nedan kallad Dramaten och Operan) om att uppföra lokaler till dess

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2021/85.214

verksamhet inom Fabege ABs fastighet Regulatorn 1. En etablering av Dramaten och Operan i Flemingsbergsdalen är ett viktigt steg för den fortsatta utvecklingen av Flemingsbergsdalen och verksamheten kommer att vara ett viktigt bidrag till den levande stad kommunen vill skapa i Flemingsberg och Huddinge.

Regulatorn 1 ligger i den norra delen av Flemingsbergsdalen och ägs av ett helägt dotterbolag till Fabege AB, Flemingsdal Fastigheter 3 AB. Området är beläget inom Flemingsbergs industriområde. Kommunens fastighet Visättra 1:1 som berörs av detaljplanen utgörs av allmän platsmark, natur.

Ett intentionsavtal har tecknats mellan Huddinge kommun och Flemingsdal Fastigheter 3 AB samt Fabege AB rörande Regulatorn 1 och Visättra 1:1 i Flemingsberg. I avtalet regleras förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Regulatorn 1. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen 2020-02-01.

Detta exploateringsavtal utgör en förutsättning att realisera Dramaten och Operans etablering i Flemingsbergsdalen och det första steget för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Exploateringsavtalet reglerar förutsättningarna för marköverföring och ersättning av en del av kommunens fastighet Visättra 1:1 som planlagts för kvartersmark till Regulatorn 1.



Kartbild med planområdet markerat med vit streckad linje

Exploateringsavtalet reglerar även bl a återköpsklausul för kommunen i det fall exploateringen inte genomförs, fördelning av kostnader för ledningsflytt inom kommunens fastighet, servitutsrättigheter, samt ansvar för utförande av tillfälliga åtgärder i anslutning till planområdet.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2021/85.214

Detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-01, §22, om att ge planuppdrag för del av Regulatorn 1 m fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för Dramaten och Operans verksamheter inom planens västra del, som benämns hus A, samt ytterligare en byggrätt i den östra delen, som benämns hus B. Detaljplanen möjliggör flera ändamål såsom verksamhet, kultur, idrott, högre utbildning, kontor och parkering. Genomförandet av planen i den östra delen, hus B, är beroende av att befintlig 70 kV luftledning markförläggs vilket måste föregås av ett koncessionsbeslut. Denna del har därför skjutits upp och omfattas inte av föreliggande exploateringsavtal.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark i syfte att utveckla befintligt industriområde. Nyttillkommen verksamhet är anpassad till den framtida utvecklingen enligt planprogrammet för Flemingsbergsdalen.



Kartbild med planområdets markområden och arealer

I den nordöstra, rödrastrerade delen av planområdet upphävs del av gällande detaljplaner i syfte att möjliggöra för exploitören att anlägga en angoringsväg/lastgata som ansluter till hus A:s lastkaj på den norra sidan av byggnaden. Området upplåts med ett servitutsavtal som ska gälla tillfälligt, fram till dess en ny detaljplan antas som reglerar allmän plats i anslutning till planområdet.

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2021/85.214

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören. Förslaget till exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Förslaget innebär att kommunen överlåter ett markområde om 710 kvm från kommunens fastighet Visättra 1:1 till exploatörens fastighet Regulatorn 1. Som ersättning för markövlåtelsen ska exploatören betala 2 111 251 kronor. Ersättningen ska uppräknas med konsumentprisindex, KPI. Tillträde till det överlåtna markområdet ska ske trettio dagar efter att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Kommunen har låtit en auktoriserad opartisk värderare utföra en värdering för byggrättskategorierna med värdetidpunkt januari 2021. Utöver värderingen har kommunen förhandlat och tecknat ett markanvisningsavtal för Stadscentrum, ärende KS-2020/1033, med Fabege AB där parterna enats om byggrättspriser för Stadscentrum inom Flemingsbergsdalen. Den utförda värderingen och markanvisningsavtalet för Stadscentrum har varit grund för den förhandling som genomförts och de byggrättspriser som parterna enats om i detta avtal.

Exploatören betalar medfinansieringsbidrag motsvarande 874 140 kronor samt exploateringsbidrag till övergripande allmänna anläggningar motsvarande 3 498 300 kronor i enlighet med kommunens riktlinjer.

Fabege AB erhåller genom exploateringsavtalet en första rätt till markanvisning avseende Markområde B eftersom Regulatorn 1 utgör en del av Lotten B. Rätten ska gälla två år efter att Trafikverket färdigställt Tvärförbindelse Södertörn, dock längst till och med femton år efter att det nu aktuella exploateringsavtalet börjar gälla.

Ett servitut bildas till förmån för Lotten A för ett mindre markområde inom kvartersmarken på kommunens fastighet Visättra 1:1. Servitutet är nödvändigt för tillgänglighet och funktion av lastzon/ kommunikationsyta.

Ett stråk av elledningar, som sträcker sig över hela den del av exploateringsområdet som ligger inom kommunens fastighet, behöver flyttas i ett sammanhang för att möjliggöra för hus A. En överenskommelse om att fördela kostnaderna för ledningsflytt mellan parterna har träffats. Eventuellt behov av marksanering bekostas av exploatören.

Exploatören avser att uppföra bebyggelsen inom Lotten A enligt miljöbedömningsmetoden BREEAM, minst motsvarande nivån *very good*.

Parkering

Exploateringsavtalet reglerar kommunens krav på Exploatören avseende parkering för bil och cykel och ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram.

Då detta område ligger kollektivtrafikhärla finns möjligheten att arbeta med beteendepåverkande åtgärder (se Mobility management nedan). Detta för att

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2021/85.214

kunna tillämpa flexibla parkeringstal. Syftet med flexibla parkeringstal är att minska antalet parkeringsplatser i projektet genom att vidta mobilitetsåtgärder som minskar behovet av bil. Därmed finns möjlighet att främja ett klimatsmart resande med hållbara och effektiva färdmedel vilket i sin tur kan bidra till mer attraktiva livsmiljöer och en tryggare och säkrare gatumiljö.

Parkeringsbehovet har utretts som del av trafikutredningen för projektet.

Parkeringstal har räknats fram enligt nedan:

För Hus A ska antal bilparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 13 stycken. Utrett behov av bilparkeringsplatser som ska anordnas för Hus A är 5 stycken. I utredningen konstateras att verksamheten i Hus A har ett parkeringsbehov som är begränsat till ett fåtal parkeringsplatser och att dessa kan anordnas på förgårdsmarken norr om byggnaden. Det konstateras även att verksamheten inte är besöksintensiv och att förutsättningarna är väldigt goda för ett aktivt arbete med mobilitetsåtgärder, för att uppfylla det som krävs för ett lågt p-tal. Utöver de 5 bilparkeringsplatser som kommer anordnas i skede 1 är även del av befintlig parkering söder om planområdet möjlig att använda för besöksparkering. Dialog sker med Trafikverket för att komma fram till hur det ska samordnas med deras nyttjande av delar av parkeringsytan under byggtiden för Tvärförbindelse Södertörn. För Hus A ska antal cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 10 stycken. Utrett behov av cykelparkeringsplatser som ska anordnas är 20 stycken.

För Hus B ska antal bilparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 95 stycken. För Hus B ska antal cykelparkeringsplatser enligt parkeringsnorm vara 321 stycken. Parkeringsnormen för bilparkering och cykelparkering efterföljs genom att planerat parkeringsgarage i Hus B kan inrymma behovet av parkeringsplatser för såväl bil som cykel. Parkeringsgaraget skulle även kunna inrymma fler parkeringsplatser än det utredda behovet för Hus B.

Mobility management

För planerad bebyggelse ska mobility management tillämpas. En kombination av åtgärder som ökar kollektivtrafikens, fotgängarnas och cykels konkurrenskraft gentemot bilen och åtgärder som försvårar bilparkering, kan fungera som ett effektivt styrmedel för att minska bilinnehavet och främja mer hållbara transportval.

De mobilitetslösningar som anges för HUS A nedan ska genomföras nu och de åtgärder som anges för Hus B ska genomföras senare och kan komma att justeras. Detta beror på att Hus A (Operan och Dramaten) är mer fastställt i sitt tänkta innehåll medan Hus B inte är det ännu. När det blir aktuellt att bygga Hus B och man vet vilken verksamhet som ska in och vilka mobilitetslösningar som är lämpliga kommer det att fastställas vilka mobilitetslösningar som ska genomföras i denna del av planområdet. De mobilitetslösningar som redovisas för Hus B nedan är alltså bara preliminära förslag. Kommunen äger huvuddelen av markområdet för Hus B och i samband med en försäljning av marken kommer

bland annat mobilitetslösningar regleras i det avtal som då kommer att skrivas fram för politiskt beslut då Hus B ska byggas.

Nedan anges de mobilitetslösningar som exploitören ska genomföra i skede 1 för Hus A:

- Cykelparkering och cykelservicestationer
- Grön resplan (handlingsplaner för hur hyresgäster arbetar med resvanor)
- Dusch och omklädningsrum i planerad bebyggelse
- Välkomstpaket och informationsträffar (nya hyresgäster får paket med information om vilka hållbara färdmedel som finns)
- Cykelmekaniker (mobil servicestation kommer till området)

Nedan anges förslag till mobilitetslösningar som föreslås i skede 2 för Hus B:

- Cykelparkering och cykelservicestationer
- Dusch och omklädningsrum i planerad bebyggelse
- Cykelpool
- Bilpool
- Grön resplan (handlingsplaner för hur hyresgäster arbetar med resvanor)
- Digital plattform för mobilitetsåtgärder (tjänst för utbud och bokning av olika mobilitetslösningar)
- Välkomstpaket och informationsträffar (nya hyresgäster får paket med information om vilka hållbara färdmedel som finns)
- Individuell resecoaching (möjlighet att få personlig coach för effektivt och klimatsmart resande)
- Kampanjer med testresenärer (möjlighet att pröva cykel under begränsad tid)
- Förmåncyklar för anställda
- Cykelmekaniker (mobil servicestation kommer till området)
- Digitalt forum för samäkning och delningsekonomi
- Realtidsinformations om hållbara färdmedel (digital informationstavla i byggnadernas entréer)
- Årlig uppföljning av mobilitetsåtgärder

Mobilitetslösningarna regleras för hus A i föreliggande exploateringsavtal, både gällande exploitörens ansvar för det första skedet då endast hus A byggs, och även för nästa skede då hus B byggs. Mobilitetslösningarna ska dock vara flexibla för att kunna anpassas mot framtida behov, därför kan exploitören i ett senare skede uppdatera med nya förslag till mobilitetslösningar men de ska godkännas av kommunen innan de införs.

Tillfälliga åtgärder allmän plats

Längs Elektronvägen har ett antal tillfälliga åtgärder identifierats som ska tillgodose behovet av bl a gc-vägar och ett tryggt och trivsamt gaturum under skede 1, till dess omgivande gator i skede 2 planläggs som allmän plats.

Bland de tillfälliga åtgärderna ingår en rad åtgärder som ska säkerställa gående och cyklisters trafiksäkerhet, t ex att utvidga utrymmet för gång- och cykel och separera dessa från biltrafiken, förbättra gångpassager och övergångsställen i korsningen Elektronvägen/Regulatorvägen, inventera och förbättra belysningen

Datum
2021-03-17Diarienummer
KS-2021/85.214

längs Elektronvägen samt att skapa ett trivsamt gaturum genom att plantera träd. Träden kan med fördel planteras i kärl så att de i ett senare skede kan planteras permanent på lämplig plats när gatan planlagts i ny detaljplan. Exploatören ska utföra och bekosta de tillfälliga åtgärderna. Träden ingår även i de ekologiska kompensationsåtgärderna nedan.

Ekologiska kompensationsåtgärder

En rad ekologiska kompensationsåtgärder ska genomföras i samband med planens genomförande. Gröna tak och väggar ska anläggas på tillkommande byggnader, urban ängsmark ska anläggas på ytorna vid Vårdkasetunnelns mynning, död ved ska läggas vid Flemingsbergsskogens naturreservat. Åtgärderna utgör en del av de tillfälliga åtgärderna och kan även kopplas till Hållbarhetsplanens mål. Exploatören ska utföra och bekosta de ekologiska kompensationsåtgärderna.

Handlingsplan för hållbarhet

I enlighet med Hållbarhetsplanens intentioner har en handlingsplan för hållbarhet tagits fram. Genom en rad konkreta åtgärder säkerställer handlingsplanen att hållbarhetsplanens mål uppfylls för planområdet. Exploatören åtar sig att genomföra och följa upp handlingsplanen. En uppföljning av de åtgärder som enligt handlingsplanen ska säkerställas i exploateringsavtal har gjorts inför planens antagande.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.

Ekonomi

Genom marköverlåtelsen av 710 kvm får kommunen en intäkt om **2 111 250 kr** baserat på ett byggrättsvärde för markanvändningen kultur motsvarande 1100 kr/ m² BTA samt ett byggrättsvärde för markanvändningen verksamhet motsvarande 1900 kr/m².

För upplåtelse av servitut får kommunen en total ersättning för servitutsupplåtelse motsvarande **762 560 kr**.

Exploatören ska bidra med ett exploateringsbidrag för övergripande allmänna anläggningar motsvarande 300 kr/kvm BTA vilket totalt ger **3 498 300 kr**

Medfinansieringsbidraget för Spårväg Syd uppgår till **874 140** baserat på 100 kr/kvm BTA och totalt 14 569 kvm BTA för Lotten A, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under 2021.

Kommunens åtaganden utgörs av del av kostnaderna för ledningsflytt, där den del som ligger på Lotten A uppgår till maximalt **200 000 kr**. I projektet kommer kommunen att bekosta ledningsflytt inom den del av Visättra 1:1 som utgör kvartersmark inom Lotten B. Beräknad ledningsflytt inom Lotten B uppgår till **1 200 000 kronor**. En post för övriga kostnader läggs in om 400 000.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli **1 073 811 kronor**.

Kommunens driftkostnader förväntas inte öka nämnvärt i och med detta projekt eftersom inga nya allmänna anläggningar byggs ut i projektet. De tillfälliga



Datum
2021-03-17

Diarienummer
KS-2021/85.214

åtgärder som planeras kommer till största del omfatta upprustning och förbättring av befintliga anläggningar.

Tidplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 5 maj 2021 och därefter vinner laga kraft beräknas byggnationen av hus A kunna påbörjas Q1 år 2022. Ledningsflytt beräknas ske under Q3 och Q4 år 2021. Genomförandet av tillfälliga åtgärder beräknas kunna påbörjas runt Q3 år 2021 och beräknas vara klara Q3 år 2024. Inflyttning beräknas kunna ske under Q3 år 2024.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Flemingsdal Fastigheter 3 AB, helägt dotterbolag till Fabege AB, överensstämmer med kommunens övergripande mål för Flemingsbergsdalen, enligt planprogram och hållbarhetsprogram för området.

Avtalet bedöms innebära positiv påverkan på barn- och ungdomar genom att skapa säkrare och tryggare gång- och cykelvägar till områdets skolor. Teater- och kulturverksamheten kan i viss mån fungera som en ny målpunkt/mötesplats för barn och unga i olika åldrar.

Förvaltningen bedömer att förslaget till exploateringsavtal säkerställer att en rad konkreta åtgärder genomförs som bidrar till att hållbarhetsplanens mål uppfylls

Förvaltningen bedömer att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att exploateringsavtal för genomförande av område A inom detaljplan för Regulatorn 1 m fl godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet förväntas sammantaget resultera i ett positivt exploateringsnetto.

Exploateringsprojektets resultat	Tidigare	2021	2022	2023	Senare	Summa
Utgifter	0	-1 800 000*	0	0	0	-1 800 000*
Inkomster	0	2 873 811	0	0	0	2 873 811
Summa exploatering	0	1 073 811	0	0	0	1 073 811

Årlig påverkan	0	0	0	0	0	0
Totalt exploateringsresultat						1 073 811
PROJEKTNETTO						1 073 811



Datum
2021-03-17

Diarienummer
KS-2021/85.214

Medfinansieringsbidrag Spårväg syd	874 140
Bidrag till Övergripande allmänna anläggningar	3 498 300
Totalt	4 372 440

*omkostnad för kommande exploatering avseende ledningsflytt inräknas i denna summa.

Samtliga kostnader för tillfälliga åtgärder och ekologiska kompensationsåtgärder bekostas av exploitören.

Förutom det som i avtalet regleras avseende Lotten A innehåller exploateringsavtalet en option för Fabege AB om första rätt till en markanvisning av den del av Lotten B som utgörs av kommunens fastighet Visättra 1:1. Rätten gäller dock längst till och med femton år efter att det nu aktuella exploateringsavtalet börjar gälla.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga Exploateringsavtal

Beslutet ska skickas till

Flemingsdal Fastigheter 3 AB
c/o Fabege AB