



Datum  
2021-09-16

Diarienummer  
KS-2021/695.214

Handläggare  
Åsa Tjusberg  
Asa.Tjusberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Polismyndigheten avseende ny Basstation (polishus) inom del av Visättra 1:1**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Polismyndigheten rörande Basstation Stockholm syd inom del av fastigheten Visättra 1:1 godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 16 september 2021.

### **Sammanfattning**

Polismyndigheten har behov av en ny huvudetablering för polisområde Stockholm Syd och önskar därför teckna en avsiktsförklaring med Huddinge kommun om en ny etablering i Flemingsberg. Närheten till befintliga rättsvårdande myndigheter i Flemingsberg har varit en viktig förutsättning vid val av lokalisering. Avsiktsförklaringen mellan Huddinge kommun och polisen är ett första steg i polisens process att genomföra etableringen som kallas Basstation Stockholm syd. Nästa steg i polisens process är att göra en konkurrensutsättning för att hitta en hyresvärd som ska bygga och äga basstationen. Den hyresvärd som polisen tecknar avtal med ska kommunen förhandla med om en direktmarkanvisning. Efter att ett markanvisningsavtal tecknats ska kommunen och hyresvärderna påbörja arbetet med en ny detaljplan.

Avsiktsförklaringen gäller till dess ett markanvisningsavtal tecknas eller två år efter att avsiktsförklaringen träder i kraft. Ärenden om markanvisningsavtal och uppdrag om en ny detaljplan förväntas tas upp för beredning under kvartal 1, 2023. Enligt nuvarande tidplan ska byggnaden vara färdig 2026-2027.

Den tänkta etableringen av basstation Stockholm syd överensstämmer väl med övergripande planer, program och mål för utvecklingen av Flemingsberg.

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  
2021-09-16

Diarienummer  
KS-2021/695.214

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsens förvaltning har under en tid fört dialog med polismyndigheten om förutsättningarna för en ny basstation i Flemingsberg. Anledningen till detta är att polisen i södra Stockholm har behov av utökade lokaler som motsvarar ett lokalt huvudkontor.

I södra delen av Flemingsbergsdalen finns idag flera rättsvårdande myndigheter i form av Kriminalvården (häktet Huddinge), Polismyndigheten, Södertörns tingsrätt samt Åklagarmyndigheten. Närheten till dessa myndigheter ses om en viktig förutsättning för etableringen.

Den föreslagna platsen för basstationen ligger inom kommunens fastighet Visättra 1:1, se ungefärligt område på kartan (*Figur 1*) nedan, 300 meter från Flemingsbergs station.



*Figur 1. Röd markering visar ungefärligt läge för nya basstation Stockholm syd.*

Avsiktsförklaringen, se bilaga 1, utgör ett första steg i arbetet för polisens nya basstation Stockholm syd. Den nya byggnaden beräknas omfatta mellan 40 000 - 60 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) och inrymma cirka 1 000 anställda. Uppskattningsvis kommer cirka 15-20 % av byggnaden att innehålla ytor som är specialanpassade till polisverksamhet, till exempel arrest och förhörssrum.

### Befintliga förhållanden och planer

Projektet ligger i linje med kommunens översiktsplan samt även med Utvecklingsprogram Flemingsberg som bland annat har 20 000 fler arbetstillfällen som delmål till 2030.

Området ingår i det planprogram kommunen tagit fram för utvecklingen av Flemingsbergsdalen, ärendenummer KS-2018/1281. Enligt planprogrammet ska Flemingsbergsdalen utvecklas till en dynamisk och multifunktionell plats som inrymmer 35 000 nya arbetstillfällen, 5 000 nya bostäder samt service, handel



Datum  
2021-09-16

Diarienummer  
KS-2021/695.214

mm. Utvecklingen av en ny basstation på denna plats ligger i linje med föreslagen utbyggnad i planprogrammet.

Se urklipp från planprogrammet i *Figur 2* nedan.



*Figur 2. Blå markering beskriver den tilltänkta byggnaden i planprogrammet.*

Platsen består idag av en grusad plan yta och naturmark, se *Figur 3* nedan. Exakt avgränsning för projektet kommer preciseras i vidare arbete. Marken är enligt gällande detaljplan planlagd som gata, naturmark och kvartersmark för kontor och handel. Marken är dock inte utbyggd enligt gällande detaljplan.



*Figur 3. Kartan beskriver nuläget, röd markering visar ungefärligt läge.*

## Avsiktsförklaring

Parter i avsiktsförklaringen är Huddinge kommun och Polismyndigheten och avtalets syfte är att reglera förutsättningarna inför det fortsatta arbetet med att förverkliga basstation Stockholm syd.

I avsiktsförklaringen framgår kommunens intentioner om utvecklingen av Flemingsberg och platsens förutsättningar. Avtalet beskriver det aktuella området



Datum  
2021-09-16

Diarienummer  
KS-2021/695.214

och den tilltänkta omfattningen på cirka 10 000 kvm markyta, 40 000 – 60 000 kvadratmeter BTA samt cirka 1 000 anställda.

Under paragrafen, *Parternas avsikt* beskrivs processen framåt. Där framgår att polisen ska göra en konkurrensutsättning av hyresvärd och sedan teckna avtal med utsedd part. Hyresvärden ska sedan förhandla med kommunen om en direktmarkanvisning. När ett markanvisningsavtal tecknats ska kommunen och hyresvärden påbörja arbetet med en ny detaljplan för området och ett plankostnadsavtal ska tecknas.

I avtalet framgår vidare att marken ska planläggas utifrån verksamhetens behov samt att flera olika planbeteckningar kan bli aktuella. För en normalstor kontorsbyggrätt anges ett aktuellt indikativt markpris på 3 500 – 4 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. För alternativa användningar finns inga indikativa markpriser framtagna ännu. Kommunen ska sälja marken till ett marknadsmässigt pris som tas fram genom en opartisk värdering i samband med överlåtelse tillfället.

Under avsnittet i avtalet som heter *Utformning och förutsättningar*, beskrivs en rad förutsättningar för det fortsatta arbetet. Bland annat ska hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen följas, parkeringsbehovet ska i första hand lösas inom den egna kvartersmarken, samt att kommunen och hyresvärden ska komma överens om ekonomiska förutsättningar och ansvarsfördelning i det kommande arbetet.

I avtalet framgår en tidplan för kommande arbete. Tidplanen är följande:

Kvartal 3, 2022 – Konkurrensutsättning av hyresvärd

Kvartal 4, 2022 – Polisen tecknar avtal med hyresvärd

Kvartal 1, 2023 – Markanvisningsavtal mellan kommunen och hyresvärd samt uppdrag om ny detaljplan

2024/2025 – Antagen detaljplan

2026/2027 – Bygganden klar för inflyttning

Under paragraf 8, *Parternas bundenhet*, framgår att avsiktsförklaringen inte medför någon skyldighet för parterna att ingå en viss rättshandling eller vidta någon särskild åtgärd, utan att avtalet endast påvisar parternas nuvarande gemensamma intention.

Avtalet börjar gälla när det undertecknats och kommunens beslut om godkännande vunnit laga kraft. Avsiktsförklaringen gäller till dess att:

- (1) ett markanvisningsavtal tecknats, alternativt
- (2) två år efter avtalet blir gällande.

Om någon av dessa två punkter inträffar förfaller avtalet.

### Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till avsiktsförklaring med Polismyndigheten överensstämmer med kommunens



Datum  
2021-09-16

Diarienummer  
KS-2021/695.214

övergripande mål att tillskapa fler arbetsplatser inom såväl kommunen som i Flemingsberg. Det ligger även i linje med kommunens mål att utveckla den regionala stadskärnan i Flemingsberg till en dynamisk och multifunktionell plats.

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar i Huddinge, godkänd av kommunfullmäktige den 2016-06-13 (reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, KS 2017/306, den 6 november 2017, KS-2019/466, den 30 september 2019 samt KS-2021/2406 den 13 december 2021), får direktmarkanvisning ske om kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att denna punkt motiverar en kommande direktmarkanvisning till polisens hyresvärd.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genom förslaget till avsiktsförklaring ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Polismyndigheten. Ett beslut om att kommunen ska ingå avtalet innebär att kommunen och polisen kommer att fortsätta verka för att basstation Stockholm syd ska byggas på föreslagen plats.

Eventuella ekonomiska konsekvenser förtydligas om och när kommunen beslutar om att ingå ett markanvisningsavtal med Polismyndighetens kommande hyresvärd. De ekonomiska konsekvenserna konkretiseras sedan vid tecknande av mark- och genomförandeavtal.

Eftersom det rör sig om en kommande markanvisning där kommunen avser att sälja mark kommer projektet generera en intäkt. Om projektet kräver ombyggnad av allmän plats kommer kommunen stå för kostnaderna eftersom det är en markanvisning. I vilken omfattning byggnation av allmän plats kan bli aktuellt kan vi inte ta ställning till innan arbetet med detaljplanen påbörjas. Projektet förväntas generera ett positivt projektnetto. Utöver markintäkt kommer kommunen få in bidrag för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

### Bilagor

1. Förslag till Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Polismyndigheten inom del av Visättra 1:1



Datum  
2021-09-16

Diarienummer  
KS-2021/695.214

## Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.