

Datum  
2020-02-03Diarienummer  
KS-2020/270.214Handläggare  
Åsa Tjusberg  
Asa.Tjusberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal Flemingsbergsdalen del av Regulatorn 1 m fl**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ) rörande Flemingsbergsdalen del av fastigheten Regulatorn 1 m fl inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2020.
2. Chefen för mark- och exploateringssektionen bemyndigas att besluta om och godkänna tilläggsavtal som avser senareläggning av senaste tidpunkt för kommunstyrelsens godkännande av avtalet och/eller annan ändring som saknar principiell betydelse enligt delegationspunkt F11.1 HKF 9210.
3. Samhällsbyggnadsdirektören bemyndigas att på kommunstyrelsens vägnar besluta om, godkänna och underteckna tilläggsavtal till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ) rörande Flemingsbergsdalen (bilaga 1), med syftet att ett helägt dotterbolag inom Fabege AB-koncernen dels ska inträda som ny ägare till den del av fastigheten Huddinge Regulatorn 1 som ska bilda en fastighet med kommunens mark, dels inträda som solidarisk medpart till Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB i intentionsavtalet, enligt § 27 i intentionsavtalet i bilaga 1.
4. Samhällsbyggnadsdirektören bemyndigas att på kommunstyrelsens vägnar besluta om, godkänna och underteckna ett eller flera tilläggsavtal till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ) rörande Flemingsbergsdalen (bilaga 1), med syftet att ett eller flera andra helägt/helägda dotterbolag inom Fabege AB-koncernen dels ska inträda som ny/nya delägare till fastigheten Huddinge Regulatorn 1 för att underlätta en kommande klyvning av fastigheten, dels inträda som solidarisk medpart/medparter till Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB i intentionsavtalet, enligt § 27 i intentionsavtalet i 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

## Sammanfattning

Intentionsavtalet som omfattar detta projekt utgör en första del av fortsättning för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Bakgrunden till projektet är att fastighetsbolaget Fabege AB har tecknat ett avtal med Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB om att uppföra och sedan hyra ut lokaler till dess verksamhet.

Området som ska planläggas ligger i den nordöstra delen av programområdet för Flemingsbergsdalen, strax söder om järnvägsspåret, cirka 600 meter ifrån Flemingsberg station. Marken ägs av exploitören Flemingsdal Fastigheter 3 AB vars koncernmoder är Fabege AB. Båda företagen är parter i intentionsavtalet.

Inom planområdet ska det planeras för Operans och Dramatens verksamhet i den västra delen. Den östra delen av planområdet kommer att studeras närmare i detaljplanearbetet, möjlig användning kan vara sport, kultur, garage eller kontor. En närliggande kraftledning som på sikt ska markförläggas kan sätta stopp för att den östra delen kan planläggas i detta skede. Allmän plats (gata) kan komma att inkluderas i detaljplanen.

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

- *Marköverlåtelse* – principerna för marköverlåtelsen är att marken ska värderas utifrån vad den planerade byggrätter medger enligt detaljplanen och kommunen erhåller ersättning för andelen kommunal mark som säljs. Priset regleras vidare i kommande exploateringsavtal.
- *Bidrag för allmänna anläggningar* – där de ska vara med och bekosta övergripande och projektspecifika anläggningar såsom t.ex. allmänna gator, framtida bro i Flemingsbergsdalens förlängning och Regulatorbron.
- *Medfinansieringsersättning för Spårväg syd* – där de ska betala enligt kommunens antagna riktlinjer.

Projektet förväntas resultera i ett positivt exploateringsnetto på grund av en förväntad försäljning av kommunal mark som avses planläggas som kvartersmark.

Den preliminära tidplanen för detaljplanen är antagande kvartal 1 2021. Byggnaden för Operans och Dramatens verksamhet ska vara färdigställd för inflytt under 2024.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Detta projekt utgör en första del av fortsättningen för att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen (KS-2018/1281.313). Fastighetsbolaget Fabege AB har tecknat ett avtal med Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB (nedan kallad Operan Dramaten) om att uppföra och sedan hyra ut lokaler till dess verksamhet. Den nya byggnaden ska bland annat inrymma Operans repetitionslokaler, Operans och Dramatens samtliga verkstäder och ateljéer för dekortillverkning. Operan kommer även att flytta hit sitt arkiv och forskarrum med kostymförråd, foton, konst och manuskript. Ambitionen är att det ska finnas

Datum  
2020-02-03Diarienummer  
KS-2020/270.214

möjlighet att ta emot publik i de repetitionslokaler som byggs och finnas utrymme för guidade visningar och studiebesök.

En etablering av Operan Dramaten är ett viktigt steg för den fortsatta utvecklingen i Flemingsbergsdalen. Det kommer att sätta fokus på Flemingsberg som ett kulturnav i regionen. Projektet och dess innehåll kommer vara ett viktigt bidrag till den levande stad kommunen vill skapa i Flemingsberg och Huddinge. Projektet kan också komma att skapa underlag för fler kulturetableringar vilket ger Huddingeborna möjlighet att få närmare till ett bredare kulturliv.

Tanken är att den nya detaljplanen utöver lokaler för Operan Dramatens verksamhet även ska inkludera en till del med en separat byggnad. Exakt vad denna byggnad ska inkludera är inte utrett utan kommer behöva studeras närmare under arbete med detaljplanen. Byggnaden kan exempelvis inrymma sport, kultur, garage eller kontor mm. Område A på kartan nedan är till för Operan Dramaten och område B ska således utredas närmare under detaljplanearbete.



*Bild 1. Karta över preliminärt planområdet, röd begränsningslinje, samt område A och B där det planeras för bebyggelse.*

Projektet förväntas innebära 50 fasta arbetstillfällen för Operan Dramaten. Utöver det kommer det att tillfälligt kunna vara många fler arbetande i lokalerna vid repetitioner. Beroende av vad som planläggs och uppförs i B-delen kan ytterligare arbetsplatser tillkomma.

Projektet bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner då det innebär en förtätning med fler arbetstillfällen och mötesplatser inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Tidsaspekten är en viktig förutsättning för projektet då de nya hyresgästerna, Operan Dramaten, har ett utgående hyreskontrakt och är i behov av nya lokaler under 2024. Tanken är att detaljplanen ska antas kvartal 1 2021 och att påbörja byggnationen av Operan Dramatens lokaler under 2022. När utbyggnad av område B avses påbörjas är oklart i dagsläget.

Datum  
2020-02-03Diarienummer  
KS-2020/270.214

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

Förvaltningens bedömning är att innehållet som planeras för inom projektet stämmer överens med den beskrivning som finns för detta delområde i planprogrammet. Se citat nedan:

*”Bebyggelsen föreslås utgöras av långa och relativt höga byggnader och innehålla verksamheter som inte är känsliga för trafikbuller. Bebyggelsen utgör bullerskydd. Bebyggelsen syns mot spårområdet/Huddingevägen, utformningen av de delar som vetter åt det hållet ska därför ske med omsorg. Utpekat som evenemang och kultur.”*

Enligt planprogrammets övergripande etappindelning ligger utbyggnad inom den nordöstra delen med som en senare framtida etapp. Förvaltningen föreslår dock att detta projekt ska frångå etappindelningen. Dels eftersom det är av vikt att Operan Dramatens verksamhet ska etablera sin verksamhet inom Huddinge kommun och Flemingsberg samt dels för att detta område har bedömts utgöra den mest lämpade platsen. Eftersom etappindelningen frångås är det viktigt att bebyggelsen som prövas ska passa in i såväl dagens som i framtidens stadsmiljö samt att kommande utbyggnad inte omöjliggör eller begränsar kommande stadsutveckling i omgivningen.

### Befintliga förhållanden

Avgränsningen för det aktuella planområdet är osäkert idag och behöver utredas vidare i inledningen av planarbetet. Den preliminära avgränsningen för planområdet, se karta bild 2 nedan, omfattar del av Regulatorn 1 som idag ägs av Fabege AB:s koncernbolag samt del av kommunens fastighet Visättra 1:1 (planlagt som allmän plats i gällande detaljplan).



Bild 2. Karta där röd begränsningslinje utgör preliminärt planområde.

Området inom del av Regulatorn 1 är till största del planlagt som kvartersmark (prickmark) med användningen Industri i detaljplan för Regulatorn 1 antagen september 2012. Genomförandetiden är fem år. Nuvarande markanvändning på platsen är markparkering och mindre grönområde. Inom planområdet går ett viktigt gång- och cykelstråk, ledningar under mark samt tillfällig etableringsyta som kommunen nu har sagt upp.

Befintliga förhållanden att beakta utanför planområdet är bland annat närhet till transformatorstation, kraftledning och järnvägen. Området ligger cirka 600 meter från Flemingsbergs station.

### Inriktning för ny detaljplan

Det preliminära planområdet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter. Avgränsningen inkluderar förutom kvartersmark för ny bebyggelse även allmän platsmark (gata) norr om den tilltänkta bebyggelsen. Den del som planläggs för allmän plats kan dock komma att exkluderas ur denna detaljplan och planläggas i ett senare skede. Den exakta avgränsningen och innehållet för detaljplanen utreds vidare inom ramen för detaljplanarbetet.

Område A, enligt karta bild 1 ovan, ska planläggas för Operan Dramatens verksamhet. Del av kommande kvartersmark behöver planläggas för in- och utlastning samt för dagvattenhantering. Område B, enligt karta bild 1 ovan, ska planläggas för att inrymma till exempel sport, kultur, garage eller kontor mm. Den exakta användningen ska utredas vidare inom ramen för detaljplanarbetet.

Bebyggelsen inom område A utgår ifrån verksamhetens specifika behov av repetitionslokaler, dekortillverkning, transporter av scenmaterial mm. Byggnaden förväntas bestå av cirka fyra våningar.

Bebyggelse inom område B är inte lika utredd i dagsläget. Den byggnad som planeras inom område B behöver därför studeras närmare under planarbetet. Det är möjligt att den kommer skilja sig ifrån byggnaden inom område A vad gäller exempelvis höjd. Vidare är planläggning av område B beroende av att en närliggande kraftledning får koncession för att markförläggas. Sker inte detta kommer sannolikt område B inte att planläggas inom ramen för denna detaljplan.

Det blir en utmaning att ta fram ett väl fungerande planförslag innan förutsättningar, avgränsningar och omfattning av övriga projekt i omgivningen finns helt utredda. En risk i samband med framtagandet av detaljplanen är således att skapa begränsningar för kommande detaljplaneprojekt. Riskavstånd till järnväg och kraftledning, dagvatten, skyfallshantering samt markföroreningar är viktiga frågor som behöver utredas närmare inom planarbetet.

Mer information om förutsättningarna för detaljplanen återfinns i tjänsteutlåtandet för detaljplanens planuppdrag, *Detaljplan för del av Regulatorn 1 m.fl. – beslut om planuppdrag* ärendenummer: KS-2019/3292.

### Intentionsavtal

Intentionsavtalets syfte är förutom att reglera förutsättningarna för framtagandet av detaljplanen även att reglera förutsättningarna för genomförandet av

Datum  
2020-02-03Diarienummer  
KS-2020/270.214

detaljplanen samt förutsättningarna för framtida överlåtelse av mark. Motparter är Flemingsdal Fastigheter 3 AB (exploatören), vilka är fastighetsägare och helägt dotterbolag till Fabege AB samt Fabege AB som är koncernmoder. Genomgående finns det skrivelser som binder upp koncernmodern till åtaganden enligt avtalet för att säkerställa Fabege AB:s deltagande och ekonomiska garanti.

I den inledande § 1. Bakgrund och projektidé tydliggörs kopplingen till planprogrammet för Flemingsbergsdalen, den regionala stadskärnan Flemingsberg samt inriktningen för tillkommande verksamhet och bebyggelse.

Under § 4. Marköverlåtelse regleras förutsättningarna för framtida marköverlåtelser. Utgångspunkten är att all kommunal mark som planläggs som kvartersmark ska säljas till exploatören, se preliminär avgränsning med rosa begränsningslinje i bild 3 nedan. Principerna vid en markförsäljning är att marken ska värderas utifrån vad den planerade byggrätter medger enligt detaljplanen. Eftersom det sannolikt kommer skilja sig åt mellan område A och område B (enligt karta bild 1 ovan), kommer dessa områden att värderas enskilt. För respektive område ska det räknas ut ett genomsnittligt byggrättsvärde som ska fördelas proportionellt enligt den mark som vardera part äger inom kommande detaljplan. Den preliminära avgränsningen för exploateringsområdet, vilket alltså motsvarar kvartersmarken inom kommande detaljplan, syns med grön begränsningslinje i bild 3 nedan.

Eftersom det är osäkert för vad område B ska planläggas för, om den kommer kunna planläggas samt vilka delar och hur stor andel av kommunens mark som eventuellt ska säljas regleras frågan om marköverlåtelse närmare i kommande exploateringsavtal. All mark som ägs av exploatören och planläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen utan ersättning.



*Bild 3. Karta som beskriver preliminärt exploateringsområde med grön begränsningslinje och preliminärt överlåtelseområde med rosa begränsningslinje.*

Datum  
2020-02-03Diarienummer  
KS-2020/270.214

I § 6. *Allmänna anläggningar* regleras exploatörens bidrag till övergripande allmänna anläggningar såsom framtida bro i Flemingsbergsledens förlängning och Regulatorbron. Fördelningen ska ske enligt förhållandet av maximalt tillåten bygggrätt och användning i den nya detaljplanen i relation till planerad utbyggnad i Flemingsbergsdalen enligt planprogrammet. Det ekonomiska bidraget för de övergripande allmänna anläggningarna regleras vidare i exploateringsavtal. Paragrafen reglerar även förutsättningarna för områdesspecifika kostnader för allmänna anläggningar och för de är principen att exploatören ska stå för samtliga faktiska kostnader.

I avtalet regleras även förutsättningarna för medfinansieringsersättning, § 8. *Spårväg syd*, eftersom planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd. Bidragets storlek ska utgå ifrån kommunens antagna riktlinjer för medfinansieringsersättning för Spårväg syd och hanteras vidare i kommande exploateringsavtal.

Exploatören står för samtliga plankostnader och särskilt plankostnadsavtal har tecknats med kommunen. Vad gäller parkeringstal reglerar avtalet att exploatören ska följa det PM för mobilitet som tagits fram för Flemingsbergsdalen.

Avtalet reglerar även hållbarhetsfrågor, utöver standardparagrafer om kommunens Miljöprogram och checklistan för miljöanpassat byggande finns även § 16. *Hållbarhetsprogram*. Under paragrafen hänvisas till det hållbarhetsprogram som upprättats i samband med planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Syftet med paragrafen är att reglera att hållbarhetsprogrammet införlivas i detaljplanen och efterföljande genomförandeskede.

För att underlätta inför kommande fastighetsöverlåtelse av område A och B har Fabege AB bland annat efterfrågat möjligheten till att ett annat helägt dotterbolag ska gå in som delägare till Huddinge Regulatorn 1. Förutsättningarna för att kommunen ska godkänna en ny delägare till Huddinge Regulatorn 1 är att företaget är ett helägt dotterbolag till Fabege AB, att företaget inträder som medpart till intentionsavtal samt att det bekräftas genom att samtliga parter tecknar ett tilläggsavtal. Detta regleras under § 27. *Överlåtelse* och berör detta tjänsteutlåtandes tredje och fjärde beslutspunkter.

Eftersom tidplanen är särskilt viktig för projektet tydliggörs förutsättningarna för att detaljplanen ska kunna fortlöpa enligt den gemensamt framtagna tidplanen. Bland annat att utredningsunderlag levereras i tid och följer kommunens kravställande.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till intentionsavtal överensstämmer med kommunens övergripande mål att utveckla den regionala stadskärnan Flemingsberg till en attraktiv och levande stadsmiljö och föreslår att intentionsavtalet med Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ) godkänns.



Datum  
2020-02-03

Diarienummer  
KS-2020/270.214

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet förväntas resultera i ett positivt exploateringsnetto eftersom kommunen sannolikt kommer att sälja en mindre del mark. Eftersom omfattningen är osäker är det dock svårt att uppskatta intäkterna i dagsläget. De kostnader som kan uppkomma i samband med utbyggnad av allmän plats förväntas bekostas av exploatören. Utöver detta ska kommunen erhålla bidrag för både övergripande allmänna anläggningar och Spårväg syd från exploatören.

Genom förslaget till intentionsavtal ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ). Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande exploateringsavtal, som ska ersätta förslaget till intentionsavtal. Intentionsavtalet är giltigt till och med 2022-04-30.

Intentionsavtalet, och den markanvisning som ingår i avtalet, medför att exploatören under avtalets giltighetstid har ensamrätt att förhandla med kommunen om att förvärva kommunens mark genom det exploateringsavtal som ska tecknas i samband med antagandet av detaljplanen. Markanvisningen omfattar ett förhållandevis mindre markområde och ligger i direkt anslutning till exploatörens mark.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Helené Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilaga

Bilaga 1. Förslag till intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Flemingsdal Fastigheter 3 AB och Fabege AB (publ)

## Beslutet ska skickas till

Flemingsdal Fastigheter 3 AB  
Fabege AB (publ)