

**Handläggare**  
Elin Dellström Gidmark  
08-508 265 81

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-09-24

## **Föravtal avseende fastigheterna Måsholmen 16, 22, 24 m.fl. i Skärholmen med Skärholmen Retail AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal med Skärholmen Retail AB avseende fastigheterna Måsholmen 16, 22, 24 m.fl.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Nina Morling  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Grosvenor Europe, ägare till Skärholmen centrum, genom Skärholmen Retail AB avser utveckla sin enskilda mark med handel, kultur, samhällsservice, kontor och bostäder. Skärholmen Retail AB, nedan kallad Bolaget, har ansökt om planändring för ändamålen ovan. För detta område har ett föravtal tagits fram vilket syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under projektets gång samt principerna avseende hur allmän mark och anläggningar ska överföras till staden. Föravtalet kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan. Hemsö har också visat intresse för att bygga ett närsjukhus i Skärholmen och erhöll en tidig markreservation öster om Skärholmsvägen och Skärholmen centrum den 11 juni 2020.

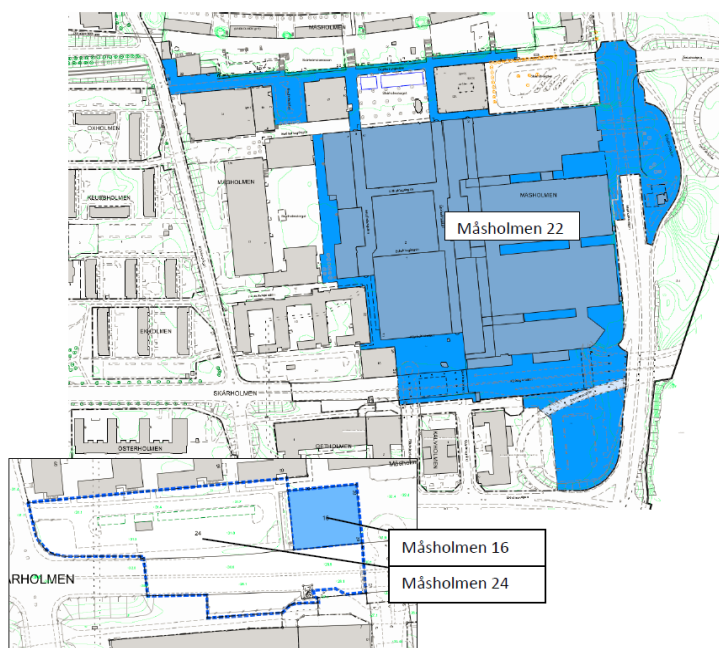
Den totala investeringsutgiften för åtgärder i allmän plats, för stadens tid samt värdet på anläggningar bedöms överstiga 10 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret avser att gå upp med Start-PM i stadsbyggnadsnämnden under hösten/vintern 2020. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på att Skärholmen centrum utvecklas till en mer attraktiv plats med utveckling av centrum till en mer levande stadsdel. Det finns potential för fler funktioner och större utbud av verksamheter, bostäder och handel i ett bra kommunikationsläge.

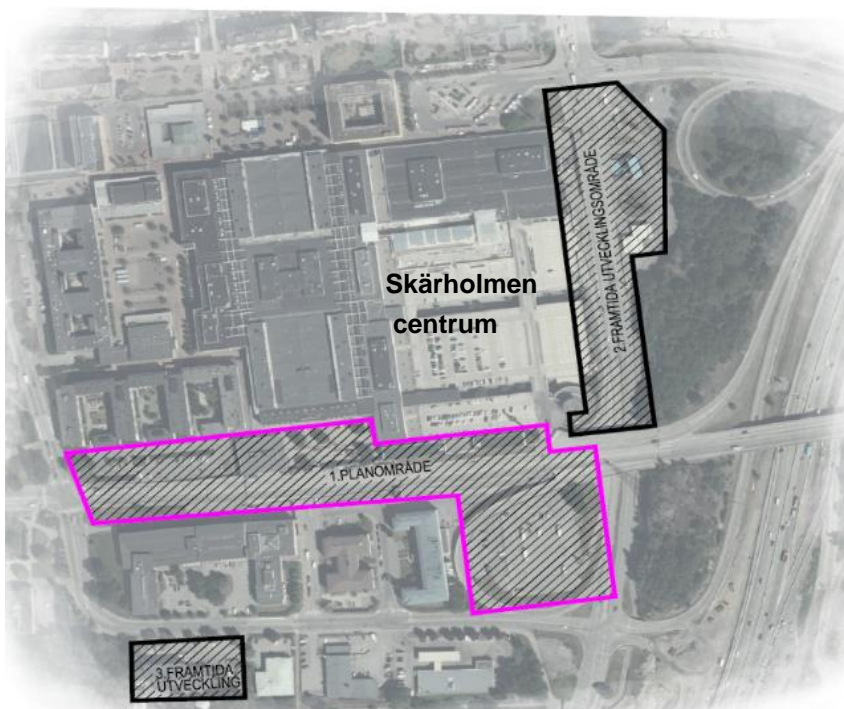
## Bakgrund

Centrala Skärholmen är tillsammans med Kungens kurva i grannkommunen Huddinge en utpekad regional kärna. Området är med i Start-PM för Fokus Skärholmen som ett av utvecklingsområdena i stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Staden har relativt lite rådighet över mark i området men ägaren till Skärholmen centrum, Grosvenor Europe genom bolaget Skärholmen Retail AB, har intresse av att utveckla platsen inom fastigheterna Måsholmen 16, 22 och 24 m.fl.



*Bild 1. Bolagets fastigheter, Måsholmen 16, 22 och 24*

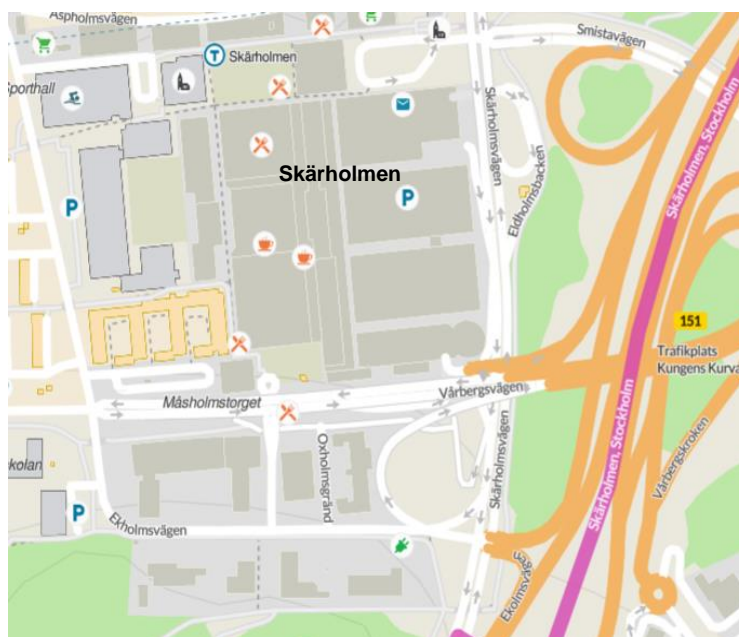
Skärholmen Retail AB har ambitionen att utveckla ett större område runt Skärholmen centrum, men i detta föravtal ingår det lila området på kartan i bild 2 nedan.



*Bild 2. Område för aktuellt detaljplanarbete och föravtal, lila område (1. Planområde)*

Staden har under 2019/2020 drivit ett arbete med en strukturplan/förstudie för att utreda olika utvecklingsmöjligheter och konsekvenser för centrala Skärholmen. Bolagets önskan om att utveckla området med olika typer av verksamheter är i linje med vad staden också önskar för att få ett mer attraktivt, trivsamt och tryggt Skärholmen.

Trafikförvaltningen driver ett arbete med en Åtgärdsvalsstudie för bytespunkten i centrala Skärholmen utifrån att Spårväg syd har en dragning här. Studien förväntas bli färdig i januari 2021. Spårväg syds dragning är inte fastställd i nuläget och därför avser exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att avvakta med att starta planarbete för utvecklingen av fastigheterna längs Skärholmsvägen invid centrum. Detta föravtal gäller utvecklingen längs Vårbergsvägen. Det finns möjlighet att senare starta en detaljplan för utvecklingen av Skärholmsvägen.



*Bild 3. Karta över gatunätet i Skärholmen centrum*

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för centrumbebyggelse samt industriändamål.

Grosvenor Fund Management Sweden AB ingår i koncernen Grosvenor Europe. Grosvenor äger och förvaltar fastigheter inom handel och äger sex shoppingcenter i Sverige, varav ett av dem är Skärholmen centrum. Det fastighetsägande bolaget för de aktuella fastigheterna är Skärholmen Retail AB.

### Tidigare beslut

Centrala Skärholmen ingår i det start-PM för Fokus Skärholmen, som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

Hemsö har visat intresse för att bygga ett närsjukhus i Skärholmen och erhöll den 11 juni 2020 en tidig markreservation öster om Skärholmsvägen och Skärholmen.

### Föravtal

Bolaget och staden skall tillsammans arbeta för att en ny detaljplan för fastigheterna Måsholmen 16, 22, 24 tas fram.

Avtalet reglerar fördelning av kostnader vid framtagande av ny detaljplan på privat mark där Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för

att Staden och Bolaget senare ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Bolaget ersätter också Staden för Stadens egna arbeten gällande projektledning m.m. inklusive Trafikkontorets tid.

Avtalet anger principer avseende hur mark och anläggningar ska överföras och användas för allmänna ändamål och vem som skall bekosta detta. Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten.

Bolaget ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området.

Förslag till Föravtal bifogas, se bilaga 1. Kontoret tecknar Föravtal med byggherren enligt detta utlåtande. Föravtalet ersätts av ett Exploateringsavtal inför antagande av detaljplanen.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Föravtal