



Handläggare
Daniel Bernebrant
Daniel.bernebrant@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Avtal mellan Huddinge kommun och Swerock AB om anläggningsarrende på del av fastigheten Gladö 76:5

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Delegationen enligt punkt F 5 avseende övriga nyttjanderätter och servitut i kommunstyrelsens delegationsordning (HKF 9210) återkallas i detta enskilda ärende.
2. Avtal enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 oktober 2021 mellan Huddinge kommun och Swerock AB om anläggningsarrende på fastigheten Gladö 76:5 godkänns.

Sammanfattning

Ett förslag till avtal mellan Huddinge kommun och Swerock AB har upprättats, vilket avser ett område om 24,3 hektar av Gladö 76:5. Området är markerat med bokstaven A på bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande till detta ärende daterat den 3 oktober 2021.

Avvändningen av arrendområdet regleras i § 3 i avtalet och avser gäller följande ändamål:

- a. brytning av bergmaterial, upplag av bergmaterial, bearbetning och hantering av utbrutet bergmaterial,
- b. lagring, bearbetning och återvinning av schaktmassor, entreprenadberg, asfalt, betong och eventuellt övrigt material som enligt myndighetstillstånd tillåts föras in till området,
- c. utlastning av material från området, samt
- d. uppställning av byggnader, maskiner och annan utrustning som erfordras för verksamheten på arrendestället
- e. anlägga sedimentationsdamm.

Arrendetiden gäller från och med den 1 januari 2022 till den 1 juni 2035.

Avgälden ska enligt § 6 a) i avtalet vara det högsta värdet av antingen 1 500 000 kr/år alternativt 10 kr/kvm för faktiskt nyttjad yta inom arrendområdet och 3

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



kr/kvm för yta inom arrendområdet som inte nyttjas. Arrendatorn redovisar senast i januari året efter respektive kalenderårs utgång vilka ytor som nyttjats under det sistlidna kalenderåret. I § 6 b) regleras en inlastningsavgift om 5 kr/ton för material som vägs in till arrendestället och enligt § 6 c) regleras en avgift för per ton brutet berg inom arrendestället. Enligt § 6 d) ska, om summan av dessa volymbaserade avgifter överskrider den årliga avgiften enligt § 6 a), ingen årlig avgift enligt utgå enligt § 6 a). Underskrider summan av de volymläskade avgifterna den årliga avgiften beräknad enligt § 6 a), ska arrendatorn endast betala den årliga avgiften.

Utöver den ersättning som anges ovan ska arrendatorn för nyttjande av arrendestället under åren 2020 och 2021, för ändamål som motsvarar det nyttjande som sker vid avtalets undertecknande för 2020 och 2021 betala en ersättning på 1 500 000 kr per år, varigenom parternas samtliga tidigare mellanhavanden avseende arrendeavgift slutgiltigt har reglerats. Om arrendeavtalet inte sägs upp i förtid innebär arrendeavtalet en total intäkt för kommunen om minst 23 250 000 kr under arrendetiden.

Kommunstyrelsen äger när som helst återkalla ett uppdrag att besluta på kommunstyrelsens vägnar. Detta kan även ske för ett särskilt angivet ärende. Med anledning av innehållet i själva arrendeavtalet så föreslår förvaltningen i detta enskilda fall att kommunstyrelsen återkallar delegation enligt punkten F 5.

Det kan antecknas att Swerock har gett in en ny ansökan om tillstånd för bergtäkt till mark- och miljödomstolen som innefattar arrendområdet. Inom ramen för domstolens prövning har ansökan remitterats till bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun som i juni 2021 inkom med sitt yttrande till mark- och miljödomstolen. I yttrandet framgår att bygglov- och tillsynsnämnden anser att det sökta tillståndet kan beviljas då Swerock har visat att verksamheten är förenlig med miljöbalkens bestämmelser och att den med föreslagna försiktighetsåtgärder kan bedrivas utan risk för människors hälsa och miljön.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att kommunstyrelsen godkänner det upprättade avtalet.

Beskrivning av ärendet

Enligt köpeavtal undertecknat av Huddinge kommun den 11 januari 1995 köpte kommunen cirka 38 hektar av fastigheten Björksättra 1:3, som överfördes till fastigheten Gladö 76:5, för en köpeskilling om 1 400 000 kr av AssiDomän AB.

Inom det överlåtna området skulle bedrivas både bergtäkt och deponi/avfallsbehandling. Enligt avtalet skulle AssiDomän AB inom det överlåtna området och intill år 2015 bedriva bergtäktsverksamhet och tillgodogöra sig bergförekomst enligt vad som angavs i avtalet. Detta förutsatte att erforderliga tillstånd erhållits för denna verksamhet. AssiDomän AB förbehöll sitt dotterbolag Domän Grus AB den nyss redovisade nyttjanderätten. Någon ersättning till kommunen skulle ej utgå för vare sig nyttjanderätten eller rätten att tillgodogöra



sig bergförekomsten. Anledningen till att upplåtelsen inte skedde mot något krav på ersättning har varit att SRV återvinning AB efter det att bergtäkten för området var klar skulle överta området och använda det i sin verksamhet. Nyttjanderättsområdet har på bifogade karta (se bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande) markerats med bokstaven B.

Efter det att avtalet mellan Huddinge kommun och AssiDomän AB slöts år 1995 har Swerock AB bedrivit täktverksamhet inom Björksättra 1:3 och Gladö 76:5 enligt olika täkttillstånd.

Swerock AB (Swerock) har gett in en ny ansökan om tillstånd för bergtäkten i Gladö kvarn, inom Gladö 76:5 och Björksättra 1:3. Tillstånd söks samtidigt för vattenverksamhet, återvinningsverksamhet och deponi för inert avfall. Ansökan om nytt tillstånd omfattar brytning av totalt 25 miljoner ton berg under 30 år, varav ett maximalt årligt uttag om 1,5 miljoner ton. Brytningen kommer att ske på djupet vilket innebär att grundvatten kommer att behöva avledas från täkten. Därför kommer tillstånd även att sökas enligt 11 kap. miljöbalken. Verksamheten omfattar även mottagning och bearbetning av entreprenadberg.

Tillstånd för återvinning avser 475 000 ton avfall årligen. Återvinningen planeras bl.a. ske genom våtsiktning. Som efterbehandlingsåtgärd planeras en inert deponi anläggas där inert avfall fyller igen brytområdet upp till dagens marknivå och industrimark bildas. Den inerta deponin beräknas rymma 9,4 miljoner m³ inert avfall.

Det kan antecknas, att Swerock AB hos Mark- och miljödomstolen ansökt om nytt tillstånd för bergtäkten i Gladö kvarn, inom fastigheterna Gladö 76:5 och Björksättra 1:3. Tillstånd har samtidigt sökts för vattenverksamhet, återvinningsverksamhet och deponi för inert avfall. Ansökan omfattar området för det nu aktuella arrendet. Bygglov- och tillsynsnämnden har i beslut den 15 juni 2021, § 11, yttrat sig över ansökan. Bygglovs- och tillsynsnämnden anser, enligt yttrandet, att den sökta verksamheten kan meddelas tillstånd då Swerock AB har visat att verksamheten är förenlig med miljöbalkens bestämmelser och att den med föreslagna försiktighetsmått kan bedrivas utan risk för människors hälsa och miljön.

Swerock bedriver ingen bergtäkt på kommunens fastighet Gladö 76:5. Bergtäkt sker endast på Björksättra 1:3, vilken fastighet inte ägs av Huddinge kommun. Den del av Gladö 76:5 som kommunen förvärvade av AssiDomän AB enligt 1995 års avtal kommer att upplåtas vidare till Swerock på oförändrade villkor (regleras genom särskilt nyttjanderättsavtal och omfattas inte i detta ärende). Det område av Gladö 76:5 som föreliggande arrendeavtal avser är markerat med bokstaven A på bilaga 2 till detta ärende och omfattar 24,3 hektar. Kommunen köpte området år 1999 av Stockholms stad (Lantmäteriförrättning ABk2 38/99).

Avvändningen av arrendområdet, markerat med bokstaven A på bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande, regleras i § 3 i avtalet och avser gällande följande ändamål:



- a. brytning av bergmaterial, upplag av bergmaterial, bearbetning och hantering av utbrutet bergmaterial,
- b. lagring, bearbetning och återvinning av schaktmassor, entreprenadberg, asfalt, betong och eventuellt övrigt material som enligt myndighetstillstånd tillåts föras in till området,
- c. utlastning av material från området, samt
- d. uppställning av byggnader, maskiner och annan utrustning som erfordras för verksamheten på arrendestället
- e. anlägga sedimentationsdamm.

Arrendetiden gäller från och med den 1 januari 2022 till den 1 juni 2035. För det fall nytt tillstånd beviljas enligt den planerade tillståndsansökan äger arrendatorn rätt att påkalla att arrendetiden förlängs för den tidsperiod nytt tillstånd till bergtäkt- och återvinningsverksamhet beviljas.

Avgälden i avtalet är baserad på en extern värdering genom auktoriserad värderare. Avgälden ska enligt § 6 a) i avtalet vara det högsta värdet av antingen 1 500 000 kr/år alternativt 10 kr/kvm för faktiskt nyttjad yta inom arrendeområdet och 3 kr/kvm för yta inom arrendeområdet som inte nyttjas. Arrendatorn redovisar senast i januari året efter respektive kalenderårs utgång vilka ytor som nyttjats under det sistlidna kalenderåret.

I § 6 b) regleras en inlastningsavgift om 5 kr/ton för material som vägs in till arrendestället och enligt § 6 c) regleras en avgift för per ton brutet berg inom arrendestället. Enligt § 6 d) ska, om summan av dessa volymbaserade avgifter överskrider den årliga avgiften enligt a), ingen årlig avgift enligt utgå enligt § 6 a). Underskrider summan av de volymläskade avgifterna den årliga avgiften beräknad enligt § 6 a), ska arrendatorn endast betala den årliga avgiften.

Utöver den ersättning som anges ovan ska arrendatorn för nyttjande av arrendestället under åren 2020 och 2021, för ändamål som motsvarar det nyttjande som sker vid avtalets undertecknande för 2020 och 2021 betala en ersättning på 1 500 000 kr per år, varigenom parternas samtliga tidigare mellanhavanden avseende arrendeavgift slutgiltigt har reglerats. Om arrendeavtalet inte sägs upp i förtid innebär arrendeavtalet en total intäkt för kommunen om minst 23 250 000 kr under arrendetiden.

Förvaltningens synpunkter

Enligt 7 § i kommunstyrelsens reglemente beslutar styrelsen i ärenden gällande utarrendering, uthyrning eller på annat sätt upplåtelse av kommunen tillhörig fast egendom i den mån detta inte uppdragits åt annan nämnd. Kommunstyrelsen har i sin tur under punkten F 5 i delegationsordningen för kommunstyrelsen (HKF 9210) delegerat sin beslutanderätt. Godkännande av nu aktuellt arrende omfattas i och för sig av delegationerna under den angivna punkten.

Kommunstyrelsen äger när som helst återkalla ett uppdrag att besluta på kommunstyrelsens vägnar. Detta kan även ske för ett särskilt angivet ärende. Med anledning av innehållet i själva arrendeavtalet så föreslår förvaltningen i detta



enskilda fall att kommunstyrelsen återkallar delegation enligt punkten F 5. Förvaltning föreslår vidare att kommunstyrelsen godkänner det upprättade arrendeavtalet mellan kommunen och Swerock AB som avser område markerat med bokstaven A på bilaga 2 till detta ärende.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genom att godkänna arrendeavtalet med Swerock AB kommer Swerock AB:s verksamhet på Gladö 76:5 att få en skriftlig reglering. Kommunen kommer att få ersättning för åren 2020 och 2021 för vilka år något avtal inte funnits mellan parterna. Om arrendeavtalet inte sägs upp i förtid innebär arrendeavtalet en total intäkt för kommunen om minst 23 250 000 kr under arrendetiden.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Förslag till arrendeavtal mellan Huddinge kommun och Swerock AB
- Bilaga 2. Kartbilaga

Beslutet ska skickas till

Swerock AB