



Datum
2022-06-03

Diarienummer
KS-2022/1571.211

Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheterna Vidja 1:119 med flera i kommundelen Trångsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Köpekontrakt mellan Huddinge kommun och Stockholms stad avseende fastigheterna Vidja 1:119 med flera inom kommundelen Trångsund godkänns i enlighet med bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 3 juni 2022.

Sammanfattning

Stockholms stad, nedan kallad staden har ställt en förfrågan till Huddinge kommun, nedan kallad kommunen, om att förvärva 67 fastigheter i området Vidja. Av de 67 fastigheterna ligger 64 utanför detaljplanelagt område. Tre av fastigheterna ligger inom detaljplanen för Vidja etapp 2 och är planlagda som kvartersmark för friliggande småhus. Fastigheterna utgör totalt ett område om cirka 158 000 kvadratmeter. Den överenskomma köpeskillingen för förvärvet är 18 miljoner kronor. Köpeskillingen grundar sig på förhandling mellan staden och kommunen, med en värdering genomförd av auktoriserad värderare som grund. Ett förvärv av fastigheterna skulle vara strategiskt för kommunen eftersom det bland innebär fler möjliga ytor för byggetablering vid utbyggnaden av allmän plats inom Vidja etapp 2 och att kommunen långsiktigt tryggar värdefull naturmark som ska bevaras enligt översiktsplanen. Förvärvet följer också kommunens riktlinjer för strategiska markförvärv där kriteriet förvärv av mark för det rörliga friluftslivet uppfylls liksom att förvärvet verkar till att genomföra översiktsplanens intentioner. Kommunen kan dessutom sälja de tre småhusfastigheterna inom Vidja etapp 2 och på så vis få en intäkt som bedöms uppgå till cirka 2,5 miljoner kronor per fastighet.

Beskrivning av ärendet

Fastigheterna Vidja 1:119–133, 1:261, 1:262, 1:281–283, 1:290, 1:325–329, 1:384–386, 1:486–492, 1:494–507, 1:509–524 samt 1:552, totalt 67 fastigheter, nedan kallade fastigheterna, är belägna i Vidja i Huddinge kommun. Fastigheterna

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

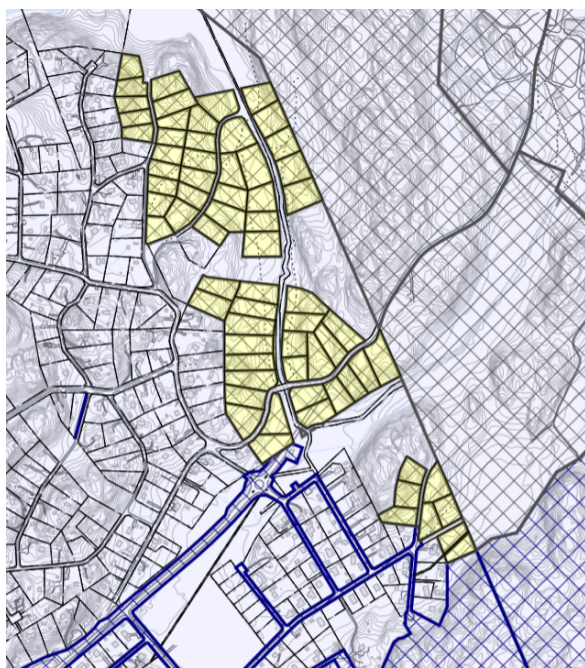
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



framgår i figur 1 och 2 nedan. Fastigheterna, som ägs av Stockholms stad, utgör ett totalt markområde om cirka 158 000 kvadratmeter.



Figur 1 – Fastigheterna markerade ungefärligt med blå färg



Figur 2 - Fastigheterna markerade med gul färg

Områdesbestämmelser och detaljplan

Av de 67 fastigheterna ligger tre inom detaljplanen för Vidja etapp 2, och är planlagda som kvartersmark för friliggande småhus. Övriga 64 fastigheter ligger utanför detaljplanen för Vidja etapp 2, men inom områdesbestämmelser för Vidja. Områdesbestämmelserna ger ingen garanterad byggrätt såsom en detaljplan, men det finns en möjlighet att ansöka om bygglov för en bostad för fritidsändamål, där huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 40 kvadratmeter och förråd/uthus



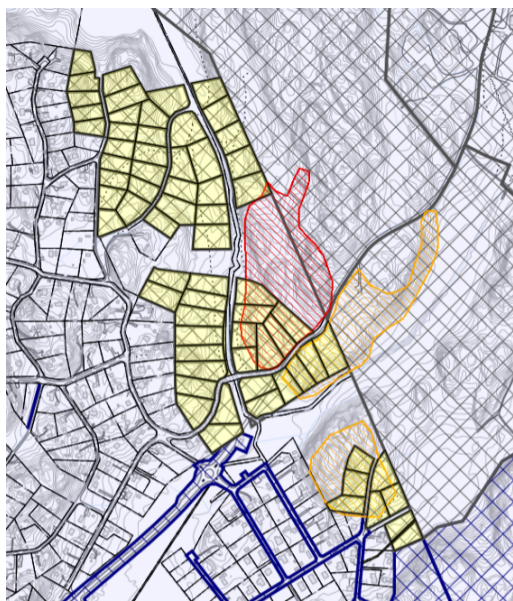
får vara högst 20 kvadratmeter, totalt får 60 kvadratmeter byggnadsarea uppföras per fastighet under förutsättning att bygglov medges.

Natur

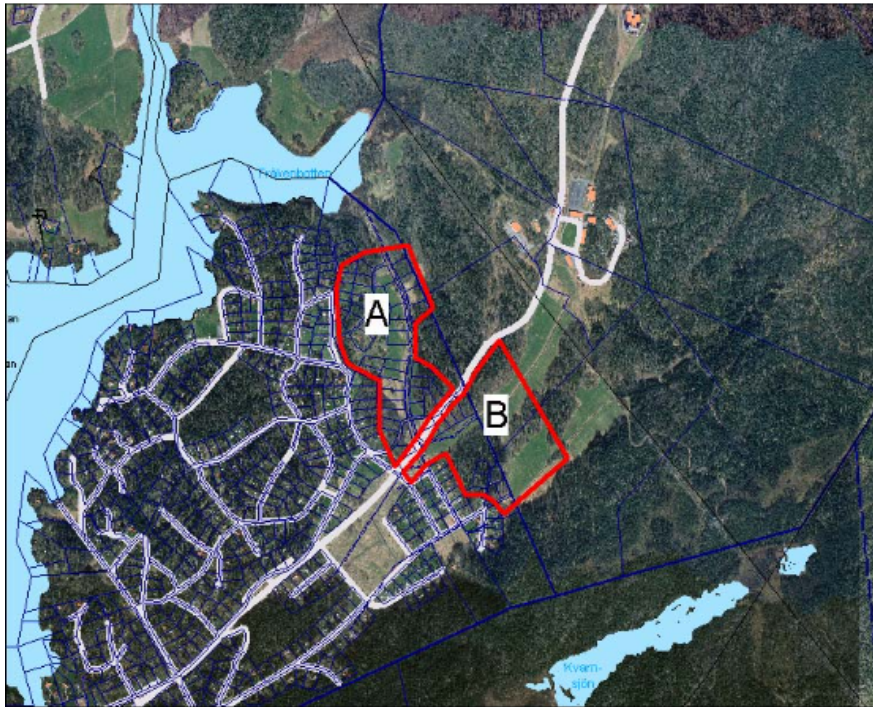
Inom delar av fastigheterna finns det utpekade områden med nyckelbiotoper och områden med höga naturvärden, se figur 3. I planprogrammet för Vidja från 2007 finns det ett område (område A i figur 4) som är utpekad som värdefull biologisk mångfald och rekreation med förekomst av rödlistade arter. Planprogrammet från 2007 refererar i sin tur till översiktsplan 2000, se figur 4.

I den nu gällande översiktsplanen, ÖP2030, pekas området där fastigheterna ligger ut som bevarandeområde, med undantag av fastigheterna söder om Vidjavägen vilka anges som "övrig tätort".

I granskningsversionen av den nya översiktsplanen, ÖP2050, pekas fastigheterna ut som "odlingslandskap" och "skogsområde", det vill säga områden som ska bevaras och inte exploateras, med undantag av fastigheterna söder om Vidjavägen, vilka anges som "fritidshusområde inför omvandling".



Figur 3 - Områden med nyckelbiotop (röd färg) och höga naturvärden (orange färg)



Figur 4 – Utklipp från planprogram för Vidja från 2007. Område A pekas som är särskilt värdefullt för biologisk mångfald och rekreation. Område B pekas som ett område med lägre naturvärden än område A och utgörs av jordbruksmark som brukas av Ågesta gård samt av skogsmark.

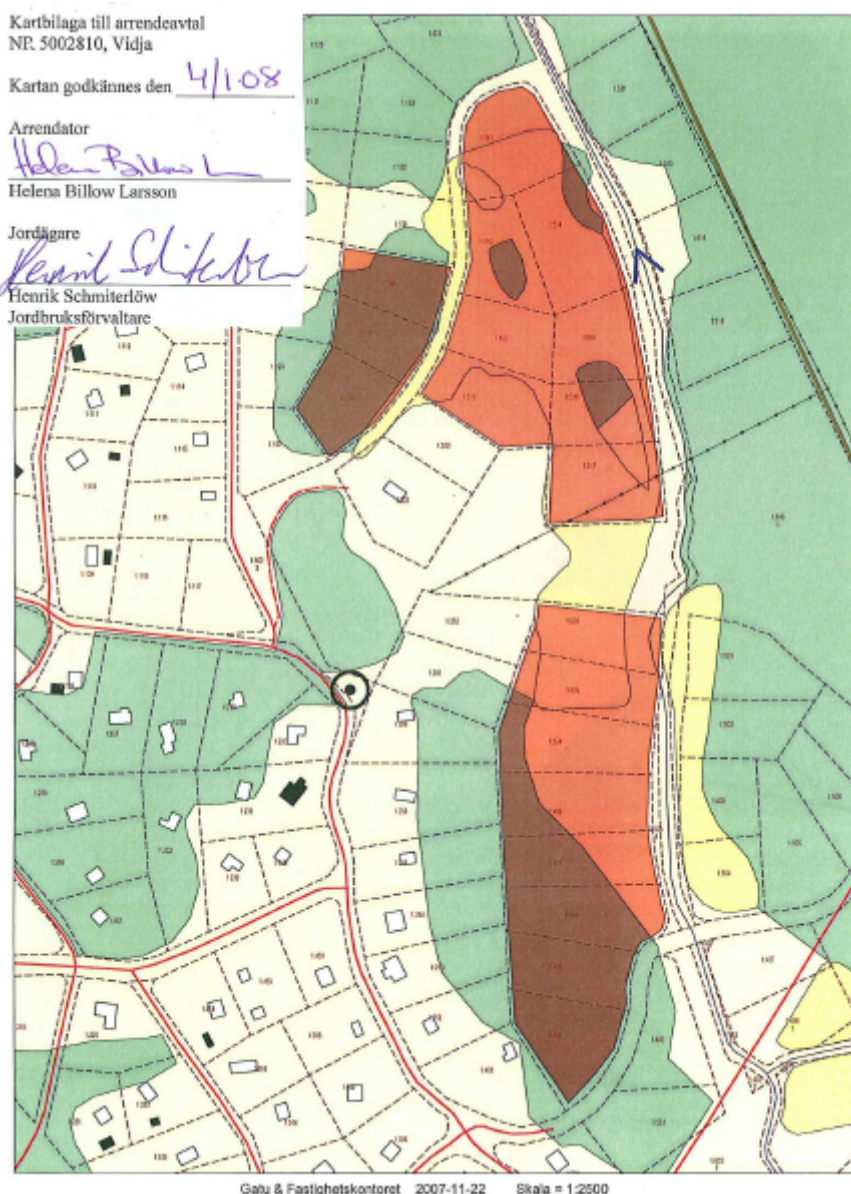
Betesmark

Stockholm stad har ett jordbruksarrende för fastigheterna Vidja 1:128-1:130, 1:494-1:500, 1:510-1:517 och 1:524. Det utarrenderade området utgör cirka 50 000 kvm betesmark. I arrendet ingår inga byggnader och arrendatorn har inte rätt till jakt på arrendestället. Den årliga arrendeavgiften uppgår till 5455 kronor. Arrendet har en uppsägningstid om ett år.



Datum
2022-06-03

Diarienummer
KS-2022/1571.211



Figur 5 - Arrendområdet markerat med röd färg

Förfrågan om markförvärv

Staden har ställt en fråga till kommunen om att förvärva fastigheterna. Staden har genom auktoriserad fastighetsvärderare värderat fastigheterna till 32 miljoner kronor, där värderingen utgår från att det finns områdesbestämmelser för fritidshusbebyggelse samt en förväntan om en framtida detaljplaneläggning. Staden har meddelat att om inte kommunen förvärvar fastigheterna är avsikten att fastigheterna ska säljas på den öppna marknaden. Staden har också meddelat att den inte har några driftskostnader för marken idag.

Kommunen har å sin sida låtit utföra en värdering av marken, utförd av auktoriserad fastighetsvärderare. I kommunens värdering bedöms värdet för



fastigheterna uppgå till 18 miljoner kronor. I kommunens värdering bedöms, till skillnad från stadens värdering, att de så kallade förväntningsvärdena om en framtida detaljplanläggning för fastigheterna är låga. Skälet till denna bedömning är att fastigheterna enligt kommunens översiktsplan är tänkta att bevaras som natur (bortsett från de tre fastigheterna som ligger inom detaljplanen för Vidja etapp 2). Stadens och kommunens slutsats är att den värdering som kommunen tagit fram bäst bedömer marknadsvärdet för fastigheterna. Köpeskillingen i köpekontraktet därför har bestämts till 18 miljoner kronor.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att ett förvärv av fastigheterna är strategiskt gynnsamt för kommunen. Förvärvet av fastigheterna följer kommunens riktlinjer för strategiska markförvärv där kriteriet förvärv av mark för det rörliga friluftslivet uppfylls liksom att förvärvet verkar till att genomföra översiktsplanens intentioner. Möjligen skulle vissa av fastigheterna vara möjliga att planlägga, exempelvis som förskola, men frågan behöver utredas vidare.

Delar av fastigheterna skulle även kunna användas som etableringsyta i samband med utbyggnad av allmänna platser i Vidja etapp 2. Denna utbyggnad beräknas pågå fram till årsskiftet 2027/2028, enligt nuvarande tidplan. Kommunen tryggar genom förvärvet tillgången till värdefull natur och ser till att området kan bevaras. Om fastigheterna i stället skulle säljas på den öppna marknaden kan en kommande köpare ansöka om ett planbesked på platsen eller ansöka om bygglov för fritidsboende utifrån gällande områdesbestämmelser. En ansökan om bygglov skulle kunna få ett positivt beslut eftersom naturvärdena inte är lika stora på alla fastigheter.

Kommunen kan sälja de tre småhusfastigheterna inom detaljplanen för Vidja etapp 2 och på så vis få en intäkt som bedöms uppgå till cirka 2,5 miljoner kronor per fastighet. Detta innebär att för övrig mark, cirka 155 000 kvadratmeter, skulle kommunen betala cirka 11,5 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 74 kronor per kvadratmeter.

12 av fastigheterna ligger längs med Vidjavägen. Om kommunen i framtiden beslutar att bygga om Vidjavägens sträcka utanför detaljplanegränsen för Vidja etapp 1 och norrut mot Ågesta gård, vilket det pågår planering för, kommer dessa 12 fastigheter att behöva lösas in i delar eller i sin helhet. Detta då en ombyggnation av Vidjavägen till en kommunal huvudgatastandard skulle innebära en breddning av Vidjavägen och kräva att större ytor behöver tas i anspråk än vad den nuvarande vägsträckan gör.

Kommunstyrelsens förvaltning har samrått med miljö- och bygglovsförvaltningen vilka ställer sig positiva till ett förvärv.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får inledningsvis en utgift om 18 miljoner kronor för förvärvet. Om kommunen säljer de tre småhusfastigheterna inom Vidja etapp 2 beräknas den totala nettoutgiften sjunka till 11,5 miljoner kronor. Staden har inte några drift- eller underhållskostnader för marken. Då fastigheterna delvis är beväxta med skog



blir det enligt natur- och klimatavdelningen i framtiden troligen aktuellt med skötsel av skogen, vilket då troligt skulle genomföras i samband med övrig skötsel av Orlångens naturreservat. Sist en sådan skogsskötsel av Orlångens naturreservat skedde var 2008.

Förvärvet avses att hanteras genom en fastighetsreglering och inte som ett köp, vilket betyder att någon stämpelskatt inte utgår på förvärvet, däremot en kostnad för fastighetsbildning.

De juridiska konsekvenserna av köpekontraktet är att kommunen köper 67 fastigheter av staden, en sammanlagd yta om cirka 158 000 kvadratmeter mark. Köpet är villkorat av att det godkänns av stadens exploateringsnämnd samt Samhällsbyggnadsutskottet eller Kommunstyrelsen i Huddinge senast den 30 november 2022. Vidare så övertar kommunen jordbruksarrende från staden, vilket kommer att inbringa en årlig intäkt om cirka 5500 kronor till kommunen, vilket är ungefär vad kommunens jordbruksarrenden ger i intäkt för ett motsvarande lika stort område.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga Köpekontrakt för fastigheterna Vidja 1:119 med flera inklusive jordbruksarrende

Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.