



Datum
2026-03-31
Diarienummer
KS-2026/234

Handläggare
Alfred Boutto
Alfred.Boutto@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Köpekontrakt mellan Huddinge kommun och Forssellum Fastigheter AB gällande köp av fastigheten Traversen 3 i kommundelen Länna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Köpekontrakt mellan Huddinge kommun och Forssellum Fastigheter AB gällande köp av fastigheten Traversen 3 i kommundelen Länna godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 31 mars 2026.

Sammanfattning

Länna industriområde är beläget i den östra kommundelen, där Norra Länna är en del. En utvidgning av industriområdet har skett genom utbyggnad av detaljplanen för Norra Länna etapp 1. Köparen av kommunens fastighet Traversen 3, Forssellum Fastigheter AB (Forssells Smide), bedriver verksamhet i Storängen och har sedan tidigare erbjudits denna fastighet i Norra Länna etapp 1 för att möjliggöra bostadsutveckling i Storängen. Parterna har tidigare tecknat ett mark- och genomförandeavtal som har löpt ut.

För att reglera försäljningen har ett köpekontrakt upprättats mellan kommunen och Forssellum Fastigheter AB för fastigheten som är planlagd för industri/kontor. Försäljningen sker på marknadsmässiga villkor och ersättningen bygger på en oberoende värdering. Köpeskillingen inklusive ersättning för fastighetens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmän plats uppgår till cirka 33 miljoner kronor.

Försäljningen av fastigheten Traversen 3 ger kommunen intäkter som tillsammans med övriga markförsäljningar inom Norra Länna etapp 1 leder till ett positivt ekonomiskt netto. Affären bidrar samtidigt till att skapa förutsättningar för planerad bostadsutveckling i Storängens industriområde genom att frigöra mark där. Tillträde av fastigheten beräknas till den 10 juni 2026.



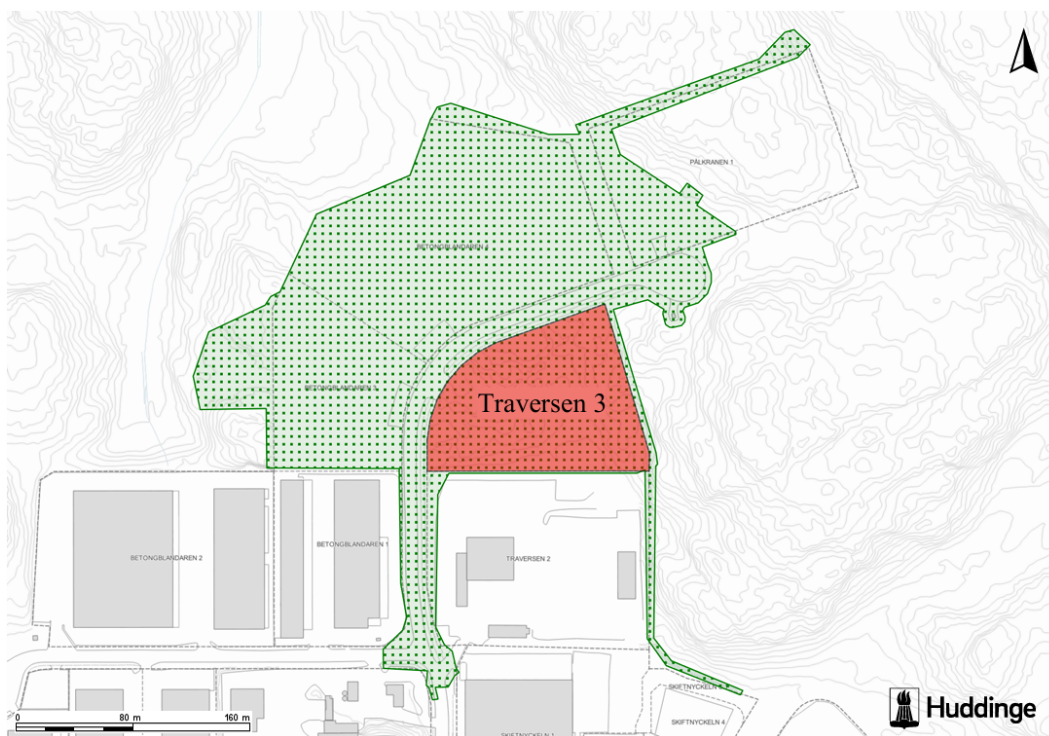
Datum
2026-03-31

Diarienummer
KS-2026/234

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Länna industriområde är beläget i den östra kommundelen. En utvidgning av industriområdet har skett med stöd av en befintlig detaljplan från 1991, Norra Länna etapp 1, där genomförandebeslut togs i kommunstyrelsen den 11 mars 2020 (KS-2020/123). För det intilliggande området planeras nu en ny detaljplan, kallad etapp 2.



Figur 1. Projektet Norra Länna etapp 1 är markerad med grön färg. Fastigheten Traversen 3 är markerad med röd färg.

För att möjliggöra fortsatt bostadsutveckling i Storängens industriområde, i Sjäddalen, krävs att ett antal verksamheter evakueras till annan plats. Detta på grund av att verksamheterna kan vara störande eller miljöfarliga och inte tillåter bostadsbebyggelse i nära anslutning. Lämplig mark för evakuering av verksamheter i Storängen finns i Norra Länna, etapp 1.

För att tillgängliggöra fastigheterna i Storängens industriområde för bostadsbebyggande är det av stor vikt för kommunen att flytt av befintliga verksamheter sker. Köparen av kommunens fastighet Traversen 3, Forssellum Fastigheter AB (Forssells smide), driver sådan verksamhet i Storängen och har ett avtal med bostadsexploatörerna i Storängen om flytt i samband med den



Datum
2026-03-31

Diarienummer
KS-2026/234

antagandet av den nya detaljplanen för kvarteren Fabriken, Förrådet m.fl. i Storängen. Forssells smide har tidigare erbjudits att förvärva mark i Norra Länna etapp 1 där ett optionsavtal avseende fastigheten Betongblandaren 4 först tecknades den 22 juni 2017 (KS-2017/235). Optionsavtalet löpte ut och grannfastigheten, Traversen 3, var mer lämpad varför ett mark- och genomförandeavtal tecknades den 17 augusti 2022 mellan parterna (KS-2020/303) då markarbetena och de planerade åtgärderna för gatuutbyggnad inte hade påbörjats än. Mark- och genomförandeavtalet har löpt ut, gatan är utbyggd och tomterna är markförberedda. Ett köpekontrakt har därför upprättats för att överlåta fastigheten. Forssellum Fastigheter AB har inga ytterligare åtaganden enligt mark- och genomförandeavtalet gentemot kommunen.

Fastigheten Traversen 3 omfattas av detaljplan för Länna industriområde (0126K-11962) och är planlagd för industri och kontor.

Köpekontrakt

Kommunen genom Kommunstyrelsens förvaltning, och Forssellum Fastigheter AB (Forssells smide) har upprättat ett förslag till köpekontrakt för fastigheten Traversen 3. Upprättat förslag till köpekontrakt finns i bilaga 1.

I köpekontraktet hanteras överlåtelse av fastighet, köpeskilling, tillträde, fastighetens skick med mera. I köpekontraktet regleras gatukostnadsersättning för allmän plats som kommunen sedan tidigare byggt ut. Markförsäljningen sker på marknadsmässiga villkor och ersättningen bygger på en oberoende värdering.

Köpeskillingen överstiger delegationsbeloppet i delegationsordningen för kommunstyrelsen för förvärv och överlåtelse av fastighet eller del av fastighet (punkt D 2.2), varför kommunstyrelsen behöver fatta beslut om försäljningen.

Ekonomi

Kommunen erhåller intäkter från försäljningen av fastigheten Traversen 3, uppgående till 33 351 000 kronor. Denna intäkt kan delas upp i dels ett tomtpris om 23 976 000 kronor, dels en beräknad ersättning om 9 375 000 kronor, som utgör fastighetens andel (25 %) av de totala utbyggnadskostnaderna av allmän plats om 37 500 000 kronor. Handpenning om 1 501 600 kronor har erlagts sedan tidigare.

Nedlagda kostnader för markberedning och markarbeten inom kvartersmarken som ska säljas redovisas i raden utgifter under exploateringsresultat i tabellen nedan. Kostnader för utbyggnad av allmän plats, gata och vändplan, redovisas i raden utgifter under kommunal investering i tabellen. De nedlagda kostnaderna inträffade under perioden 2023 till och med 2024.

Det ekonomiska nettot för försäljning av verksamhetsmark och utbyggnad av Norra Länna etapp 1 ger ett överskott för kommunen på cirka 62,7 miljoner kronor.



Datum
2026-03-31

Diarienummer
KS-2026/234

Nedanstående tabell visar den ekonomiska prognosen för hela utbyggnaden av allmän plats, markarbeten på kvartersmark och markförsäljningar inom Norra Länna etapp 1, det vill säga inte bara för försäljningen av den nu aktuella fastigheten Traversen 3. Köpeskillingen för försäljningen av fastigheten Traversen 3 redovisas under inkomster för år 2026 i tabellen nedan. Inkomsterna för år 2026 på cirka 56,9 miljoner kronor inkluderar också den tidigare försäljningen av Betongblandaren 4 (KS-2025/1722) som har en återstående köpeskillning på cirka 34 miljoner kronor. Även inkomsten under tabellen för kommunal investering på cirka 28 miljoner kronor inkluderar gatukostnadsersättning på cirka 18,5 miljoner kronor från försäljningen av Betongblandaren 4.

Exploateringsresultat	Tidigare	2025	2026	2027	2028	Senare	Summa
Utgifter	- 32 000	0	0	0	0	0	- 32 000
Inkomster	3 000	34 800	56 900*				94 700
Summa exploatering	- 29 000	34 800	56 900	0	0	0	62 700

Kommunal investering	Tidigare	2025	2026	2027	2028	Senare	Summa
Utgifter	- 37 500	0	0	0	0	0	- 37 500
Inkomster	0	9 500	28 000*				37 500
Summa investering	- 37 500	9 500	28 000	0	0	0	0

Årlig påverkan	- 66 500	44 300	84 900	0	0	0	62 700
-----------------------	-----------------	---------------	---------------	----------	----------	----------	---------------

Totalt exploateringsresultat							62 700
Total investering							0
PROJEKTNETTO							62 700

* Inklusive återstående köpeskillning från fastigheten Betongblandaren 4 (KS-2025/1722) med tillhörande gatukostnadsersättning.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till köpekontrakt med Forssellum Fastigheter AB ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Länna industriområde (0126K-11962), Norra Länna etapp 1, samt möjliggör betydelsefull flytt av verksamheter från Storängens industriområde där en stor exploatering för bostadsändamål är planerad. Förvaltningen föreslår att köpekontraktet godkänns.



Datum
2026-03-31

Diarienummer
KS-2026/234

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen säljer fastigheten Traversen 3 vilket medför en intäkt om cirka 33 miljoner kronor, inklusive beräknad ersättning för fastighetens andel av utbyggnadskostnaderna motsvarande 9 375 000 kronor.

Utöver fastigheten Traversen 3 har kommunen tecknat ett köpekontrakt för fastigheten Betongblandaren 4 som har ett tillträdesdatum i augusti i år.

Det ekonomiska nettot för försäljningar av verksamhetsmark och utbyggnad av Norra Länna etapp 1 ger ett överskott för kommunen på cirka 62,7 miljoner kronor.

Genom att verksamheten omlokaliseras till Länna kan den nya detaljplanen i Storängen undvika en planbestämmelse som skulle innebära att startbesked inte får ges förrän verksamheten har flyttat. Detta skulle i så fall medföra betydande förseningar för möjligheten att påbörja byggnationen inom detaljplanen. Verksamheten kommer nu garanterat att vara avflyttad innan de första bostäderna blir färdigställda för inflyttning.

Genom förslaget till köpekontrakt tecknar parterna en bindande köpehandling som ger Forssellum Fastigheter AB tillträde till marken efter erläggande av resterande del av köpeskillingen, vilket beräknas till den 10 juni 2026.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - Köpekontrakt mellan Huddinge kommun och Forssellum Fastigheter AB

Bilaga 1. Köpekontrakt mellan Huddinge kommun och Forssellum Fastigheter AB gällande köp av fastigheten Traversen 3 i kommundelen Länna



Datum
2026-03-31

Diarienummer
KS-2026/234

Beslutet ska skickas till
Forssellum Fastigheter AB

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