



Datum
2026-05-20
Diarienummer
KS-2026/656

Handläggare
Alfred Boutto
Alfred.Boutto@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för Norra Länna verksamhetsområde, etapp 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

En bruttoinvestering om 7,5 miljoner kronor godkänns för att genomföra förberedande arbeten inom kvartersmark samt för allmän plats inom detaljplanen för Norra Länna verksamhetsområde (KS-2015/267) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 20 maj 2026.

Sammanfattning

Norra Länna, etapp 2, skapar cirka 15 hektar ny verksamhetsmark i anslutning till det befintliga Länna industriområde. Detaljplanen innebär, förutom nya byggrätter, också utbyggnad av nya gator, gång- och cykelvägar.

Området består idag av skogsmark. Det är kuperat och kräver därför omfattande masshantering i form av bergschakt. Dessutom behövs kompensationsåtgärder eftersom naturvärden och ekosystemtjänster tas i anspråk.

Detta genomförandebeslut innefattar en bruttoinvestering om 7,5 miljoner kronor för att genomföra förberedande arbeten. De består av ekologiska kompensationsåtgärder, kompletterande utredningar och interna personalkostnader. Masshanteringen förväntas ge kommunen en inkomst, genom att den upphandlas som en byggkoncession. Det innebär att entreprenören i stället för att erhålla en direkt ersättning från kommunen får rätt att sälja de överblivna bergmassorna.

Den totala bruttoinvesteringen för utbyggnad av allmän plats uppskattas till cirka 160 miljoner kronor och förväntas påbörjas år 2031. Investeringen är tänkt att finansieras genom framtida markanvisningar, som beräknas uppgå till cirka 430 miljoner kronor. Detta ger ett preliminärt positivt projektnetto på cirka 270 miljoner kronor.



Datum
2026-05-20

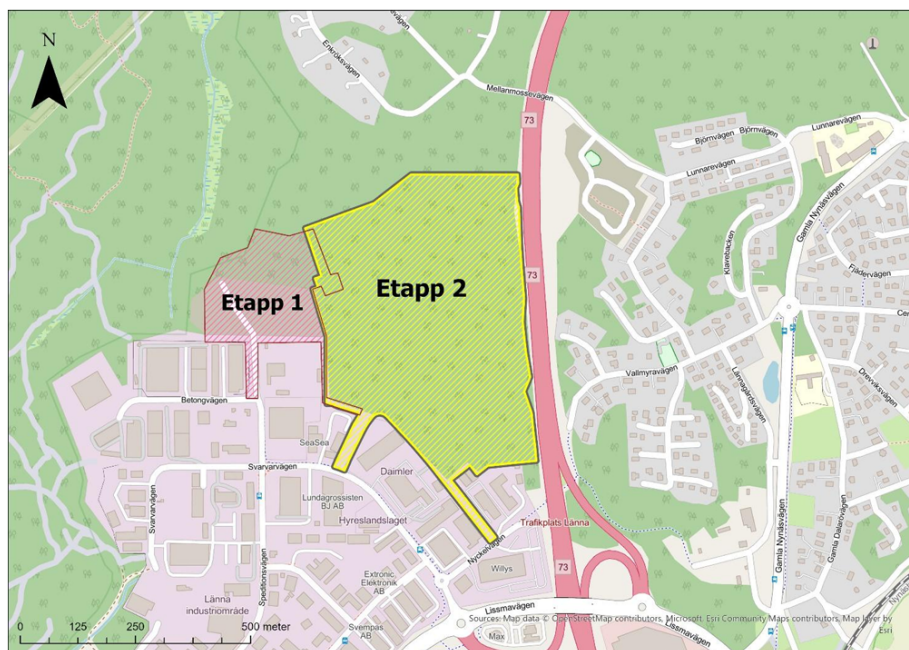
Diarienummer
KS-2026/656

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att genomförandebeslutet för Norra Länna verksamhetsområde, etapp 2, godkänns.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Efterfrågan på industri- och verksamhetsmark är stor i Huddinge kommun, delvis för att befintliga industriområden i kommunen omvandlas från industrimark till bostäder och kontor och delvis för att tillgången på ny industrimark inte har ökat i tillräcklig utsträckning. Exploateringsprojektet Norra Länna bidrar till utvecklingen av ny verksamhetsmark i Huddinge kommun. Den dåvarande samhällsbyggnadsnämnden gav den 14 juni 2012 (KS-2015/267, SBN2012-1104) förvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för norra delen av Länna industriområde, för att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av befintlig industrimark (gällande detaljplan från 1991, 0126k-11962) och en utökning av industriområdet. Förvaltningen gjorde under år 2020 bedömningen att tre fastigheter i nordvästra delen av planområdet kan utvecklas inom gällande detaljplan för att lösa det omedelbara behovet av verksamhetsmark (KS-2020/123). Exploateringsprojektet delades därför i två delar, etapp 1 med de tre fastigheterna och etapp 2, se bild nedan. Etapp 1 är utbyggd och mark har sålts till verksamheter från Storängen som omlokaliseras för att möjliggöra omvandlingen från industriområde till bostadsområde.



Figur 1. Kartbild som visar etapp 1 och etapp 2. Etapp 2 är aktuellt planområde.

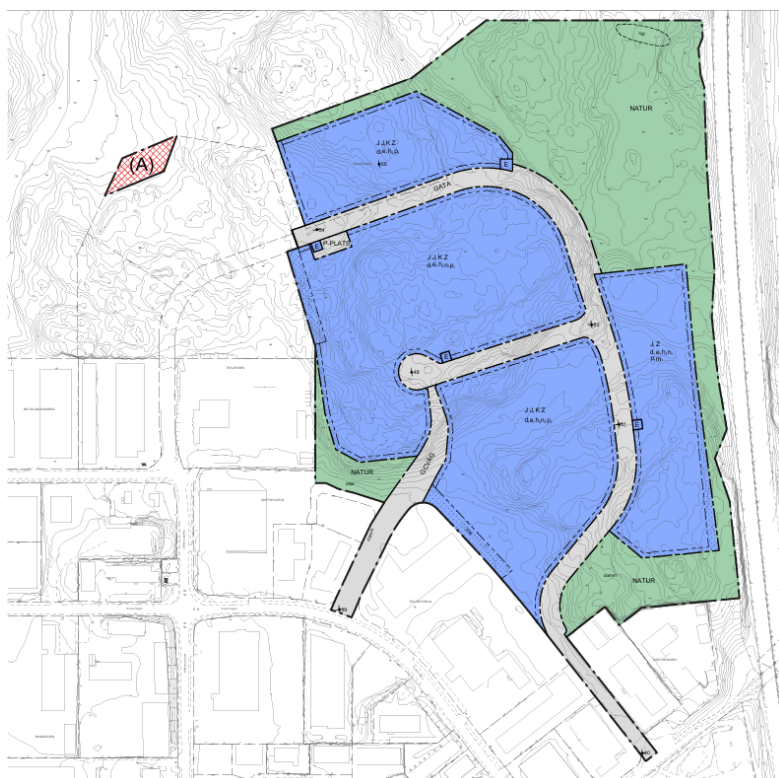


Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

Förslag till detaljplan

Förslag till ny detaljplan (för etapp 2) redovisas i ett separat ärende (KS-2015/267) till kommunfullmäktiges sammanträde den 15 juni 2026. Detaljplanens genomförande innebär att cirka 15 hektar ny verksamhetsmark tillskapas i direkt anslutning till befintligt industriområde. Markanvisning är tänkt att ske när allmän plats är utbyggd, preliminärt år 2033.



Figur 2. Föreslagen plankarta för Norra Länna verksamhetsområde enligt ärende KS-2015/267.

Genomförande av detaljplan

I och med planförslaget förändras landskapsbilden i området då kuperad skogsmark delvis ersätts med anlagda ytor. Byggrätter hålls så generella som möjligt för att möjliggöra en flexibel användning som kan nyttjas för olika typer av verksamheter.

Genom planområdet möjliggörs för en ny huvudgata som kopplar samman med Kompressorvägen i etapp 1 samt, i förlängningen, med Nynäsvägen. För att säkerställa trafiksäkerhet och god tillgänglighet planeras dessutom gång- och cykelvägar som löper parallellt med huvudgatan och förbinder det nya området med den befintliga infrastrukturen.



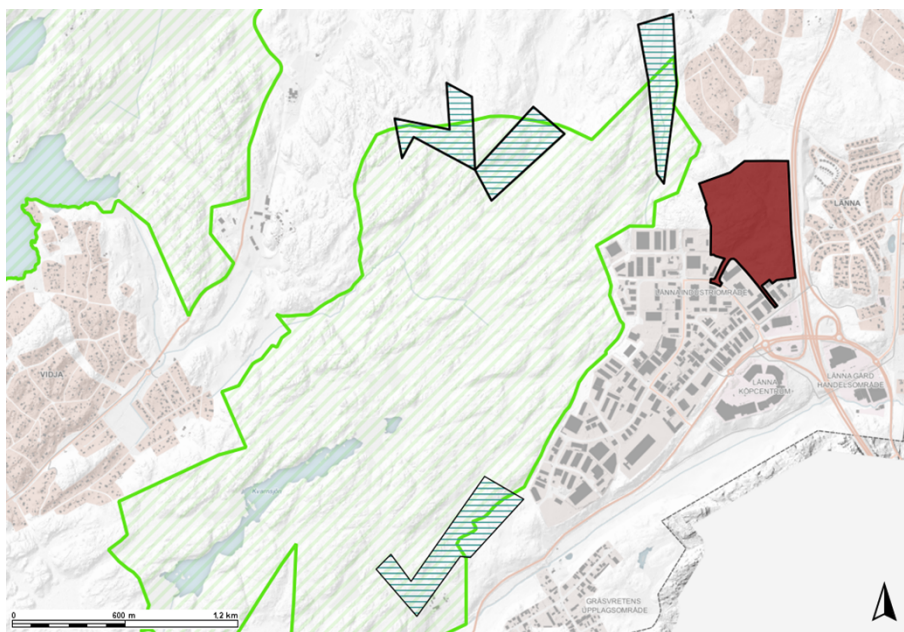
Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

Nedan beskrivs de förberedande arbeten som krävs för att genomföra detaljplanen. I detta genomförandebeslut hanteras endast investeringar för kompensationsåtgärder, förutsättningar för markförberedande åtgärder samt masshantering. Ett nytt genomförandebeslut kommer tas upp för beslut i kommunstyrelsen inför utbyggnad av allmän plats, omkring år 2031.

Kompensationsåtgärder

Genomförandet av detaljplanen innebär att orörd mark med naturvärdesklass 2 och 3 exploateras. För att kompensera för de naturvärden och ekosystemtjänster som den nuvarande naturmiljön tillhandahåller planeras åtgärder utanför planområdet, såsom återvätning av våtmarker och skapande av betesmark (figur 3). För att säkerställa kompensationsåtgärdernas effekt måste de vara utförda innan avverkning och schakt påbörjas inom planområdet. Därför har anmälningar och dispensansökningar för de nya åtgärderna förberetts parallellt med detaljplanen. Länsstyrelsens beslut föreskriver att kompensationsåtgärderna måste påbörjas före sommaren 2027. Åtgärderna föreslås därför att vara genomförda till våren 2027 och innebär en investeringskostnad om cirka 4,5 miljoner kronor.



Figur 3. Föreslagna ekologiska kompensationsåtgärder markerade med skrafferad, cyan färg. Planområdet är markerat med röd färg och naturreservatsgränser är markerade med grön färg.

Förutsättningar för markförberedande åtgärder

Området är idag kuperat och kräver omfattande bergschaktning och utfyllnad för att kunna genomföras enligt planförslaget. På grund av den stora mängden berg



Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

som ska avlägsnas beräknas lossställning och efterföljande krossverksamhet pågå i fem till tio år. Endast när masshanteringen är slutförd kan utbyggnad av allmän plats påbörjas. För de förberedande arbetena behövs ett tillstånd för vattenverksamhet. Ansökan har inlämnats till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt och inväntar beslut.

Kompletterande utredningar om bergkvaliteten behövs inför en upphandling av masshantering, tillsammans med en revidering av systemhandlingen. Bruttoinvesteringen för detta moment uppskattas till cirka 1 miljon kronor.

Masshantering

Det ursprungliga förslaget till detaljplan för Norra Länna verksamhetsområde var avsett att gå på granskning under våren 2019. Vid den tidpunkten visade dock de genomförda utredningarna att de bergmassor som förekommer i området skulle bli för kostsamma att hantera i förhållande till förväntad intäkt av markförsäljningen. På grund av detta togs ett nytt förslag till detaljplan fram som innebär en ny placering av huvudgatan och ändringar i höjdsättning. Den totala volymen av bergschakt har därför halverats jämfört med beräkningar från år 2019 och uppskattas nu till cirka 900 000 kubikmeter, motsvarande cirka 2,4 miljoner ton. En mindre del av materialet kommer återanvändas inom planområdet, medan resten av bergmassorna planeras att hanteras genom upphandling av så kallad "byggkoncession". Det innebär att den upphandlade entreprenören i stället för att erhålla en direkt ersättning får rätt att nyttja samt sälja de överblivna bergmassorna. Entreprenören bär hela den ekonomiska risken för att byggkoncessionen blir lönsam, vilket skiljer kontraktet från traditionella byggentreprenadkontrakt. Entreprenören kan då lämna ett anbud som ger kommunen en intäkt, förutsatt att bergmassorna är eftertraktade för marknaden vid upphandling av byggkoncession. Kostnader med anledning av markförberedande åtgärder som behövs för kvartersmarken redovisas därför som en omkostnad för markförsäljningen, istället för en investering.

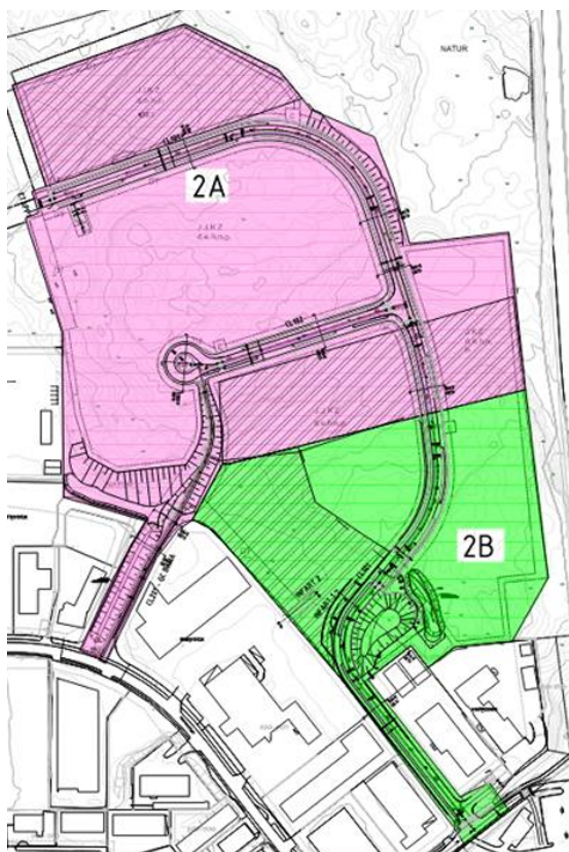
Byggkoncessionen innebär i första hand att entreprenören spränger och schaktar berget, för att därefter krossa de uttagna massorna. När schaktningsarbetet är slutfört ska entreprenören återlämna området med grovt terrasserade ytor samt ledningsschakt i planerad gata, i enlighet med kommunens systemhandling och de höjdbestämmelser som fastställts i detaljplanen. I masshanteringen hanteras både mark som planlagts som allmän platsmark och kvartersmark.



Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

Masshanteringen är planerad att genomföras i två etapper, benämnda 2A och 2B, och överlämnandet till kommunen sker i motsvarande två steg. Etapp 2A beräknas vara färdig och överlämnad år 2031, medan etapp 2B förväntas vara slutförd år 2035. När en etapp har överlämnats får kommunen möjlighet att upphandla en entreprenad för att bygga ut allmän plats, vilket blir nästa steg i genomförandet.



Figur 4. Kartbild över de planerade etapperna, 2A och 2B. Indelning är preliminär och kan komma att ändras.

Utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad av allmän plats ingår inte i detta genomförandebeslut. Den beräknas ta cirka 4 år och uppskattas till cirka 160 miljoner kronor. För att byggbara tomter ska möjliggöras så tidigt som möjligt inleds upphandling av entreprenaden när masshanteringen kommit halvvägs. På så sätt kan första tillträde ske år 2033.

Ekonomi

För projektets hela genomförande uppgår den totala bruttoinvesteringen till cirka 160 miljoner kronor i 2025 års prisnivå. Kommunen kommer att svara för kostnaden och genomförandet av allmän plats. Markförberedande åtgärder för



Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

kvartersmarken genom lossställning, kross av berg och grovterrassering beräknas kunna genomföras utan att belasta kommunens ekonomi, genom att upphandling sker genom en byggkoncession. Detta upplägg skulle även kunna medföra en intäkt för kommunen, förutsatt att bergmassorna är eftertraktade för marknaden vid den kommande upphandlingen.

I exploateringsresultatet i tabell 1 har kommunens nedlagda och prognosticerade kostnader för utredningar samt personalkostnader redovisats som en utgiftspost under masshantering. Intäkten från byggkoncessionen har balanserats mot dessa kostnader inom masshantering, baserat på antagandet att masshanteringen totalt sett kommer att generera ett nettonollresultat.

Kommunen kommer att erhålla en intäkt om cirka 430 miljoner kronor från markförsäljning, vilket framgår av inkomster under exploateringsresultatet i tabell 1. Denna intäkt uppstår efter att kommunens arbeten är färdiga och utgår från ett markpris om 3 000 kr/kvm med 2026 års prisnivå. En oberoende markvärdering kommer att genomföras när markanvisningsprocessen inleds. Kommunens investeringskostnader för utbyggnad allmän plats, enligt utgiftsposterna i tabell 1, motsvarar cirka 1 000 kr/kvm, men kan komma att påverkas av kommande upphandlingar. Planavgift tas ut vid bygglovsansökan av kommande exploatörer enligt taxa för planavgift (HKF 2220).

Genomförandebeslut enligt detta tjänsteutlåtande innefattar en bruttoinvestering om 7,5 miljoner kronor för att genomföra förberedande arbeten. Dessa delar redovisas i tabell 1 som kostnadsposter under kommunal investering för åren 2026–2030.

Sammanfattningsvis resulterar projektet i ett positivt projektnetto om cirka 270 miljoner kronor.



Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

Tabell 1. *Exploateringskalkyl, miljoner kronor.*

Exploateringsresultat	Fram till och med 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2038*	Summa
Utgifter								
Masshantering	-3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-3	-8,5
Inkomster								
Byggkoncession			1,5	1,5	1,5	1,5	2,5	8,5
Markförsäljning							430	430
Summa exploatering	-3	-0,5	1	1	1	1	429,5	430

Kommunal investering	Fram till och med 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2038*	Summa
Utgifter								
Kompensationsåtgärder		-2	-2,5					-4,5
Förutsättningar för markförberedande åtgärder	-2,5	-1						-3,5
Utbyggnad allmän plats			-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-150	-152
Inkomster								
Summa investering	-2,5	-3	-3	-0,5	-0,5	-0,5	-150	-160

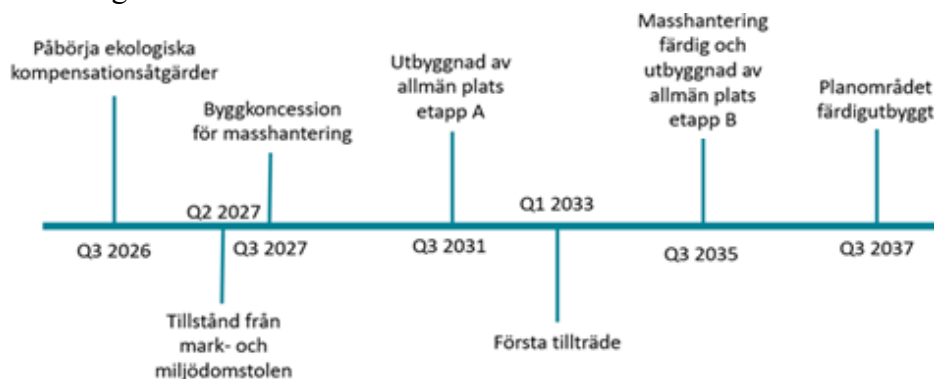
Årlig påverkan	-5,5	-3,5	-2	0,5	0,5	0,5	279,5	270
----------------	------	------	----	-----	-----	-----	-------	-----

Totalt exploateringsresultat	430
Total investering	- 160
PROJEKTNETTO	270

*Kostnader för åren 2031–2038 ingår inte i detta genomförandebeslut.

Tidplan

Detaljplanen förutsätts antas i kommunfullmäktige den 15 juni 2026 och därefter vinna laga kraft.





Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

Ekologiska kompensationsåtgärder planeras att genomföras innan beviljat tillstånd för vatten- och miljöfarlig verksamhet. Tilldelning av byggkoncessionen för masshantering förväntas ske efter beviljat tillstånd, under år 2027. Utbyggnaden av allmän plats är beroende av att masshanteringen färdigställs och första tillträde av verksamhetsmark till området beräknas därför tidigast kunna ske år 2033. Utbyggnaden av allmän plats fortsätter parallellt med masshanteringen. Planområdet beräknas vara helt utbyggt år 2037.

Utbyggnaden av allmän plats är i första hand beroende av att masshanteringen är slutförd i den aktuella etappen. Om tillstånd för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet skulle dröja kommer både masshanteringen och den efterföljande anläggningsfasen försenas, vilket i sin tur kan skjuta upp tidpunkten för markanvisning av tomter.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att genomförandet av Norra Länna etapp 2 är nödvändigt för att tillgodose behovet av industrimark som finns i kommunen, men även för att säkerställa omvandling av befintliga industriområden till bostadsområden. Genomförandet är förenligt med kommunfullmäktiges mål om att "arbete och företagsamhet lägger grunden för välfärden" genom att skapa förutsättningar för nya företagsetableringar och för befintliga företag att växa. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att en bruttoinvestering om 7,5 miljoner kronor godkänns för att genomföra förberedande delar av allmän plats inom detaljplanen. I samband med utbyggnad av allmän plats, kommer ärendet behöva tas upp för ett nytt genomförandebeslut, så att beslutet kan ligga till grund för den fortsatta finansieringen och planeringen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

För projektets hela genomförande visar det ekonomiska utfallet att projektnettot är positivt med cirka 270 miljoner kronor. Bruttoinvesteringen för utbyggnaden av allmän plats och anläggningar inom hela projektet beräknas uppgå till cirka 160 miljoner kronor och intäkter från framtida markanvisningar förväntas uppgå till cirka 430 miljoner kronor.

Bruttoinvesteringen enligt detta genomförandebeslut har en preliminär kostnadsuppskattning på 7,5 miljoner kronor. I denna kostnadsuppskattning ingår de förberedande arbetena enligt tidigare avsnitt. Masshanteringen, som redovisas



Datum
2026-05-20

Diarienummer
KS-2026/656

som en omsättningstillgång, beräknas generera ett nettoresultat på noll kronor, men det förväntade nettoresultatet kan även bli positivt. Nettoresultatet är beroende av den kommande upphandlingen och därmed inte möjlig att prognosticera i dagsläget. Investeringen är tänkt att finansieras genom framtida markanvisningar av industrimark.

Den tillkommande gatudriftskostnaden bedöms uppgå till cirka 2 miljoner kronor per år efter att planområdet är utbyggt.

Projektet finns med i underlagen till Mål och Budget 2026 och bruttoinvesteringen om 7,5 miljoner kronor bedöms rymmas inom befintlig beslutad investeringsbudget för samhällsbyggnadsprojekt kommande år.

Juridiska konsekvenser

Parallellt med antagandet av detaljplanen initieras tillståndsprövning för miljö- och vattenverksamhet som berör Norra Länna. Tillstånd från mark- och miljödomstolen förväntas meddelas runt halvårsskiftet 2027 och masshanteringen kan inte starta innan beviljat tillstånd.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut Norra Länna verksamhetsområde, etapp 2