



Handläggare
Simon Reppling
Simon.Repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal avseende del av fastighet Länna 45:1 mellan Huddinge kommun och JP Järn & Plåt AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och JP Järn & Plåt AB rörande fastigheten Betongblandaren 3 i kommundelen Länna godkänns enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 6 april 2020.
2. Chefen för mark- och exploateringssektionen bemyndigas att besluta om och godkänna tilläggsavtal som avser senareläggning av senaste tidpunkt för kommunstyrelsens godkännande av avtalet och/eller annan ändring som saknar principiell betydelse enligt delegationspunkt F11.1 HKF 9210.

Sammanfattning

Norra Länna industriområde är beläget i den östra kommundelen och är del av det planarbete som pågår för att ta fram en ny detaljplan med en effektivare markanvändning och kvartersstruktur. För området gäller en befintlig plan från 1991 för vilken det aktuella mark- och genomförandeavtalet bygger på. Varför området byggs ut delvis enligt befintlig plan är på grund av den kommande exploateringen i Storängens industriområde (framförallt detaljplan för Fabriken/Förrådet) där fastigheter behöver tillgängliggöras relativt snart i tid. Framtagandet av en ny detaljplan kommer inte hinna bli klart innan verksamheterna i Storängen behöver evakueras vilket är anledningen till att kommunen föreslår att bygga ut del av den befintliga planen, vilket kallas Norra Länna etapp 1. Genomförandebeslut för detta hanteras i ett separat ärende.

Kommunen äger idag överlåtelseområdet och planerar att möjliggöra marken för försäljning. Området är ca 10 000 m² stort och köpeskillingen uppgår till 22 500 000 kr, varav gatukostnad motsvarar 7 500 000 kr. Enligt detaljplanen är marken planerad för industri/kontor och kommunen kommer bygga ut allmänna anläggningar och förbereda fyra fastigheter till en kostnad om totalt ca 100 000 000 kr. Det totala projektnettot för utbyggnaden av etapp 1 är dock preliminärt beräknat till ett nollresultat för kommunen efter kommande

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



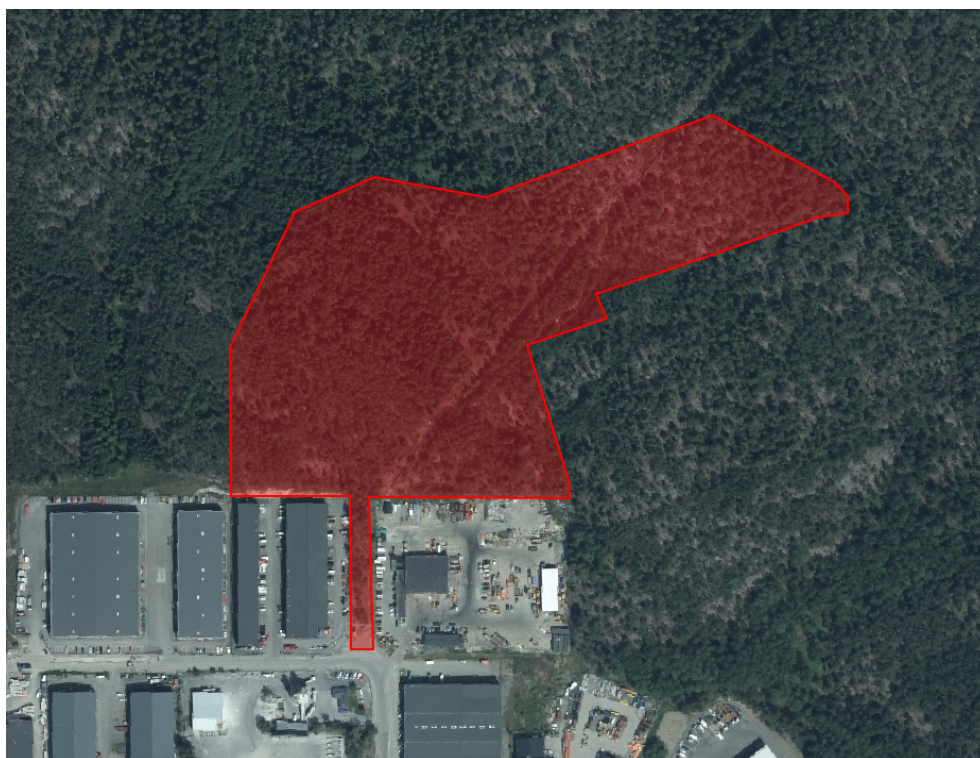
markförsäljningar av de tre övriga tomterna. Preliminärt beräknas kommunen få kostnadstäckning för etapp 1 2023.

Tillträde till fastigheten är satt till början av 2022 då kommunen beräknar ha byggt klart sina anläggningar. Inom etapp 1 bygger kommunen ut ca 400 meter gata med vändplan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

För att möjliggöra det fortsatta bostadsbyggandet i Storängens industriområde krävs att ett antal verksamheter evakueras till annan plats. Detta på grund av att verksamheterna kan vara t.ex. störande eller miljöfarliga och därför inte tillåter bostadsbebyggelse i nära anslutning. Då verksamhetsmarken i kommunen är begränsad har ett lämpligt område identifierats vara inom projektet Norra Länna där kommunen planerar för en expanderings av det befintliga industriområdet. Detta område benämns Norra Länna, etapp 1 och är markerat i figur nedan.



Figur 1 Norra Länna industriområde, etapp 1

För att tillgängliggöra fastigheterna i Storängens industriområde och inte hindra genomförandet av detaljplanerna är det av stor vikt för kommunen att skyndsamt möjliggöra för att flytta de verksamheter som kan påverka detta negativt. Det pågår för närvarande ett planarbete (KS-2015/267) men då tidplanen för att kunna bygga ut enligt en ny plan bedöms ligga för långt bort i tid krävs att kommunen bygger ut fyra fastigheter enligt den befintliga detaljplanen, *Länna industriområde, delplan IV, Skogås (0126K-11962)*.



JP Järn & Plåt AB är en sådan verksamhet som behöver evakueras från Storängen för att exploateringen ska kunna fortsätta. Det är därför av stor vikt för kommunen att erbjuda ersättningsmark för att dels kunna behålla verksamheten i kommunen och dels för att kunna nå sina övergripande mål om bostadsbyggande.

Detaljplan

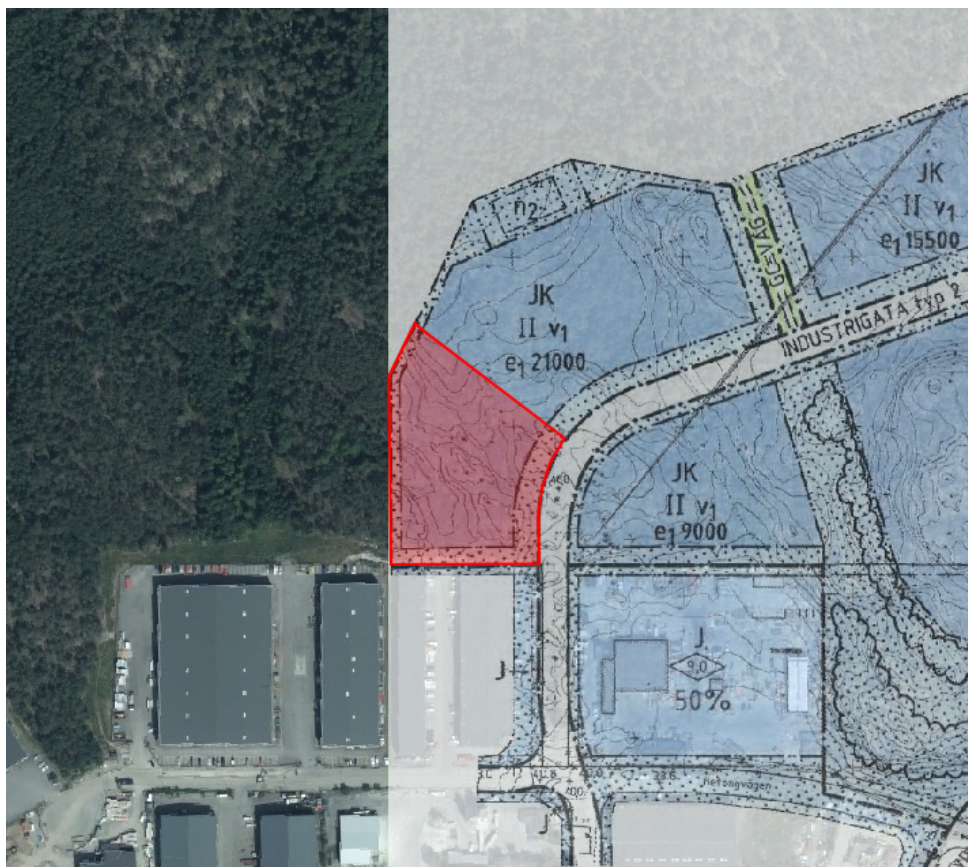
Den gällande detaljplanen syftar till att skapa ett attraktivt arbetsområde för kontors-, lager- och industriföretag. Inom hela detaljplaneområdet möjliggörs ca 135 000 m² BTA och inom det aktuella området för utbyggnad (etapp 1) möjliggörs ca 45 000 m² BTA. Syftet med detaljplanen är vidare att hela området ska kunna delas in i ett femtiotal fastigheter, utöver gatu- och parkmark. Det ska finnas möjlighet att bygga industrier och företagsbyar med hög nyttjandegrad i kombination med hög kvalitet i såväl byggnaderna som deras yttre miljö. Detaljplanen togs fram till följd av den ökade efterfrågan på lokaler för industri- och lager, ett behov som finns än idag, och skulle förenkla för företag att utvecklas.

Inom det aktuella området för utbyggnad reserveras fortsatt möjligheter att ta sig ut i naturen på ett enkelt sätt. Enligt detaljplanens planbeskrivning bör den planerade verksamheten inte innebära några större miljöstörningar för omgivningen och teknisk försörjning såsom vatten och avlopp eller elförsörjning kommer kommunen bygga ut i samma sträckning som den planerade gatan.

Naturreseptatet som ligger i nära anslutning till de kommande fastigheterna är viktigt att skydda och påverkan ska undvikas i högsta möjliga mån. Inte heller får avrinning av dagvatten ske mot naturreseptatet.

Mark- och genomförandavtal

Förslaget till mark- och genomförandavtal reglerar marköverlåtelser samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget innebär att kommunen överlåter kvartersmark utlagd som mark för industri och kontorsverksamhet om ca 10 000 kvm till JP Järn & Plåt AB. Överenskommen köpeskilling för kvartersmarken är 2 250 kr/kvm TA vilket ger kommunen en total ersättning om 22 500 000 kr för marken. I detta pris är inkluderat de faktiska kostnaderna för gatuutbyggnaden vilket kan komma att justeras i anslutning till slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. Överlåtelseområdet är ungefärligt markerat i figur nedan.



Figur 2 Överlåtelseområdet

Kommunen projekterar och utför den nybyggnad som krävs av gatan med anledning av exploateringen. Gatan ska byggas till kommunens standard för lokalgata L1. Exploatören ersätter kommunen de faktiska kostnaderna för nybyggnationen.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. JP Järn & Plåt AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Om mark- och genomförandavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 1 juni 2020 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas runt kvartal 1 2021 och beräknas vara klart kvartal 1 2022. Tillträde till marken beräknas till kvartal 2 2022.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med 15 000 000 kr samt ersättning för den, enligt fördelning, faktiska gatukostnaden preliminärt motsvarande 7 500 000 kr, totalt 22 500 000 kr.

Kommunen ska bekosta anläggandet av gata, vändplan samt markförberedande åtgärder inom kvartersmark. Den totala kostnaden för detta beräknas preliminärt bli ca 100 000 000 kr.



Det ekonomiska nettot för hela projektet (utbyggnad av Norra Länna etapp 1) bedöms ge ett nollresultat för kommunen.

Kommunen får ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna med ca 75 000 kr/år.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandavtal med JP Järn & Plåt AB ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Länna industriområde (0126K-11962). Projektet tillskapar verksamhetsmark som möjliggör flytt av verksamheter från Storängens industriområde där en stor exploatering för bostadsändamål är planerad. Därutöver ger projektet en intäkt till kommunen genom markförsäljningen. Förvaltningen föreslår att mark- och genomförandavtalet godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen säljer hela fastigheten Betongblandaren 3 vilket medför en intäkt om ca 15 000 000 kr samt ersättning för den faktiska gatukostnaden preliminärt motsvarande 7 500 000 kr (totalt 22,5 miljoner). Anläggandet av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna inom etapp 1 och markförberedande åtgärder bekostas av kommunen. Dessa poster uppskattas i detta skede till ca 100 000 000 kr. Det ekonomiska nettot för detta avtal innebär därför ett negativt resultat för kommunen. För hela utbyggnaden av etapp 1 samt tillhörande markförsäljningar beräknas dock preliminärt projektet täcka sina kostnader och ge ett nollresultat. Preliminärt beräknas kommunen få kostnadstäckning för etapp 1 2023.

Kommunen får marginellt ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna.

Genom förslaget till mark- och genomförandavtal binder kommunen upp sig civilrättsligt i ett avtal med JP Järn & Plåt AB. Avtalet innebär att kommunen tecknar en bindande köpehandling som ger Exploatören rätt till marken under förutsättning att denne uppfyller samtliga avtalsvillkor.

När ett nytt förslag på detaljplan tagits fram och markförsäljning har slutförts i kommande etapp 2 förväntas kommunen få ett positivt ekonomiskt resultat.

Camilla Broo
Kommundirektör

Helené Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Bilaga

Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och JP Järn & Plåt AB

Beslutet ska skickas till

JP Järn & Plåt AB
Vincero AB