



Handläggare
Simon Reppling
Simon.Repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Optionsavtal för Upplands Motor Holding AB avseende Länna industriområde, norra delen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Optionsavtal mellan Huddinge kommun och Upplands Motor Holding AB rörande del av fastigheten Länna 45:1 inom kommundelen Länna godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 16 oktober 2020.

Sammanfattning

Företaget Upplands Motor Holding AB är idag verksam på fastigheten Ringnyckeln 1 i Länna industriområde. Företaget strävar efter att utveckla pågående verksamhet, vilken bland annat inkluderar service och reparation av person- och lastbilar. I samband med företagets expansion har verksamheten behov av mer mark i anslutning till den befintliga verksamheten.

Planområdet gränsar till företagets befintliga verksamhet vilket ger goda förutsättningar för en expansion av verksamheten i direkt eller nära anslutning till fastigheten Ringnyckeln 1.

Förslaget till optionsavtal mellan Huddinge kommun och Upplands Motor Holding AB innebär att parterna avser att ingå ett köpeavtal för ett markområde i den nya delen av Länna industriområde när detaljplanen vunnit laga kraft. I enlighet med en extern värdering föreslås köpeskillingen uppgå till 2 500 kronor per kvadratmeter. Avtalet innebär möjlig framtida försäljning av ett markområde om cirka 11 000 kvadratmeter till Upplands Motor Holding AB. Markområdets preliminära avgränsning och lokalisering framgår av bilaga 2 till förslag till optionsavtal.

Optionsavtalet är giltigt i fyra år från undertecknande och kan vid avtalstidens slut förnyas. Angiven köpeskillning ska, om kommunen begär det, kunna omprövas vartannat år, eller i samband med förnyelse, för att hållas aktuell.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

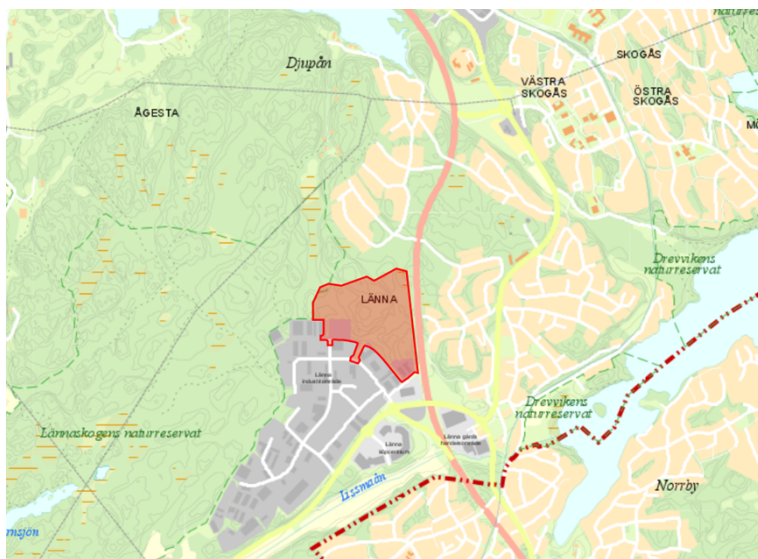
Kommunen arbetar för att utöka befintliga Länna industriområde genom att ta fram en ny detaljplan för Länna industriområde, norra delen. Planuppdrag gavs i samhällsbyggnadsnämnden den 14 juni 2012 (KS-2012/659) och den nya detaljplanen beräknas tidigast antas 2024 på grund av komplikationer kring bland annat markförhållanden.

Kommunen har tidigare ingått ett optionsavtal med företaget Bernats Bil Holding AB avseende samma delområde som detta avtal omfattar inom den kommande detaljplanen, beslut fattat på kommunstyrelsens sammanträde den 15 mars 2017, § 22. Detta avtal har dock idag löpt ut. I samband med att den nya detaljplanen skulle genomföras var företaget intresserat av att utöka befintlig verksamhet genom att förvärva ett markområde inom planområdet som angränsar till fastigheten Ringnyckeln 1 där verksamheten även idag bedrivs.

Upplands Motor Stockholm AB förvärvade Bernats Bil AB den 29 augusti 2017. Det gällande optionsavtalet överläts på Upplands Motor Stockholm AB men det har nu löpt ut då detaljplanen för Länna industriområde, norra delen har blivit försenad och beräknas antas tidigast 2024. Kommunen är dock fortsatt positiv till att bolaget utökar sin verksamhet i området och vill därför upprätta ett nytt avtal. Detta avtal ersätter tidigare optionsavtal med diarienummer KS-2018/1136.

Detaljplan för Länna industriområde, norra delen

Detaljplanearbete pågår för att skapa ytterligare verksamhetsmark i den norra delen av Länna industriområde med anledning av att det råder hög efterfrågan på industrimark i kommunen. Gällande detaljplan ska ändras med syfte att justera gatu- och kvartersstrukturen samt medge en mer flexibel markanvändning i industriområdet.



Figur 1. Preliminärt planområde för Länna industriområde, norra delen

Detaljplanen kommer att möjliggöra för drygt 30 nya tomter. Markförsäljning i större skala kommer att påbörjas först efter att detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft. Detaljplanen för den norra delen av Länna industriområde förväntas vara färdig för antagande tidigast 2024. Därefter behöver fastighetsbildning samt upphandling av entreprenör för att iordningsställa allmän plats och grovplanerade tomter på kvartersmark genomföras. På grund av behovet av omfattande markarbeten vid genomförande av detaljplanen beräknas tillträde till de tomter som iordningsställs och säljs i den första etappen tidigast ske 2026.

Detaljplanens område gränsar till fastigheten Ringnyckeln 1 där Upplands Motor Holding AB idag är verksam vilket innebär att detaljplanen kommer att tillskapa kvartersmark i direkt eller nära anslutning till den pågående verksamheten.



Figur 2. Fastighet Ringnyckeln 1 där Uppland Motor Holding AB är verksamma idag är markerad med blå begränsningslinje

Optionsavtal

Förslaget till optionsavtal innebär att Upplands Motor Holding AB och kommunen är överens om att ingå köpeavtal för ett markområde i Länna industriområde i samband med antagande av den nya detaljplanen. Storleken på det markområde som föreslås överlätas kommer att uppgå till cirka 11 000 kvm.

På uppdrag av kommunstyrelsens förvaltning togs ett värdeutlåtande för industritomtmark i den nya, norra delen av Länna industriområde fram i en extern värdering under januari 2020. Värdeutlåtandet anger att priset för industrimark i den inre delen av området bör uppgå till cirka 2 500 kr/kvm. Köpeskillingen för markområdet uppgår därför i optionsavtalet, med värderingen till grund, till 2 500 kr/kvm. Köpeskillingen är baserad på värdetidpunkt och konsumentprisindex för januari 2020 och kommer att räknas upp med konsumentprisindex till dess att



köpet genomförs. Förslaget till optionsavtal innebär därmed en fastighetsintäkt för kommunen om cirka 27,5 miljoner kr.

Optionsavtalet är giltigt i fyra år men har möjlighet att förlängas om detaljplanen skulle bli försenad.



Figur 3 Förslaget överlåtelseområde markerat i blått

Förvaltningens synpunkter

Förslaget till optionsavtal är förenligt med kommunens mål avseende fler arbetstillfällen samt att låta fler företag växa och anställa fler medarbetare. Att bereda möjlighet för fortsatt utveckling av företagets verksamhet överensstämmer även med riktlinjer i gällande Översiktsplan 2030, i vilken det anges att kommunens befintliga näringsliv ska ges möjlighet att växa i kommunen. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att förslaget till optionsavtal godkänns.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Optionsavtalet innebär en förstahandsrätt för företaget att förvärva aktuellt markområde från kommunen när detaljplanen antas. Om bolaget vid detta tillfälle väljer att förvärva markområdet uppgår ersättningen preliminärt till 27,5 miljoner kronor. I samband med köpet kommer ett genomförandeavtal tecknas i vilket kommer regleras bl.a. parkering, dagvattenhantering, miljöfrågor samt exakt köpeskilling. Detaljplanen förväntas antas tidigast 2024 vid vilken tidpunkt ett genomförandeavtal kan bli aktuellt.



Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Förslag till optionsavtal mellan Huddinge kommun och Upplands Motor Holding AB.

Beslutet ska skickas till

Upplands Motor Holding AB