



Datum  
2022-05-10

Diarienummer  
KS-2020/303

Handläggare  
Alfred Pethrosson  
alfred.pethrosson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Mark- och genomförandeavtal avseende Traversen 3 mellan Huddinge kommun och Aktiebolaget H Forsells Smidesverkstad

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Aktiebolaget H Forsells Smidesverkstad avseende Traversen 3 i kommundelen Länna godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 10 maj 2022.

### Sammanfattning

Länna industriområde är beläget i den östra kommundelen, där Norra Länna är en del. En utvidgning av industriområdet pågår dels genom utbyggnad av en befintlig detaljplan från 1991, nedan kallat Norra Länna etapp 1, dels genom framtägnande av en ny detaljplan, nedan kallat Norra Länna etapp 2.

Syftet med utbyggnad enligt befintlig detaljplan, Norra Länna etapp 1, är att fastigheter för verksamheter behöver tillgängliggöras på grund av kommande exploatering i Storängens industriområde. Ärendet avser en försäljning av fastigheten Traversen 3 i Norra Länna etapp 1.

Kommunen äger idag fastigheten Traversen 3 och har nu för avsikt att sälja marken. För att reglera genomförandet av detaljplanen och försäljningen av fastigheten har förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Aktiebolaget H AB H Forsells smidesverkstad. Fastigheten är 12 477 m<sup>2</sup> stor och köpeskillingen uppgår till ca 30 miljoner kronor. Enligt detaljplanen är marken planlagd som industri/kontor. Innan fastigheten kan tillträdas av köparen behöver kommunen bygga ut gata och vändplan inom Norra Länna etapp 1 samt iordningställa kvartersmarken genom grovplanering.

Det ekonomiska nettot för försäljning av verksamhetsmark och utbyggnad av Norra Länna etapp 1 bedöms ge ett marginellt överskott för kommunen. När ett nytt förslag på detaljplan tagits fram och markförsäljning har slutförts i kommande etapp 2 förväntas kommunen få ett positivt ekonomiskt resultat för utbyggnaden av hela denna del av Norra Länna industriområde, etapp 1 och 2 sammantaget.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Tillträde till fastigheten Traversen 3 är satt till oktober 2023 då kommunen beräknar ha byggt klart sina anläggningar samt slutfört grovplanering av kvartersmarken, vilket är nödvändigt för att tillträde till fastigheten Traversen 3 och intilliggande fastigheter.

En viktig förutsättning för fastigheterna i Norra Länna etapp 1 är att de måste förhålla sig till begränsningar enligt detaljplan och får inte inkräkta på det intilliggande naturreservatet. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för mark- och genomförandavtal.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Länna industriområde är beläget i den östra kommundelen. En utvidgning av industriområdet pågår dels genom utbyggnad av en befintlig detaljplan från 1991, Norra Länna etapp 1, dels genom framtagande av en ny detaljplan, Norra Länna etapp 2.

För att möjliggöra fortsatt bostadsutveckling i Storängens industriområde 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 som är markerat i figur 1 nedan. Utbyggnaden sker enligt befintlig detaljplan för Länna industriområde från 1991. För intilliggande område håller en ny detaljplan på att tas fram, kallad etapp 2.



Figur 1 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, AB H Forssells



smidesverkstad, driver sådan verksamhet i Storängen och erbjuds därför att förvärva mark i Norra Länna etapp 1.

Det pågår för närvarande ett planarbete i Norra Länna, etapp 2 (KS-2015/267). Då tidplanen för denna nya detaljplan bedöms ligga för långt bort i tid krävs att kommunen bygger ut tre fastigheter enligt den befintliga detaljplanen, Länna industriområde, delplan IV, Skogås (0126K-11962) som utgör etapp 1 i Norra Länna.

### **Detaljplan**

Den gällande detaljplanen, för Norra Länna etapp 1, syftar till att skapa ett attraktivt arbetsområde för kontors-, lager- och industriföretag. Detaljplanen är till stor del redan utbyggd förutom i de norra delarna. Inom det aktuella området för utbyggnad, Norra Länna etapp 1, möjliggörs ca 30 000 m<sup>2</sup> BTA verksamhetsmark.

Enligt detaljplanens planbeskrivning bör den planerade verksamheten inte innebära några större miljöstörningar för omgivningen. Teknisk försörjning såsom vatten och avlopp och elförsörjning kommer kommunen bygga ut i samma sträckning som den planerade gatan inom Norra Länna etapp 1.

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

### **Mark- och genomförandeavtal**

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och AB H Forssells smidesverkstad. Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar marköverlåtelser samt parternas skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Förslaget innebär att kommunen överlåter fastigheten Traversen 3, kvartersmark utlagd som mark för industri och kontorsverksamhet om 12 477 kvm, till Forssells Smidesverkstad. Överenskommen köpeskilling för kvartersmarken är fastställd, utifrån en värdering genom en oberoende värderingsfirma, till 2 250 kr/kvm per tomtarea vilket ger kommunen en total ersättning om ca 30 miljoner kronor för marken, inklusive gatukostnadsersättning. Överlåtelseområdet är ungefärligt markerat i figur nedan.



Figur 2 Överlåtelseområdet, fastigheten Traversen 3

Kommunen projekterar och utför den nybyggnad som krävs av gatan med anledning av exploateringen inom Norra Länna etapp 1.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor för kommunens mark- och genomförandeavtal. AB H Forssells smidesverkstad har underhand godkänt avtalsförslaget och underskrivna avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

### Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark, Traversen 3, med ca 30 miljoner kronor inklusive beräknad ersättning för fastighetens andel av gatukostnaderna motsvarande ca 6 000 000 kr. Gatukostnaden ingår som en del av markpriset utifrån förutsättningarna för utförd värdering.

Kommunen ska bekosta anläggandet av gata, vändplan samt markförberedande åtgärder inom all kvartersmark inom Norra Länna etapp 1. Den totala kostnaden för dessa åtgärder beräknas preliminärt bli ca 100 miljoner kronor inom hela etapp 1.





Kostnaderna för markförberedelser 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.

Det ekonomiska nettot för försäljning av verksamhetsmark och utbyggnad av Norra Länna etapp 1 bedöms ge ett marginellt överskott för kommunen.

Kommunen får ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna inom hela Norra Länna etapp 1 med ca 75 000 kr/år.

Nedanstående tabell visar den ekonomiska prognosen för hela utbyggnaden av gata, markförberedelser på kvartersmark och markförsäljningar inom Norra Länna etapp 1, dvs inte bara för försäljningen av den nu aktuella fastigheten Traversen 3.

Exploateringsresultat (tkr)	Tidigare	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter (tkr)	0	17 700	31 300	15 900	0	64 900
Inkomster (tkr)	0	1 500	53 000	(48 000*)	0	102 500
Summa exploatering (tkr)	0	-16 200	21 700	32 100	0	37 600

Kommunal investering (tkr)	Tidigare	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter (tkr)	6 000	6 500	16 100	8 000	0	36 600
Inkomster (tkr)	0	0	0	0	0	0
Summa investering (tkr)	6 000	6 500	16 100	8 000	0	36 600

Årlig påverkan (tkr)	-6 000	-22 700	5 600	24 000	0	0
----------------------	--------	---------	-------	--------	---	---

Totalt exploateringsresultat (tkr)	37 600
Total nettoinvestering (tkr)	36 600
PROJEKTNETTO (tkr)	1 000

\* Avtal om markförsäljning inte upprättat



## Tidplan

Genomförandet av allmänna anläggningar och iordningsställande av kvartersmarken inom Norra Länna etapp 1 beräknas kunna påbörjas i augusti 2022. Tillträde till fastigheten Traversen 3 för exploatören är satt till oktober 2023, då åtgärder på fastigheten Traversen 3 beräknas vara klara och väganslutningen för fastigheten färdigställd. Gatuutbyggnad och arbetena på återstående kvartersmark inom Norra Länna etapp1 beräknas vara färdigställda kvartal 2, 2024.

## Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med AB H Forssells smidesverkstad 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 mark- och genomförandeavtalet godkänns.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen säljer fastigheten Traversen 3 vilket medför en intäkt om ca 30 miljoner kr, inklusive beräknad ersättning för fastighetens andel av gatukostnaderna motsvarande ca 6 000 000 kr. Den ekonomiska prognosen och redovisningen omfattar hela utbyggnaden och försäljningen av Norra Länna etapp 1. Markförberedande åtgärder på all kvartersmark inom Norra Länna etapp 1 bekostas av kommunen och genomförs i samband med utbyggnaden av gatan. Kommunens kostnader för samtliga åtgärder inom etapp 1 uppskattas i detta skede till totalt ca 100 miljoner kr, dvs summan av utgiftsposterna under exploateringsresultat respektive kommunal investering enligt tabellen ovan.

Utöver fastigheten Traversen 3 har kommunen sålt Betongblandaren 3 och har för avsikt att sälja ytterligare en fastighet i Norra Länna etapp 1. Vidare kommer en andel av gatukostnaderna inom Norra Länna etapp 1 att påföras en fastighet i kommande Norra Länna etapp 2. Den sistnämnda intäkten är beroende av detaljplanearbetet inom Norra Länna etapp 2 och redovisas inte i sammanställningen ovan.

Det ekonomiska nettot för försäljning av verksamhetsmark och utbyggnad av Norra Länna etapp 1 bedöms ge ett marginellt överskott för kommunen. När ett nytt förslag på detaljplan för etapp 2 tagits fram och markförsäljning för nämnda etapp slutförts förväntas kommunen få ett positivt ekonomiskt resultat för utbyggnaden av hela denna del av Norra Länna, etapp 1 och 2 sammantaget.

Kommunen får ökade driftkostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna inom hela Norra Länna etapp 1 med ca 75 000 kr/år.

Genom förslaget till mark- och genomförandeavtal binder kommunen upp sig civilrättsligt i ett avtal med AB H AB H Forsells smidesverkstad. Avtalet innebär att kommunen tecknar en bindande köpehandling som ger AB H Forssells



smidesverkstad rätt till marken under förutsättning att denne uppfyller samtliga avtalsvillkor.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilagor**

Bilaga      Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och  
Aktiebolaget H Forsells Smidesverkstad

## **Beslutet delges**

Aktiebolaget H Forsells Smidesverkstad