



Datum
2020-02-12

Diarienummer
KS-2020/123.351

Handläggare
Simon Reppling
Simon.Repling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut Norra Länna industriområde, etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. En nettoinvestering på 100 miljoner kr för genomförande av allmänna anläggningar samt markförberedande åtgärder i enlighet med del av detaljplan för *Länna industriområde, delplan IV, Skogås (0126K-11962)* godkänns i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 12 februari 2020.
2. Upphandling av entreprenör för byggande av allmänna anläggningar samt markförberedande åtgärder i enlighet med del av detaljplan för *Länna industriområde, delplan IV, Skogås (0126K-11962)* kan genomföras.
3. Kommunstyrelsen beslutar att i det nu aktuella upphandlingsärendet, enligt KS delegationsordning, punkterna G 1.1 – G 1.3, får beslut fattas av där angiven delegat inom given investeringsram enligt punkt 1.

Sammanfattning

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.

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)*. I den gällande detaljplanen möjliggörs byggnation i maximalt två våningar för industri- och kontorsändamål.

Marken är idag icke-exploaterad natur- och skogsmark och ligger väster om Nynäsvägen i anslutning till Lännaskogens naturreservat. Området är väldigt

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

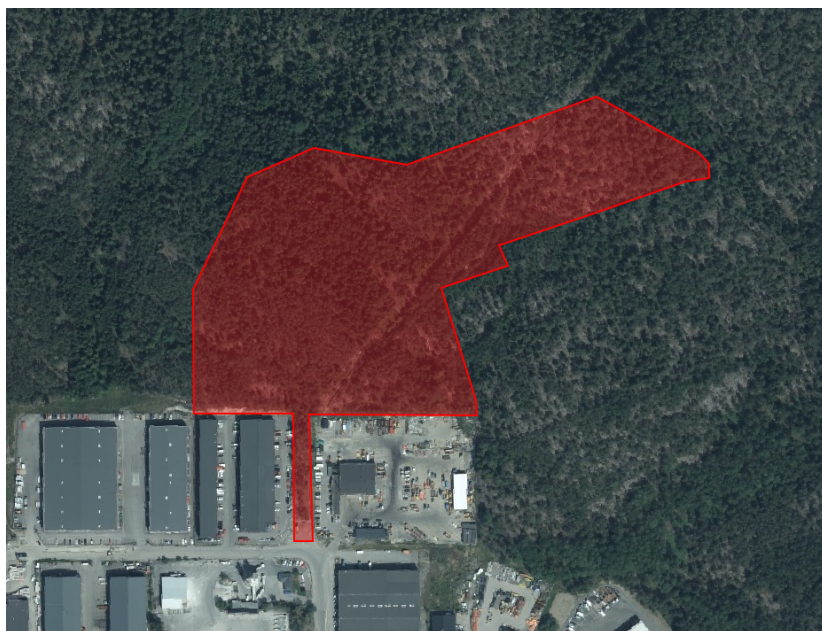
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



kuperat och det går såväl en kraftledning som fjärrvärme tvärs igenom vilka behöver förläggas i den kommande gatuutbyggnaden.

Som nämnt ovan kommer fyra fastigheter byggas ut där två fastigheter planeras inrymma dels Forssells Smide och dels JP Järn & Plåt AB. Utöver de fyra fastigheterna planeras även en ca 400 meter lång gata med tillhörande vändplan för att tillskapa lämpliga fastigheter. Totala utgifter för detta har bedömts till ca 100 miljoner kronor. Själva gatuutbyggnaden uppskattas kosta ca 30 miljoner kr medan de markförberedande åtgärderna på kvartersmark uppskattas till ca 70 miljoner kr. Inkluderat i detta är bland annat att planspränga och fylla ut fastigheter, flytta av en större kraftledning och fjärrvärme, samt byggnation av stödmurar och terrasser inom de tillskapade fastigheterna. Totala intäkter kommer i form av markförsäljning och uppgår till ca 100 miljoner kronor. Kommunen förväntas därför erhålla ett nollresultat i samband med utbyggnaden.



Figur 1 Norra Länna, etapp 1 (aktuellt område för utbyggnad)

Beskrivning av ärendet

Den nu gällande detaljplanen för Norra Länna industriområde (0126K-11962) är från 1991 och marken är planlagd för industri- och kontorsverksamhet. I takt med att kommunens behov av verksamhetsmark ökat har dock planen inte ansetts tillräckligt effektiv utan det har bedömts nödvändigt med en ny plan. Utöver det är den befintliga planen också relativt flexibel och inte helt anpassad till resterande industriområde vilket skulle innebära dyra kostnader för kommunen om marken ska förberedas för byggnation. För att hantera detta beslöt Huddinge kommun med ett planuppdrag från 2012 att ny planläggning ska påbörjas. I den nya planen ska bl.a. gatu- och kvartersstrukturen justeras, en del av befintlig detaljplan som ligger i naturreservat upphävas och en mer flexibel användning möjliggöras. Hela planområdet ägs av Huddinge kommun och samråd har skett under årsskiftet 2012 - 2013. Planläggningen sker genom normalt planförfarande (PBL 2010:900).



Figur 2 Befintlig detaljplan över Norra Länna

Under projektets gång har kommunen dels valt andra inriktningar än ursprungligen bestämt och dels stött på ett antal oförutsedda problem. På grund av projektets omfattning har det även uppkommit komplexa frågor som behövt diskuteras extra noggrant, t.ex. hur kommunen ska hantera dagvattnet i ett tidigare icke-exploaterat naturområde. Förslaget till detaljplan skulle gått ut på granskning under hösten 2018/våren 2019 men utredningar rörande bergmassorna i området påvisade att det skulle uppkomma icke-försvarbara kostnader för kommunen i samband med utbyggnad. Därför håller projektgruppen för närvarande på att



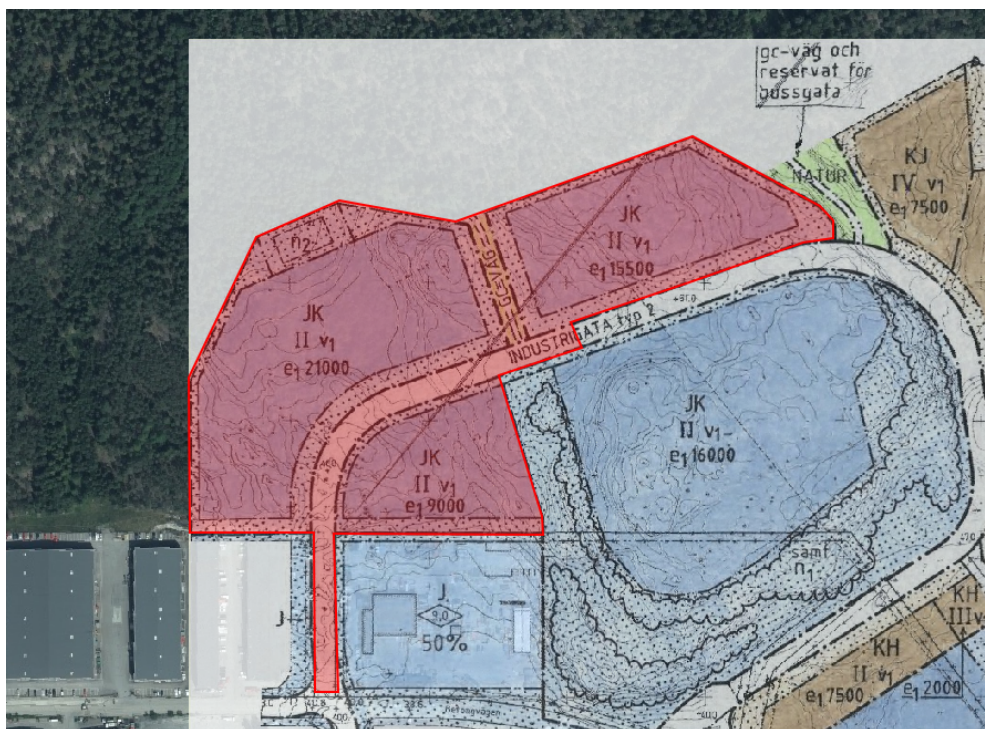
utreda i vilken omfattning en utbyggnad kan ske och en preliminär tidplan är att granskning planeras till kvartal 1 2021.

Hela planområdet är ca 15,5 hektar och enligt den befintliga planen kan kommunen bygga ca 80 000 m² verksamhetsmark. Med en ny plan uppskattas istället att ca 120 000 m² verksamhetsmark kan frigöras då det möjliggör ett effektivare nyttjande av marken.

Storängens industriområde

I centrala Huddinge planerar Huddinge kommun för över 3000 nya bostäder. Detta som en del i att Huddinge bygger en tät och levande stad i ett kollektivtrafikhärläge. Storängen har länge varit ett industriområde och när denna typ av områden ska omvandlas medföljer ett antal frågor när marken ska användas för ett annat syfte. Det första som behöver lösas är dock ersättningsmark för de fastigheter som behöver omlokaliseras så att bostadsbyggandet inte hindras. Ett exempel på en sådan verksamhet är Forssells Smide som idag är lokaliserade relativt centralt i den planerade bebyggelsen. Kommunen har sedan tidigare en överenskommelse med just Forssells (KS-2017/235) om ett markområde i Norra Länna men det avtalet utgår ifrån att en ny detaljplan hinner vinna laga kraft. På grund av de förseningar som projektet stött på är dock det tidigare utpekade markområdet inom den nya planen inte längre ett alternativ. Att vänta på den nya detaljplanen i Norra Länna skulle innebära att byggaktörerna inom Storängens industriområde behöver vänta och påbörja bostadsbyggandet senare vilket kommunen vill undvika. Därför har det identifierats som lämpligt att istället nyttja delar av den befintliga detaljplanen som redovisat i figur nedan. Det rödmarkerade området är det som är aktuellt för utbyggnad där en fyra fastigheter kan bildas. Inom området kommer förutom Forssells Smide eventuellt även andra aktörer från Storängen som behöver evakueras kunna inrymmas.

Figur 3 Aktuellt område inom den befintliga detaljplanen för Norra Länna





Genomförande

För att få tillgång till fastigheterna som tillskapas krävs att ca 400 meter gata med vändplan byggs ut då marken idag är helt oexploaterad. Höjdsättningen i detaljplanen utgår i princip ifrån befintliga höjder vilket blir något komplicerat på grund av att den befintliga bebyggelsen i anslutning till området ligger på en helt annan höjd. Den nya gatan kommer börja på en höjd om ca +40 meter över havet för att stiga till ca +55 meter över havet. Detta innebär en lutning på upp emot 6 % vilket är bland det högsta som kan accepteras på en kommunal gata på grund av bland annat risken för halka och svårigheter med drift. Vägen kommer användas huvudsakligen av tung trafik som i sin tur också ställer krav på lutning.

Den stora höjdskillnaden innebär också att det kommer krävas mycket arbete för att kunna förbereda och jämna ut tomterna. Till stöd för det arbetet kommer användas stödmurar, slänter och terrasseringar och kommunen kommer behöva spränga bort en del berg inom delar av området för att använda som fyllnadsmassa till andra delar. Arbetet beräknas ta ca två år och för närvarande pågår projektering tillsammans med Sweco som sedan tidigare är upphandlade som entreprenörer. För de nya fastigheterna pågår för närvarande en lantmäteriförrättning som beräknas bli klar senare under våren 2020.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att genomförandet av "etapp 1" i Norra Länna industriområde är nödvändig för att säkerställa framtida exploatering i Storängens industriområde. Framförallt omlokaliseringen av Forssells Smide och JP Järn & Plåt AB. Byggnationen sker i enlighet med befintlig plan och tillskapar verksamhetsmark vilket kommunen är i stort behov av, både idag och framåt. Utbyggnaden förväntas generera ett nollresultat då förväntade intäkter är lika stora som förväntade utgifter. Det är dock av vikt att detta är en tidig prognos som kommer uppdateras i samband med upphandlingen av entreprenör som förväntas bli klart under hösten 2020. I samband med detta kommer eventuellt ärendet behöva tas upp för ett nytt genomförandebeslut.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att genomförandebeslut för utbyggnad av Norra Länna industriområde, etapp 1 inom befintlig detaljplan för *Länna industriområde, delplan IV (0126K-11962)* godkänns.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att upphandling av entreprenör för byggande av allmänna anläggningar och markförberedande åtgärder för Norra Länna industriområde, etapp 1 inom befintlig detaljplan *Länna industriområde, delplan IV (0126K-11962)* kan genomföras. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår även att uppdra åt i delegationsordningen angiven delegat att på kommunstyrelsens vägnar besluta om tilldelning av kontraktet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Utbyggnad av gata beräknas innebära utgifter på cirka 30 miljoner kronor i vilket täcks in bland annat asfaltering av väg och gångbana, belysning, väg- och gångbaneräcken samt stödmurar. Här inkluderas även t.ex. byggledning, ledningsflytt (av både fjärrvärme och kraftledning) och ett riskpåslag.



Kostnaderna för att markförbereda tomterna uppgår till ca 70 miljoner kronor. På grund av de svåra och ojämna förhållandena på platsen kommer det krävas, utöver rent jordschakt, t.ex. sprängning av berg och utfyllnad av massor på i princip hela området.

Utöver detta förväntas kommunen få ökade driftskostnader då en ny gata tillskapas. Detta är dock en mindre utgift som uppskattas till ca 70 000 kr per år.

De planerade intäkterna kommer i form av markförsäljning av de förberedda tomterna uppgår till ca 100 miljoner kronor. Utbyggnaden av etapp 1 förväntas därför generera ett nollresultat då förväntade intäkter är lika stora som förväntade utgifter. När ett nytt förslag på detaljplan tagits fram och markförsäljning har slutförts i kommande etapp 2 förväntas kommunen dock få ett positivt ekonomiskt resultat.

Exploateringsresultat	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	0	-70 000	0	0	0	0	-70 000
Inkomster	0	0	60 000	40 000	0	0	100 000
Summa exploatering	0	-70 000	60 000	40 000	0	0	30 000

Kommunal investering	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Summa
Utgifter	-5 000	-20 000	-5 000	0	0	0	-30 000
Inkomster	0	0	0	0	0	0	0
Summa investering	-5 000	-20 000	-5 000	0	0	0	-30 000

Årlig påverkan	-5 000	-90 000	55 000	40 000	0	0	0
----------------	--------	---------	--------	--------	---	---	---



Datum
2020-02-12

Diarienummer
KS-2020/123.351

Totalt	100
exploateringsresultat	000
Total investering	-100
	000
PROJEKTNETTO	0

Detaljplanen är antagen sedan tidigare och innebär därför ingen kostnad kopplad till denna utbyggnad.

Camilla Broo
Kommundirektör

Helené Hill
Samhällsbyggnadsdirektör