

Datum  
2021-05-20Diarienummer  
KS-2021/1243.222Handläggare  
Narine Bulgak  
narine.bulgak@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Avtal om anläggningsarrende för husutställning mellan Huddinge kommun och Husexpo Stockholm AB inom del av fastigheten Länna 45:1 m.fl.**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Avtal om anläggningsarrende mellan Huddinge kommun och Husexpo Stockholm AB avseende del av fastigheten Länna 45:1 samt fastigheterna Länna 3:144 och Länna 2:60 inom kommundelen Länna godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 maj 2021.

### **Sammanfattning**

Husexpo Stockholm AB har inkommit med förfrågan om att etablera en husutställning på kommunens mark. Kommunen har utrett förutsättningarna för detta och ett förslag för arrendeaftal har tagits fram.

Arrendeaftalet syftar till att Husexpo Stockholm AB ska kunna etablera en upplevelsebaserad husmessa d.v.s. visningshus med inredning och trädgård i naturlig storlek. Projektiden är att kunna uppleva ett kataloghus på ”riktigt”.

Fastigheterna Länna 2:60, Länna 3:144 och del av fastigheten Länna 45:1 ägs av Huddinge kommun och ligger i nära anslutning till Länna industriområde. Arrendeområdet utgörs av tre delområden. Delområde 1 består av parkeringsplatser och är belägen inom fastigheterna Länna 3:144 och Länna 2:60. Delområde 2 och 3 består av utställningstomter inom del av fastigheten Länna 45:1.

Etableringen är tillfällig med lämplig etapputbyggnad inom 3–5 år. Ett beviljat tidsbegränsat bygglov finns för fastigheten Länna 2:60. Husexpo Stockholm AB har även sökt ett tidsbegränsat bygglov för fastigheten Länna 3:144 och del av fastigheten Länna 45:1.

Det aktuella området för anläggningsarrende ligger utanför detaljplanlagt område eller områdesbestämmelser.

Den tillfälliga markanvändningen för husutställning kommer att prövas för en permanent markanvändning i kommande detaljplanarbete som planeras att påbörjas hösten 2021. Projektet finns inom kommunens ”Plan för

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 HuddingeBesök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

samhällsbyggnadsprojekt för 2021” och överensstämmer även med kommunens översiktsplan. Arrendeavtalet innebär en arrendeintäkt om ca 4 655 000 kr för aktuell arrendeperiod.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Bakgrund**

Husexpo Stockholm AB har inkommit med en förfrågan om att få arrendera kommunens mark för en husmessa i avvaktan på planläggning. Husexpo Stockholm AB fick positivt planbesked år 2018. Planområdets exakta omfattning och möjligheterna till permanent markanvändning för husställning kommer att utredas vidare under planarbetet.

Föreslagen markanvändning för husutställning syftar till att uppföra ett inspirationscentrum med inriktning i huvudsak mot husproduktion, mark, trädgårdar och inredningar. Den föreslagna markanvändningen beräknas enligt tidig bedömning ge ca 100 nya arbetstillfällen. Etableringen av husmessa är ett bra komplement till det redan befintliga utbudet inom Länna handelsområde och skulle kunna bidra till att stärka Länna som handelsplats.

Enligt Husexpo Stockholm AB kommer det inom utställningsområdet finnas ca 26 stycken stora hus, ca 3 stycken hus på 50–80 kvm samt ca 14 stycken mindre hus så som attefallshus och friggebodar. Husexpo Stockholm AB avser att skapa förutom utställningshus och parkeringsplatser även kontors- och butikslokaler, utställningslokaler.

Arrendeområdet utgörs av tre delområden. Delområde 1 består av parkeringsplatser och är belägen inom fastigheterna Länna 3:144 och Länna 2:60 med areal ca 3 600 kvm. Delområde 2 och 3 består av utställningstomter inom del av fastigheten Länna 45:1 med areal av ca 1 800 kvm respektive 7 800 kvm. Arrendeavtalet ger förutsättning för att ca 43 stycken utställningstomter (21 stora, 11 mindre och 11 små tomter) och ca 100 parkeringsplatser ska kunna uppföras på kommunens fastigheter Länna 45:1, Länna 3:144 och Länna 2:60.

Etableringen av husmässan är tillfällig, där man även planerar etapputbyggnad inom 3–5 år. Husexpo Stockholm AB har ett beviljat tidsbegränsat bygglov till och med den 30 juni 2028 för anordning av parkeringsplatser på fastigheten Länna 2:60. Husexpo Stockholm AB har även ansökt tidsbegränsade bygglov till och med den 30 juni 2028 för anläggning av utställningsområde för visningshus på del av fastigheten Länna 45:1 och anordning av parkeringsplatser på fastigheten Länna 3:144.

Husexpo Stockholm AB fick ett positivt planbesked år 2018. Planområdets exakta omfattning och möjligheterna till permanent markanvändning för husställning kommer att utredas vidare under planarbetet.

### **Befintliga förhållande**

Fastigheterna Länna 2:60, Länna 3:144 och del av fastigheten Länna 45:1 är obebyggda, kommunägda fastigheter och består i huvudsak av gräsytor med visst



trädinslag. Arrendeområdet ligger i närheten till Länna köpcentrum och omfattar en areal om ca 13 200 kvm. Arrendeområdet avgränsas i väster och söder av Gamla Nynäsvägen, Gästgivarvägen i norr samt Gamla Dalarövägen och järnvägsspåret i öster. Direkt norr om Länna 2:60 och Länna 3:144 finns ett bostadsområde med småhusbebyggelse.

Det finns en kommunal väg, Bäckvägen inom området där Husexpo Stockholm AB kommer att få tillträde till. Bäckvägen ska inte användas för infart och utfart till arrendeområdet. All trafik för infart och utfart kommer att ske via Gästgivarvägen in på kommande parkeringsyta inom arrendeområdet.

Inom arrendeområdet finns även befintliga ledningar där ledningshavare är Stockholm vatten och avfall, Skanova, Stokab, och Vattenfall. Samtliga ledningsåtgärder som Husexpo Stockholm AB genomför inom arrendeområdet ska ske i samråd med berörd ledningshavare.

Det aktuella området för arrende ligger utanför detaljplanelagt område eller områdesbestämmelser.

Projektet finns inom kommunens ”Plan för samhällsbyggnadsprojekt för 2021” för östra Huddinge inom verksamhetsmark/arbetsplatsprojekt. Projektet överensstämmer även med översiktsplanens intentioner eftersom området ligger i sekundärt förtättningsområde och är ett bra komplement till det redan befintliga utbudet inom Länna handelsområde.

## Värdering

Kommunen gav en auktoriserad värderare i uppdrag att bedöma en marknadsmässig årlig arrendeavgift för ett anläggningsarrende omfattande fastigheterna Länna 3:144, Länna 2:60 och Länna 45:1. Värderaren gjorde även en kompletterande värdering och utgick ifrån jämförelseobjekt i Botkyrka kommun, där marken arrenderades till Husexpo Stockholm AB för samma ändamål. Arrendeområdet bedömdes ha ett attraktivt handelsläge beaktat närheten till Länna centrum och omkringliggande handel, vilket ökar trafikflödet i anslutning till arrendeområdet. Lågt exploateringsstal och låg höjdnivå påverkar markvärdet negativt. Utifrån de värderingarna bedöms arrendenivån till 50 kr/kvm. Vilket genererar en årlig arrendeavgäld om ca 665 000 kr för arrendeområdet.

## Arrendeavtal

Arrendeavtalet tecknas mellan Huddinge kommun och Husexpo Stockholm AB och reglerar förutsättningarna för etablering av husmässor, mindre handel och kontor (inom husutställning och småhusbranschen).

Arrendeavtalet reglerar bl.a. förutsättningar och ändamålen för arrendet, erforderliga markundersökningar inom arrendeområdet, åtaganden som parterna svarar för samt kostnader för genomförandet. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande markanvisningsavtal och genomförande av detaljplan, som ska ersätta Arrendeavtalet. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

Arrendeavtalet innebär att Husexpo Stockholm AB får ensamrätt till arrendeområdet d.v.s. rätt att anlägga, använda och vid behov förnya

Datum  
2021-05-20Diarienummer  
KS-2021/1243.222

arrendeområdet för uppställning av visningshus, parkeringsplatser, handel och kontor. Husexpo Stockholm AB ansvarar för områdets drift och underhåll. Husexpo Stockholm AB får ej bedriva verksamhet som strider mot de angivna ändamålen på arrendeområdet.

Arrendeavtalet gäller fram till den 30 juni 2028 vilket överensstämmer med det tillfälliga bygglovet som har beviljats för Länna 2:60 och de tidsbegränsade byggloven som har sökts för Länna 45:1 och Länna 3:144. En förlängning av avtalet är möjligt. Arrendatorn ansöker om och bekostar erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande på arrenområdet.

Arrendeavtalet är endast giltigt under förutsättning att bygglov beviljas för ändamålen med arrendet samt att Arrendeavtalet godkänns av kommunstyrelsen.

### **Förvaltningens synpunkter**

Etableringen av husmässan innebär nya arbetsplatser samt ny verksamhetsmark i överensstämmelse med inriktningen för översiktsplanen. Etableringen är ett bra komplement till det redan befintliga utbudet inom Länna handelsområde. Föreslagna markanvändningen för arrendeavtalet överensstämmer med det detaljplaneprojekt som planeras startas upp i höst 2021.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att avtalsvillkoren i bifogat arrendeavtal är rimliga och föreslår att avtalet godkänns.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Arrendeavtalet kommer årligen att inbringa en arrendeintäkt för kommunen om cirka 665 000 kr fram till den 30 juni 2028. Detta innebär att arrendeavtalet totalt kommer att inbringa cirka 4 655 000 kr till kommunen under den första avtalsperioden. Föreslagna markanvändning för husställning beräknas enligt tidig bedömning ge cirka 100 nya arbetstillfällen.

Genom anläggningsarrendeavtal ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Husexpo Stockholm AB. Arrendeavtalet är giltigt till och med den 30 juni 2028.

Camilla Broo  
KommundirektörHeléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1. Arrendeavtal



Datum  
2021-05-20

Diarienummer  
KS-2021/1243.222

Bilaga 2. Registreringsbevis

**Beslutet ska skickas till**  
Husexpo Stockholm AB