



Datum
2024-09-09

Diarienummer
KS-2024/1092.123

Handläggare
Clara Nistad
clara.nistad@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Avtal om ersättning för vägrätt m.m.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

- 1) Kommunstyrelsen godkänner förslag till Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande följande fastigheter och i enlighet med till varje fastighet angiven avtalsbilaga till kommunstyrelsens förvaltning tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2024:
 - a. Grantorp 5:1 (Glömstavägen), enligt *bilaga 1*
 - b. Grantorp 5:1 (Kasvägen), enligt *bilaga 2*
 - c. Handkvarnen 11, enligt *bilaga 3*
 - d. Meteorskuren 1, enligt *bilaga 4*
 - e. Vårdkasen 1:52, enligt *bilaga 5*
 - f. Vårdkasen 1:53, enligt *bilaga 6*
 - g. Vårdkasen 1:54, enligt *bilaga 7*
 - h. Lissma 4:150, enligt *bilaga 8*
- 2) Kommunstyrelsen godkänner förslag till Avtal om ersättning för tillfällig nyttjanderätt på Huddinge Vårdkasen 1:51, enligt *bilaga 9* till kommunstyrelsens förvaltning tjänsteutlåtande, daterat den 9 september 2024.

Sammanfattning

Trafikverket har tagit fram en vägplan för väg 259, Tvärförbindelse Södertörn, som vann laga kraft i 19 januari 2024. För att reglera genomförandet av vägplanen, detaljplanerna och övriga åtgärder som berör Tvärförbindelse Södertörn togs ett genomförandeaftal ("Genomförandeaftalet") fram mellan Huddinge kommun och Trafikverket som beslutades i kommunfullmäktige 16 maj 2022, bilaga 10.

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



Datum
2024-09-09

Diarienummer
KS-2024/1092.123

I Genomförandeaftalet regleras bland annat att separata avtal ska tecknas gällande den ersättning Trafikverket ska betala till kommunen för att kommunens mark och anläggningar tas i anspråk för Tvärförbindelse Södertörn. Avtalen om ersättning för vägrätt m.m. i denna tjänsteskrivelse avser de avtal gällande ersättning som regleras i Genomförandeaftalet.

Kommunen ska enligt Genomförandeaftalet få ersättning för kvartersmark som tas i anspråk permanent för Trafikverkets anläggningar samt för eventuell tillkommande mark utöver vägplanen som behöver tas i anspråk permanent för Trafikverkets anläggningar. Utöver ersättning för mark ska Trafikverket även ersätta byggnader som behöver rivras och förlorade intäkter från nyttjanderätter som påverkas. Eventuella övriga skador regleras separat om behov uppstår.. Upplåtelse av övrig kommunal mark sker utan ersättning.

Med utgångspunkt från två värderingar som tagits fram, dels i samband med framtagandet av Genomförandeaftalet under 2021 och dels under 2023/2024, har Avtal om ersättning för vägrätt m.m. samt Avtal om ersättning för tillfällig nyttjanderätt på Huddinge Vårdkasen 1:51, gemensamt benämnda ”Avtal om ersättning för vägrätt och nyttjanderätt”, tagits fram för de berörda fastigheterna. Ersättningen till kommunen uppgår till totalt 22 025 000 kronor och avser markupplåtelse för vägrätt samt ersättning för två byggnader som behöver rivras.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 16 maj 2022 att godkänna Genomförandeaftalet. I januari 2024 vann vägplanen för väg 259, Tvärförbindelse Södertörn, laga kraft. Genom vägplanen ges Trafikverket rätt att nyttja mark för väg (vägrätt) samt att nyttja mark under genomförandet av vägen. Genomförandeaftalet reglerar bland annat förhållandet mellan Trafikverket och Huddinge kommun vid projektering och genomförandet av de i Huddinge kommun belägna delarna av Tvärförbindelse Södertörn samt därutöver de anläggningar som Trafikverket anlägger och som Huddinge kommun blir ägare till och huvudman för i anslutning till Tvärförbindelse Södertörn. I Genomförandeaftalet regleras även att avtal ska tecknas senare gällande den ersättning Trafikverket ska betala till kommunen för att kommunens mark och anläggningar tas i anspråk för Tvärförbindelse Södertörn. Avtal om ersättning för vägrätt och nyttjanderätt i denna tjänsteskrivelse avser de avtal gällande ersättning som regleras i Genomförandeaftalet.

Kommunen ska enligt Genomförandeaftalet få ersättning för kvartersmark som tas i anspråk permanent för Trafikverkets anläggningar samt för eventuell tillkommande mark utöver vägplanen som behöver tas i anspråk permanent för Trafikverkets anläggningar. Utöver ersättning för mark ska Trafikverket även ersätta byggnader som behöver rivras och förlorade intäkter från nyttjanderätter som påverkas. Eventuella övriga skador regleras separat om behov uppstår. Upplåtelse av övrig kommunal mark sker utan ersättning.



Datum
2024-09-09

Diarienummer
KS-2024/1092.123

Avtalen

I samband med arbetet med Genomförandeaftalet tog kommunen år 2021 fram värderingar för berörda markområden och byggnader inom Grantorp 5:1, Lissma 4:150, Meteorskuren 1 samt Vårdkasen 1:51-1:54. Då kom parterna överens om en ersättning om 1 950 000 kronor för byggnader som behöver rivras inom Lissma 4:150 och Vårdkasen 1:51. Eftersom värderingen gjordes för tre år sedan kom parterna överens om en schablonmässig uppräkningsinför aktuellt beslut om ersättning, vilket innebär en slutlig ersättning för rivning av båda byggnaderna om 2 025 000 kronor. 2021 kom parterna dock inte överens om ersättning för markområdena till följd av att värderingarna avseende markområdena ansågs undermåliga av båda parter. Under 2023/2024 tog därför Trafikverket och kommunen gemensamt fram nya värderingar för berörda markområden inom Grantorp 5:1, Meteorskuren 1 samt Vårdkasen 1:52-1:54, samt även Handkvarnen 11, utifrån de ersättningsprinciper som framgår av Genomförandeaftalet. Med värderingarna som underlag kom parterna överens om en ersättning om tjugo miljoner kronor (20 000 000 kronor) för berörda markområden.

Värderingen utgick från expropriationslagens regler och huvudprincipen att ersättningen ska motsvara minskningen i marknadsvärde i och med markavståendet. Berörda fastigheter är planlagda som kvartersmark industriändamål (Grantorp 5:1, Meteorskuren 1 samt Vårdkasen 1:52-1:54) respektive kvartersmark bostadsändamål (Handkvarnen 11). Utifrån ett ortprismaterial sattes en medelprinsnivå för industrimarken och utifrån det värdet gjordes olika avdrag t.ex. beroende på hur stor del av fastigheten som får bebyggas, marginalvärde m.m. Värderingen av Handkvarnen 11 utgick från ortprisunderlag för mark för småhus och mark för kedjehus. Därefter gjordes precis som för industrimarken diverse avdrag beroende på hur stor del av fastigheten som kan bebyggas, marginalvärde m.m. På slutliga ersättningen lades sedan ett påslag på om 25% enligt expropriationslagen för samtliga fastigheter.

Totalt ska Trafikverket betala 22 025 000 kronor i ersättning till kommunen, för upplåten mark samt för de två byggnaderna som behöver rivras. Ersättningen är fördelad enligt tabell nedan.

Fastighetsbeteckning	Ersättning för mark som upplåts med vägrätt (kronor)	Ersättning för byggnad som ska rivras (kronor)	Tillåten markanvändning enligt gällande detaljplan/upphävd detaljplan pga Tvärförbindelsen
Grantorp 5:1 (Glömstavägen)	4 110 000		Kvartersmark, Hantverk, småindustri, kontor o handel
Grantorp 5:1 (vid Kasvägen)	7 200 000		Kvartersmark, småindustri



Datum
2024-09-09

Diarienummer
KS-2024/1092.123

Handkvarnen 11	50 000		Kvartersmark, bostäder
Lissma 4:150		1 350 000	Utanför detaljplanelagt område
Meteorskuren 1	4 500 000		Kvartersmark, småindustri, kontor o handel
Vårdkasen 1:51		675 000	Kvartersmark, småindustri
Vårdkasen 1:52	1 320 000		Kvartersmark, småindustri
Vårdkasen 1:53	2 745 000		Kvartersmark, småindustri
Vårdkasen 1:54	75 000		Kvartersmark, småindustri
Totalt	20 000 000	2 025 000	

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till Avtal om ersättning för vägrätt och nyttjanderätt följer principerna för ersättning i Genomförandavtalet och innebär en skälig ersättning för kommunen.

Avtalen innebär inga direkta konsekvenser för barn utifrån barnkonventionen och anses inte påverka ekosystem och hydrologi.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen blir ekonomiskt ersatt med totalt 22 025 000 kronor för kommunägd kvartersmark som ianspråkats för Trafikverkets anläggningar samt två byggnader som behöver rivas i samband med byggandet av Tvärförbindelse Södertörn.

Upplåtelse av övrig kommunal mark sker utan ersättning.

Eventuell tillkommande kvartersmark som behövs för Trafikverkets anläggningar, utöver vad som framgår i vägplan eller Genomförandavtalet samt eventuell uppkommen skada som idag ej är känd, regleras enligt principer i Genomförandavtalet.

Ersättning för mark inom fastigheterna Grantorp 5:1 (Glömstavägen) samt Meteorskuren 1 ska intäktsredovisas i projekt Vårdkasen projektnr 62220, då de ligger inom det projektområdet, medan ersättningen för resterande fastigheter (Grantorp 5:1 (Kasvägen), Handkvarnen 11 samt Vårdkasen 1:52-1:54) samt ersättningen för byggnader som rivs inom Lissma 4:150 och Vårdkasen 1:51 ska intäktsredovisas i projekt Tvärförbindelse Södertörn. Ersättningen betalas ut senast två månader efter att avtalet har undertecknats av båda parterna.

Juridiska konsekvenser

Vägplanen som reglerar vägrätten vann laga kraft januari 2024. De juridiska konsekvenserna av Avtal om ersättning för vägrätt och nyttjanderätt. är att



Datum
2024-09-09

Diarienummer
KS-2024/1092.123

kommunen godkänner erbjuden ersättning för permanent markupplåtelse (vägrätt) samt ersättning för byggnader inom de respektive fastigheterna för Tvärförbindelse Södertörn.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att de upprättade förslagen till Avtal om ersättning för vägrätt och nyttjanderätt, är godtagbara och föreslår att de godkänns.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Grantorp 5:1 (Glömstavägen)
- Bilaga 2. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Grantorp 5:1 (Kasvägen)
- Bilaga 3. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Handkvarnen 11
- Bilaga 4. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Meteorskuren 1
- Bilaga 5. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Vårdkasen 1:52
- Bilaga 6. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Vårdkasen 1:53
- Bilaga 7. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Vårdkasen 1:54
- Bilaga 8. Avtal om ersättning för vägrätt m.m. gällande Lissma 4:150
- Bilaga 9. Avtal om ersättning för tillfällig nyttjanderätt på Huddinge Vårdkasen 1:51
- Bilaga 10. Genomförandavtal för väg 259 Tvärförbindelse Södertörn

Beslutet ska skickas till

Trafikverket