

Datum  
2021-04-27Diarienummer  
KS-2021/1053.223Handläggare  
Daniel Bernebrant  
Daniel.Bernebrant@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Tomträttsavtal mellan Huddinge kommun och Beachhallen Tropical dotterbolaget AB för Supernovan 5**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens förvaltning att teckna tomträttsavtal och sidoavtal till tomträttsavtal med Beachhallen Tropical dotterbolaget AB rörande fastigheten Supernovan 5 i kommundelen Fullersta i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1 och bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 27 april 2021, vid den tidpunkt då befintlig arrendator på fastigheten har avetablerat.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslutade den 17 juni 2013 att en ny detaljplan för en beachvolleyanläggning skulle tas fram inom del av fastigheten Grantorp 5:1 i kommundelen Flemingsberg. Projektet initierades av Beachhallen Tropical AB. Arbetet med detaljplanen pausades under hösten 2014 eftersom det då stod klart att den planerade utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn skulle hindra genomförandet av den tänkta detaljplanen.

Till följd av att arbetet med detaljplanen pausades har en alternativ lokalisering för beachvolleyanläggningen utretts. En lämplig plats som har identifierats är kommunens fastighet Supernovan 5. Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt till Beachhallen Tropical dotterbolaget AB.

Tomträttsavgälden baseras på den användning av fastigheten som tillåts i gällande detaljplan och är i avtalsförslaget, bilaga 1, satt till 671 840 kr per år.

Enligt ett förslag till sidoavtal till tomträttsavtalet, bilaga 2, sätts avgälden ned till 199 200 kr per år så länge endast 3000 kvm bruttoarea (BTA) av fastighetens byggrätt utnyttjas och används för idrotts- och konferensändamål.

Datum  
2021-04-27Diarienummer  
KS-2021/1053.223

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 17 juni 2013 att en ny detaljplan för beachvolleyanläggning skulle tas fram för del av fastigheten Grantorp 5:1 i kommundelen Flemingsberg. Projektet initierades av Beachhallen Tropical AB, nedan kallad Aktören. Detaljplanen har varit ute på både samråd och granskning. Arbetet med detaljplanen pausades under hösten 2014 eftersom det då blev klart att den planerade utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn skulle hindra genomförandet av planförslaget.

Till följd av att arbetet med detaljplanen pausades av en orsak som ligger utanför kommunens eller aktörens kontroll har en alternativ lokalisering för beachvolleyanläggningen utretts. En lämplig plats som har identifierats är kommuns fastighet Supernovan 5 i området Vårdkasen. Aktören har erhållit bygglov på fastigheten.

Kommunstyrelsens förvaltning, som fört en dialog med Aktören om förutsättningarna för en etablering av verksamheten på platsen, föreslår att fastigheten upplåts till Aktören med tomträtt.

### Tomträttsavtal

Enligt förslag till tomträttsavtal, bilaga 1, föreslås att fastigheten Supernovan 5 upplåts till Beachhallen Tropical dotterbolaget AB, som är ett dotterbolag till Aktören. Fastigheten omfattas av detaljplanen för Glömstadalen etapp 1. Detaljplanen möjliggör för småindustri, handel med skrymmande varor och kontor. Tomträttsavtalet tillåter alla användningar som tillåts i detaljplan och en bygg rätt på 3 800 kvm bruttoarea (BTA). Fastigheten bedöms ha ett marknadsvärde om cirka 20 500 000 kr. Enligt gällande praxis ska den årliga tomträttsavgälden vara 3,25% av marknadsvärdet, vilket ger en årlig avgäld om 671 840 kr.

Förslag till tomträttsavtal, bilaga 1, innehåller i övrigt sedvanliga villkor.

### Sidoavtal till tomträttsavtal

De tillåtna användningarna i detaljplanen ger fastigheten ett marknadsvärde som överstiger markens värde om den endast används för konferens- och idrottsändamål, som är Aktörens avsikt med den pausade detaljplanen. Av denna anledning föreslås att det vid sidan av tomträttsavtalet upprättas ett sidoavtal, bilaga 2, som reglerar avgälden utifrån vad fastigheten faktiskt ska användas till och som utgår från den BTA som bygglovet medger på 3 000 kvm.

Ytorna i den byggnad som omfattas av Aktörens bygglov kommer att samutnyttjas för idrotts- respektive konferensändamål. Tomträttsavgälden i sidoavtalet kan därför inte bestämmas utifrån en avsedd fördelning mellan ytor. Istället bör avgälden baseras på den tidsmässiga fördelningen som ytorna används för de olika ändamålen. Uppskattningsvis kommer utrymmena att utnyttjas för

Datum  
2021-04-27Diarienummer  
KS-2021/1053.223

idrottsändamål till 70% och för konferensändamål till 30%. Marknadsmässig årsavgäld för idrottsändamål har bedömts till 52 kr/kvm BTA och för konferensändamål till 100 kr/kvm BTA. Utifrån dessa förutsättningar föreslås att den årliga avgälden enligt sidoavtalet ska uppgå till 199 200 kr.

Enligt sidoavtalet åligger det tomträttshavaren att årligen inkomma med en redovisning över hur den tidsmässiga fördelningen ser ut mellan idrotts- och konferensändamål. Om det med tiden visar sig att användningen väsentligt skiljer sig från den fördelning som anges i sidoavtalet ska ett tilläggsavtal upprättas som reglerar avgälden utifrån faktisk användning. Om ett tilläggsavtal tas fram ska avgälden för de olika användningarna räknas upp med KPI från januari månad 2021 och fram till dess att tilläggsavtal tecknas.

Om tomträttshavaren bebygger fastigheten med mer än 3 000 kvm BTA, utnyttjar fastigheten för andra ändamål än idrotts- och konferensändamål eller överlåter tomträttsavtalet förfaller sidoavtalet och avgäld enligt tomträttsavtalet kommer att tas ut.

#### **Befintlig arrendator**

En del av fastigheten är idag upplåten till Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) genom arrende. SVOA är villiga att flytta från platsen till en alternativ plats. Dock är det för närvarande oklart vilket datum som bolaget kan flytta eftersom SVOA dels behöver erhålla bygglov på den nya platsen och dels ha bemanning för att genomföra flytten. Av denna anledning saknar avtalsförslagen i bilaga 1 och 2 upplåtelsedatum. Avsikten, om avtalen godkänns av kommunstyrelsen, är att upplåtelsedatumet blir ett månadsskifte i anslutning till den dag som SVOA flyttar från platsen.

#### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att förslagen till tomträttsavtal och sidoavtal innehåller nödvändiga villkor och att avgälderna är rimliga.

I nuläget är en del av fastigheten upplåten till SVOA för upplagsverksamhet medan den största delen av fastigheten är outnyttjad. Tomträttsavtalet och sidoavtalet medför att hela fastigheten Supernovan 5 blir upplåten till en och samma aktör som kommer att bebygga fastigheten. Det bidrar till att det blir en tryggare plats och att risken för dumpning av massor, som idag sker på fastigheten, minskar.

Genom Aktörens etablering kommer den enda inomhusanläggningen i regionen för beachvolley att ligga i Huddinge till följd av att Aktören behöver avflytta från sin befintliga anläggning i Södertälje.

#### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Tomträttsavtalet tillsammans med sidoavtalet innebär att kommunen får en årlig intäkt från upplåtelsen om 199 200 kr.



Datum  
2021-04-27

Diarienummer  
KS-2021/1053.223

Genom att upplåta fastigheten med tomträtt förlorar kommunen en stor del av sin rådighet över fastigheten. Kommunen kan under upplåtelsestiden exempelvis inte sälja fastigheten till någon annan än tomträttsinnehavaren.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Tomträttsavtal
- Bilaga 2. Sidoavtal till tomträttsavtal

## **Beslutet ska skickas till**

Beachhallen Tropical dotterbolaget AB