Kommunfullmäktige

Ärenden till kommunfullmäktige

Marköverlåtelseavtal för del av Hamarby-Smedby 3:1 och Hammarby-Smedby 1:32 (KS/2025:119)

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt följande:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Upplands Väsby kommun och Vattenfall AB, org. nr 556417–0800, avseende överlåtelse av fastigheterna del av Hammarby-Smedby 3:1 och Hammarby-Smedby 1:32.

2. Kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadschefen och mark- och exploateringschefen att för kommunens räkning underteckna marköverlåtelseavtal, köpebrev och andra erforderliga handlingar för genomförande av marköverlåtelserna enligt ovan.

3. Paragrafen justeras omedelbart.

Beskrivning av ärendet

Vattenfall Eldistribution AB, nedan ”Vattenfall”, har för avsikt att utvidga en befintlig transformatorstation på fastigheten Hammarby-Smedby 3:1 för att öka kapaciteten i det regionala elnätet.

För att genomföra utbyggnaden önskar Vattenfall förvärva följande markområden av Upplands Väsby kommun.

- En del av fastigheten Hammarby-Smedby 3:1. Vattenfall ska efter fastighetsbildning genom fastighetsreglering förvärva ett markområde om cirka 6 500 kvadratmeter.
- Hela fastigheten Hammarby-Smedby 1:32 om cirka 1 300 kvm.

Kommunfullmäktige

Vattenfall har sedan 1967 ett gällande anläggningssarrende på en del av fastigheten Hammarby-Smedby 3:1, avseende den befintliga transformatorstationen. Det är detta markområde som Vattenfall nu önskar förvärva tillsammans med Hammarby-Smedby 1:32.

Båda fastigheterna omfattas av detaljplan nr 41, som medger användningen ”Transformator-station”, vilket innebär att marken endast får användas för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål. I kommunens översiktsplan är området utpekat som ”Tät stadsbygd” och ”Medeltät stadsbygd”. Med anledning av det stadsnära läget har kommunen ställt höga krav på den visuella gestaltningen av den nya anläggningen.

När Vattenfall har byggt den nya stationen kommer befintligt ställverk att rivas och ersättas med ängsmark för att höja det gröna värdet på platsen. Vattenfall kommer stå för alla kostnader för anläggandet och skötseln av ängsmarken.

Kontoret för samhällsbyggnad och Vattenfall har tagit fram förslag på två marköverlåtelseavtal som reglerar principerna för markförvärven.

I de fall kommunen väljer att inte sälja fastigheterna kan Vattenfall välja att ansöka om ledningsrätt hos Lantmäteriet för transformatorstationen.

Ekonomiska konsekvenser

Marköverlåtelserna genererar ett ekonomiskt tillskott till kommunen genom försäljningen av del av fastigheten Hammarby-Smedby 3:1 och Hammarby-Smedby 1:32. Köpeskillingen för markområdena har fastställts baserat på en extern markvärdering.

Vid värderingen har hänsyn tagits till att en del av fastigheten Hammarby-Smedby 3:1 är belastad med ett befintligt servitut och en ledningsrätt, vilket påverkat det slutgiltiga värdet.

Baserat på värderingen är köpeskillingen i respektive marköverlåtelseavtalet angivet till följande belopp:

- Del av Hammarby-Smedby 3:1: elva miljoner femhundratusen (11 500 000) kronor.
- Hammarby-Smedby 1:32: två miljoner trehundrafyrtiofemtusen fyrahundra (2 345 400) kronor.

Vid värderingstillfället togs även hänsyn till vad ersättningen för en ledningsrätt skulle kunna tänkas bli utifrån reglerna 4 kap expropriationslagen där huvudprincipen är att ersättningen skall motsvara fastighetens minskade marknadsvärde med ett påslag om 25 %. Ersättningen för del av Hammarby-Smedby 3:1 skulle då kunna bli fjorton miljoner trehundra

Kommunfullmäktige

sjuttiofemtusen (14 375 000) kronor. Ersättningen för båda fastigheterna skulle då kunna bli sjutton miljoner trehundrasextusen sjuhundrafemtio (17 306 750) kronor.

Värt att ta i beaktning att det är Lantmäteriet som kommer göra värderingen vid en ledningsrättsansökan, vilket kan ge ett annat värde än den värdering som kommunen tagit in.

Vattenfall ska senast 30 dagar efter tecknandet av avtalet erlägga köpeskillingen till Kommunen. Köparen, Vattenfall, står för samtliga övriga kostnader som är förknippade med förvärvet, inklusive avgifter för lagfart och eventuella inteckningar, samt bygglov och andra nödvändiga tillstånd.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet är inte tillämpligt i detta.

———

Beslutet skickas till:

Kontoret för samhällsbyggnad, Upplands Väsby kommun

Beslutsunderlag

1. Marköverlåtelseavtal, med tillhörande bilagor, mellan Upplands Väsby kommun och Vattenfall Eldistribution AB avseende del av fastigheten Hammarby-Smedby 3:1 samt fastigheten Hammarby-Smedby 1:32