



Tjänsteutlåtande

Mark- och exploateringsingenjör

Johan Persson

08-518 025 99

johan.persson@upplandsvasby.se

Datum:

2026-04-14

Diarienummer:

KS/2024:280

Kommunstyrelsen

Strategiskt markköp - Intensionsavtal Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta enligt följande:

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna intensionsavtal mellan Upplands Väsby kommun och Gunnar Andersson avseende fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadschefen och mark- och exploateringschefen att för kommunens räkning underteckna intensionsavtalet.
3. Om ett markköp blir aktuellt är Kommunens inriktning att möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Beskrivning av ärendet

Fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68 är i kommunens översiktsplan utpekade som småskalig stadsbygd. Kommunen är intresserad av att förvärva fastigheterna för att i framtiden möjliggöra för en trädgårdsstadsbebyggelse som smälter in i den närliggande, småskaliga bebyggelse som finns i anslutning till området.

Strategiskt markköp utgör en del av kommunens långsiktiga ambition att förvärva mark och därigenom skapa utvecklingsmöjlighet för framtida bostadsförsörjning, skydda av natur, nya rekreationsområden samt planeringsförutsättningar för utveckling av ny infrastruktur.

Fastigheten Grimsta 17:1 är bebyggd med ett mindre bostadshus samt ett flertal förfallna växthus. En del av fastigheten Grimsta 17:1 omfattas av en detaljplan, nr 52, från 1970 som medger bostadsbebyggelse samt anvisar mark för allmänt ändamål (park, plantering). Kvartersmarken på fastigheten Grimsta 17:1 omfattar 6 100 kvm och tillsammans med resterande icke utbyggd kvartersmark på grannfastigheten Grimsta 110:1 bedöms det att detaljplanen medger ett uppförande av 20 radhusenheter.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Fastigheten Grimsta 5:68 utgörs av obebyggd skogsmark och är belägen utanför detaljplanelagt område. Fastigheternas sammanlagda areal uppgår till cirka 29 000 kvm

På fastigheterna har det under cirka 35 år bedrivits plantskoleverksamhet och handelsträdgård fram till mitten av 1970-talet. Till följd av den tidigare verksamheten bedöms det finnas en risk för markföroreningar. I värderingen är fastigheterna klassad 2 (stor risk) enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta och konstaterade förorenade områden. Föroreningarnas art, omfattning och djup, och därmed kostnaden för eventuell efterbehandling (sanering), är i dagsläget okänd.

För att utreda förutsättningarna för ett framtida förvärv av fastigheterna har parterna enats om att en markmiljöteknisk undersökning ska genomföras. Undersökningens syfte är att klarlägga eventuella föroreningars art och utbredning samt att utgöra underlag för en bedömning av saneringsbehov och därtill förknippade kostnader

Kommunen har låtit genomföra en extern värdering av fastigheterna, daterad 2025-03-19, där fastigheternas marknadsvärde bedöms till tjugo miljoner femhundra tusen (20 500 000) kronor. Detta värde baseras på antagandet att fastigheterna: a) inte är i behov av miljöteknisk efterbehandling (sanering), samt b) inte belastas av andra värdepåverkande faktorer/hinder exempelvis okända servitut, ledningsrätter, fornlämningar eller annat som kan påverka värdet.

Parterna är överens om att fastighetsägaren slutligt ska bära Kommunens nedlagda och verifierade kostnader för den markmiljötekniska undersökningen enligt vad som följer av intentionsavtalet. Den slutliga köpeskillingen kommer att förhandlas inför tecknande av ett framtida köpekontrakt. Köpeskillingen kommer att påverkas av de beräknade kostnaderna för eventuell sanering enligt undersökningen.

När avtalet är undertecknat av båda parter kommer kommunen att utföra en miljöundersökning för att klarlägga föroreningarnas art och omfattning samt få ett underlag för vad saneringskostnaden kan bli. I fall bägge parter kommer överens om saneringskostnaden kommer den regleras genom ett avdrag från köpeskillingen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheterna är tillsammans värderade till tjugo miljoner femhundra tusen (20 500 000) kronor. I den fortsatta processen för markköpet kommer köpeskillingen att regleras genom avdrag för kostnader kopplade till miljöundersökning och eventuell marksanering.

Miljöundersökningen uppskattas kosta två hundra tusen (200 000) kronor. Om någon av parterna väljer att inte gå vidare efter miljöundersökningens resultat står fastighetsägaren för denna kostnad. Om båda parter däremot beslutar att fortsätta processen kommer kommunen att beställa en marksanering. Kostnaden för marksaneringen kan fastställas först efter genomförd miljöundersökning, även denna kostnad kommer att avräknas från köpeskillingen.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet är inte tillämpligt i detta ärende.

Beslutet skickas till:

Kontoret för samhällsbyggnad

Bilaga/bilagor:

Intentionsavtal mellan Upplands Väsby kommun och Gunnar Andersson avseende fastigheterna Grimsta 17:1 och Grimsta 5:68.

Kontoret för samhällsbyggnad

Anna von Axelson

Samhällsbyggnadschef

Sofia Hofstedt

Mark- och exploateringschef