Uppdrag att teckna avtal om anläggningsarrende inom Solsten 1:19

23

2025KS394

TJÄNSTESKRIVELSE
Sektorn för samhällsbyggnad
Adam Bove

Kommunstyrelsen

Datum
2025-11-20

Diarienummer
2025KS394 261

Uppdrag att teckna avtal om anläggningsarrende inom Solsten 1:19

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt mark- och exploateringschef att ingå samt underteckna avtal om anläggningsarrende inom Solsten 1:19 mellan Härryda kommun och SAAB AB i enlighet med villkoren som framgår av tjänsteskrivelsen.

Sammanfattning av ärendet

SAAB AB (nedan Arrendatorn) har inkommit med en förfrågan till kommunen om upplåtelse av mark för en ny anläggning för test- och utveckling av Arrendatorns produktsortiment. Arrendatorn och kommunen har identifierat ett område inom Solsten 1:19 som förvaltningen föreslår att upplåta med arrende till Arrendatorn.

Upplåtelse av arrende till Arrendatorn ska ske genom ett anläggningsarrende om ca 13 hektar inom Solsten 1:19. Arrendetiden är 15 år och arrendet förnyas med fem år i sänder om det inte sägs upp två år innan arrendetidens utgång. Arrendeavgälden är 450 000 kr per år.

Arrendeupplåtelsen möjliggör en viktig näringslivsetablering i kommunen och skapar förutsättningar för fortsatta investeringar och fler arbetstillfällen i kommunen. Området bedöms vara lämpligt för upplåtelsens syfte med ett avskilt läge och nära till kommunikationer.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 20 november 2025
- Karta över föreslaget arrendeområde
- Riktlinjer för arrenden, antagen av kommunfullmäktige den 14 november 2019

Ärendet

SAAB AB (nedan Arrendatorn) har inkommit med en förfrågan till kommunen om upplåtelse av mark för en ny anläggning för test- och utveckling av Arrendatorns produktsortiment.

Arrendatorn är i behov av en avskild plats belägen på hög höjd och tillsammans med Arrendatorn har kommunen identifierat ett område inom

Solsten 1:19 som lämpligt för anläggningen. Området består av skogsmark och är ej detaljplanelagt. Området är utlagt som utbyggnadsområde för bostäder på kort sikt i gällande översiktsplan (ÖP2012), samt förslag till sammanhängande bostadsbebyggelse, utvecklingsområde i förslag till ny översiktsplan (granskningshandling 2025). Kommunstyrelsen beviljade den 27 oktober 2022 § 376 positivt planbesked för ett planprogram på området öster om aktuellt område. I det fall ett planprogram påbörjas bör även kommunens mark inkluderas. Arrendeupplåtelsen innebär att området som på kort till medellång sikt kan planläggas för bostäder minskas. Då ett planprogram ska tas fram innan planläggning och en planläggning av området troligtvis skulle ske etappvis och under en längre tid, bedömer förvaltningen att upplåtelsen inte nämnvärt begränsar kommunens långsiktiga bostadsförsörjning.

Anläggningen kommer att omgärdas av skog. Avstånd till närmast bebyggelse i väster, Mölnlycke företagspark (Analysvägen) är cirka 200 meter och närmaste bostadsbebyggelse är inom Partille kommun, cirka 250 meter norr om arrendeområdet.

Arrendeavtalet innebär att Arrendatorn under arrendetiden äger rätt att nyttja cirka 13 hektar av kommunens fastighet för anläggande och bibehållande av anläggning för test- och utveckling av Arrendatorns produktsortiment. Anläggningen består av hårdgjorda ytor där Arrendatorns utrustning kan ställas upp för test- och utveckling, en förvaringshall och garage för cirka 8-12 fordon samt en mindre kontorsbyggnad för konferensrum och enstaka kontorsplatser. Arrendatorn ska vid arrendets upphörande, om inget annat avtalas, återlämna området fritt från byggnader och ovanjordsanläggningar, medan anlagda vägar, hårdgjorda ytor och teknisk infrastruktur ej behöver återställas.

Det åligger Arrendatorn att skaffa erforderliga tillstånd, exempelvis bygglov, för anläggningen och ombesörja teknisk infrastruktur och väg till anläggningen. Arrendatorn avser att anlägga angöringsväg från Nya Öjersjövägen via befintlig pendelparkering. Detta medför att cirka fem p-platser försvinner från pendelparkeringen. Parkeringen är sällan fullt utnyttjad och frågan om eventuell ersättning av borttagna p-platser kommer att prövas av förvaltningen vid behov. Anläggandet av väg, byggnader och anläggningar medför viss avverkning inom arrendeområdet. Arrendatorn ska verka för att minimera omfattningen av nödvändig avverkning och för att begränsa arrendets avtryck på marken har områdets tillåtna användning beskrivits utifrån tre delområden. Inom Område A och Område B får skog avverkas i nödvändig omfattning och områdena får nyttjas för uppförande av anläggningar och byggnader för verksamheten. Område C avgränsas med inre och yttre skalskydd (stängsel), behålls i huvudsak orört och är endast avsett som skyddsområde, där byggnader eller större anläggningar ej uppföras utan kommunens skriftliga godkännande.

Arrendetiden är 15 år har bestämts med hänsyn till syftet med upplåtelsen och säkerheten för Arrendatorns investering. Avtalet förlängs med fem år i sänder om det inte sägs upp av arrendatorn eller kommunen senast två år

före arrendetidens slut. Kommunen får inte utan medgivande från Arrendatorn överlåta arrendestället och arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåta arrendeavtalet i andra hand. Arrendeavgälden är 450 000 kronor per år och arrendeavgälden indexregleras årligen.

Inom föreslaget område finns två befintliga arrendeavtal. Det ena avtalet avser jakträtt och det andra är ett lägenhetsarrende för airsoft (spelplats för förening). Avtalet om jaktarrendet behöver minskas till att ej längre omfatta aktuellt område för anläggningsarrende, medan lägenhetsarrendet för airsoft behöver flyttas eller sägas upp till juni 2026. Förvaltningen har informerat befintliga arrendatorer och det pågår dialog med föreningen för airsoft om flytt av arrendeställe. Förvaltningen bedömer i nuläget att förslag till nytt arrendeavtal för Arrendatorn kan börja gälla från och med första kvartalet 2026.

Huvudsakliga arrendevillkor

- Arrendetyp: Anläggningsarrende
- Arrendetid: 15 år
- Förlängningstid: 5 år
- Uppsägningstid: 2 år
- Arrendeavgift: 450 000 kronor (indexregleras)
- Areal: cirka 13 hektar
- Återlämning: Arrendatorn ska vid arrendets upphörande, om inget annat avtalas, återlämna området fritt från byggnader och ovanjordsanläggningar, medan anlagda vägar, hårdgjorda ytor och teknisk infrastruktur ej behöver återställas.
- Överlåtelse och upplåtelse i andra hand: Arrendatorn får inte överlåta arrendet i andra hand. Kommunen får inte överlåta arrendestället under arrendetiden.

Ekonomiska konsekvenser

Arrendet beräknas ge kommunen en årlig intäkt om cirka 450 000 kronor (indexreglerad), vilket ger ett betydande tillskott till kommunens löpande arrendeintäkter. Arrendeavgälden har bestämts utifrån en skälig avkastning på marken utifrån upplåtelsens areal och verksamhet, där förlust av rotstående skog, kostnader för eventuell återplantering av skog i samband med upphörande av arrendet, ianspråktagande av ett mindre antal p-platser och administrativt arbete har beaktats. Några investeringskostnader för kommunen bedöms inte uppkomma, då arrendatorn svarar för all teknisk infrastruktur, tillstånd och anläggande till följd av arrendet.

Förvaltningens bedömning

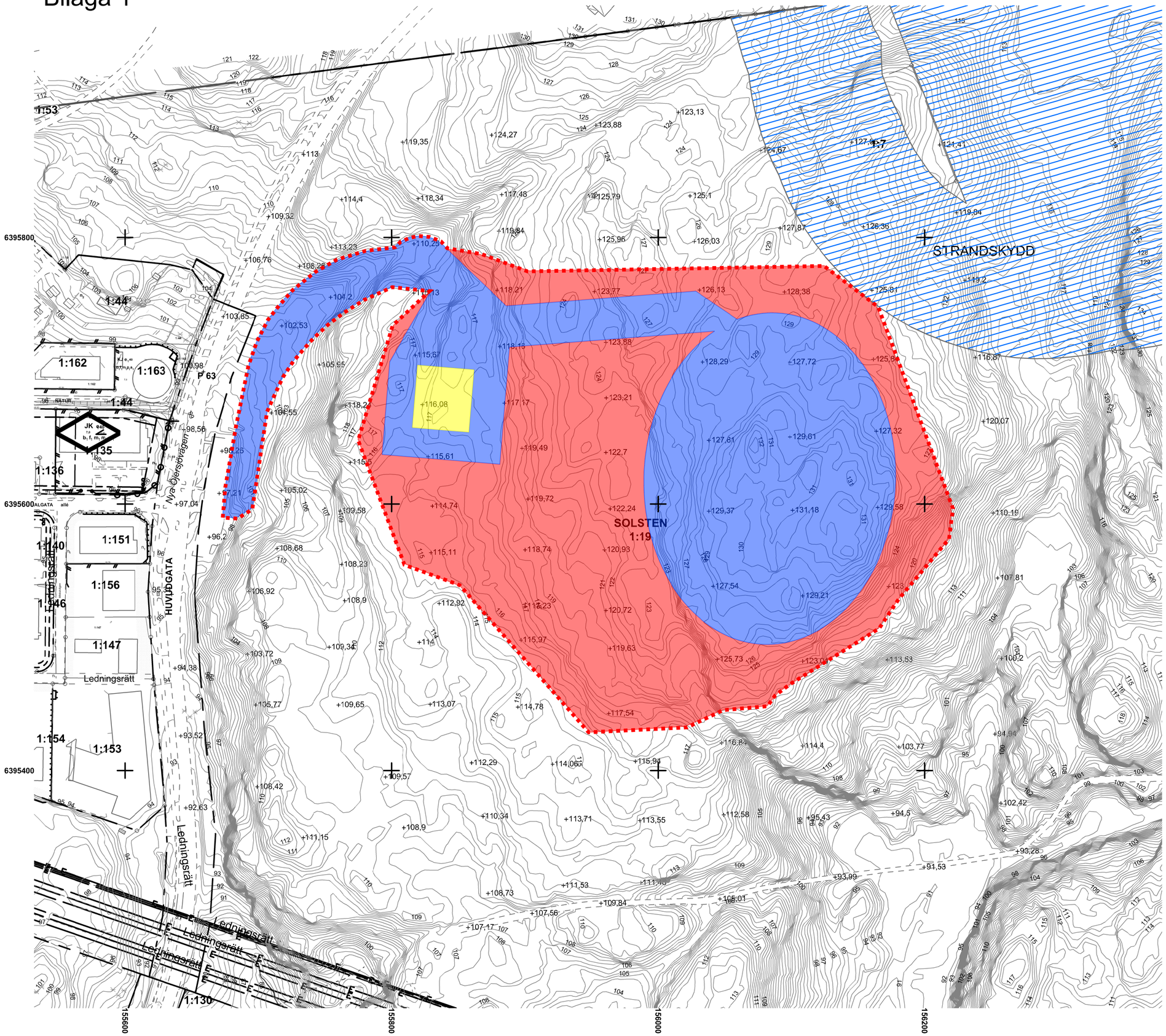
Arrendeupplåtelsen möjliggör en viktig näringslivsetablering i kommunen och skapar förutsättningar för fortsatta investeringar och fler arbetstillfällen

i kommunen. Området bedöms vara lämpligt för upplåtelsens syfte med ett avskilt läge och nära kommunikationer. Förvaltningen bedömer att det inte krävs detaljplan för anläggningen och arrendeupplåtelsens tid bedöms acceptabel utifrån kommunens långsiktiga planering. Att kommunen upplåter marken med arrende innebär att kommunen behåller rådighet för områdets långsiktiga utveckling. Upplåtelsen genererar en god avkastning på den kommunala markreserven.

Martin Öbo
Samhällsbyggnadschef

Åsa Lindborg
Plan- och exploateringschef

Bilaga 1



OMRÅDE A, AREA 60 000 m²

OMRÅDE B, AREA 2 000 m²

OMRÅDE C, AREA 65 000 m²

Arrende

HÄRRYDA KOMMUN

Riktlinjer för arrenden

Antagna av kommunfullmäktige 2019-11-14, § 154

HK2500, v1.1, 2017-06-21

Inledning

Dessa riktlinjer anger de övergripande principerna kring att arrendera ut kommunal mark. Riktlinjerna omfattar bland annat de viktigaste utgångspunkterna kring upprättandet av ett arrendeavtal samt principer för att beräkna arrendeavgiften. Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra kommunens utgångspunkter och mål kring att arrendera ut mark, samt att ge vägledning åt kommunens tjänstemän vid förfrågan, upprättande och förvaltande av ett arrende.

Bakgrund

Härryda kommun är ägare av ca 3 000 hektar mark, varav ca 2 000 hektar utgör skog. För att uppnå ett effektivt markutnyttjande kan mark som inte utnyttjas i dagsläget arrenderas ut, både på kortare och längre sikt, exempelvis för bete, fritidsändamål och kommersiell verksamhet.

I januari 2019 fanns 98 pågående arrenden i Härryda kommun. Av dessa var 37 stycken lägenhetsarrenden, 33 anläggningsarrenden, 23 jordbruks-arrenden (varav 19 för bete) samt 5 bostadsarrenden. Arrenden för bete och fritidsändamål var i början av året de vanligaste upplåtelserna.

Vad är ett arrende?

Enligt 8 kap. 1 § jordabalken kan mark upplåtas till nyttjande mot vederlag. Det finns fyra olika typer av arrenden; anläggningsarrende, bostadsarrende, jordbruksarrende samt lägenhetsarrende. Lägenhetsarrende är ett arrende som inte är att hänföra till de andra arrendetyperna. Ett lägenhetsarrende avser exempelvis sjöbod, mast, upplagsplats, fotbollsplan eller parkeringsplats. De olika arrendetyperna regleras i 7-11 kap. jordabalken.

Utgångspunkter för upprättande av arrendeavtal i Härryda kommun

- Målet med att arrendera ut mark är att främja ett effektivt markanvändande utan negativ påverkan på miljön.
- Mark som arrenderas ut ska inte i för stor utsträckning hindra allmänhetens tillgång till natur- och rekreationsområden.
- Ett arrende får inte strida mot riksintressen, naturskyddsbestämmelser eller andra bestämmelser.
- Härryda kommun tillämpar ingen kölista för arrendatorer som är intresserade av att arrendera i kommunen. Vid förfrågan bör arrendatorer som är kommunmedlemmar prioriteras men samtidigt vägas mot syftet med arrendet och vad som bäst gynnar kommuninvånarna. Vid arrendeförfrågan som rör fritidsändamål ska samråd ske med sektorn utbildning och kultur, verksamhet kultur och fritid.
- Det förekommer ibland att jakträtt finns inom ett arrendeområde (för vidare information om jakträtt, se *Riktlinjer för jakträtt*). Så länge de olika upplåtelserna inte strider mot varandras utövande kan de verka på samma yta. Arrendatorer och jakträttshavare ska i sina respektive avtal informeras om att de verkar inom samma område.
- Arrenden inom detaljplanelagt område är möjliga endast om området inte är allmän platsmark, samt att arrendets syfte överensstämmer med detaljplanens användningsbestämmelser.
- Avtalen ska reglera kommunens och arrendatorns rättigheter och skyldigheter gentemot varandra.
- Kommunen och arrendatorn ska ha en god kommunikation och så tidigt som möjligt informera varandra om kommande åtgärder eller ändrade förhållanden eller annat som kan påverka arrendet och dess syfte.
- Arrendetiden ska styras av syftet med upplåtelsen, vilken arrendetyp det är samt områdets framtida exploateringsplaner.
- Alla arrendeavtal ska upprättas skriftligt.

Ansvar och delegation

- Behörighet att fatta beslut om arrende regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.
- Kommunstyrelsen ansvarar för tolkning av riktlinjerna.

Principer för att bestämma arrendeavgiften

- Arrendeavgiften ska vara marknadsmässig utifrån markens värde, avkastningsförmåga, arrendetyp samt upplåtelsens syfte och omfattning.
- Vid tecknandet av nya arrendeavtal ska den årliga avgiften aldrig understiga, en för kommunen administrativ kostnad, om 1 500 kr per år. Avgiften gäller under 2019 och höjs därefter årsvis med avseende på KPI.