



Datum  
2025-05-05

Diarienummer  
KS-2025/734

Handläggare  
Anja Ullvin  
anja.ullvin@huddinge.se

Kommunfullmäktige

## Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta*

Kostnadsfördelningen i bilagan *PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen* godkänns i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat 2025-05-05.

### Sammanfattning

Omvandlingen av området Storängen, från industri-/verksamhetsområde till bostadsområde, kommer att resultera i behov av övergripande infrastrukturuombyggnader och nyanläggningar. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och under ett tiotal år, i takt med att de totalt ca 4 500 bostäderna uppförs.

*PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen* syftar till att beskriva de övergripande allmänna anläggningar som behöver byggas om eller tillkomma med anledning av utvecklingen. PM:et redogör också för anläggningarnas bedömda kostnader samt hur dessa kostnader ska fördelas mellan exploatörerna i området. Genomförandebeslut för respektive anläggning kommer att fattas senare i processen.

I enlighet med gällande lagstiftning samt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade i Kommunfullmäktige 13 december 2021 dnr KS-2025/734, avser kommunen ta ut exploateringskostnader i form av exploateringsersättning från exploatörerna inom Storängen. I kommunens riktlinjer redovisas grundläggande principer för genomförandet av en detaljplan och de övergripande principerna för hur kommunen avser att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark beskrivs. PM:et ska utgöra ett underlag som redogör för vilka exploateringsersättningar som kommer belasta exploatörernas respektive projekt och enligt vilka principer. Kostnaderna för de övergripande anläggningarna regleras i exploateringsavtal med exploatörerna.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

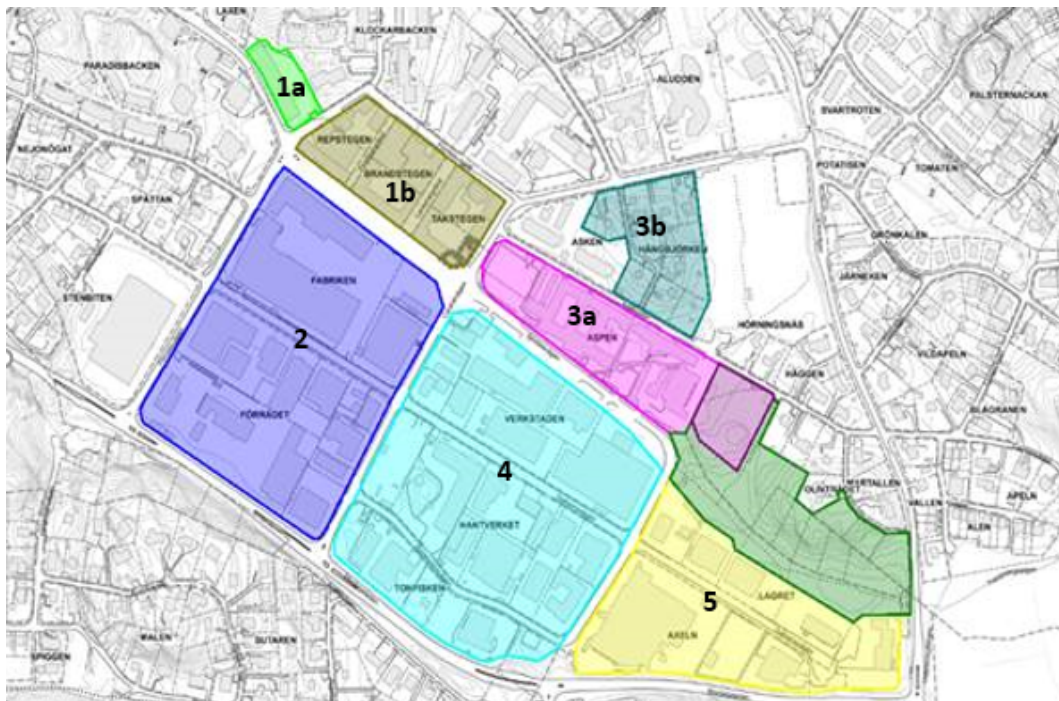
Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

## Bakgrund

Storängen är ett industriområde i nära anslutning till Huddinge centrum. Området ska byggas om till en ny stadsdel med cirka 4 500 nya bostäder. I bottenvåningarna skapas lokaler för handel och service och i stadsdelen ryms förskolor, skolor och idrottshall. Gatunätet ska byggas om och utvecklas och kommunen planerar för att nya torg och parker ska anläggas. All kvartersmark inom projektet är privatägd eller ägs av kommunalt bolag. Kommunens markinnehav inom projektet består av allmän plats/gatumark.

Omvandlingen av Storängen kommer att resultera i behov av övergripande infrastrukturombyggnader och nyanläggningar. Utbyggnaden kommer att ske etappvis under en längre tid. Området är uppdelat i sju etapper, se figur 1.



Figur 1. Karta som visar de olika detaljplaneområdena/etapperna inom Storängen.

Detaljplanerna för Klockarbacken och Brandstegen är färdigställda, Fabriken Förrådet, Aspen, Hängbjörken och Verkstaden, Hantverket, Tonfisken har varit på granskning och förväntas antas under 2025 och Etapp 5 är inte påbörjad, se tabell 1.



Tabell 1. Detaljplaneområdena i Storängen.

ETAPP	NAMN	STATUS	ANTAL BOSTÄDER
1a	Klockarbacken	Genomförd	139 bostäder
1b	Brandstegen	Genomförd	650 bostäder
2	Fabriken/Förrådet	Inför antagande	Ca 1 650 bostäder
3a	Aspen	Inför antagande	Skola, förskola
3b	Hängbjörken	Inför antagande	Ca 250 bostäder, förskola
4	Verkstaden, Hantverket och Tonfiskeriet (Etapp 4)	Inför antagande	Ca 1700 bostäder
5	Lagret och Axeln	Ej påbörjad	

Enligt plan- och bygglagen får kommunen ta ut ersättning för åtgärder före och efter ingående av exploateringsavtal om detaljplanen ingår i ett område med etappvis utbyggnad. Storängen är som beskrivits ovan ett område där etappvis utbyggnad av området och allmänna anläggningar sker.

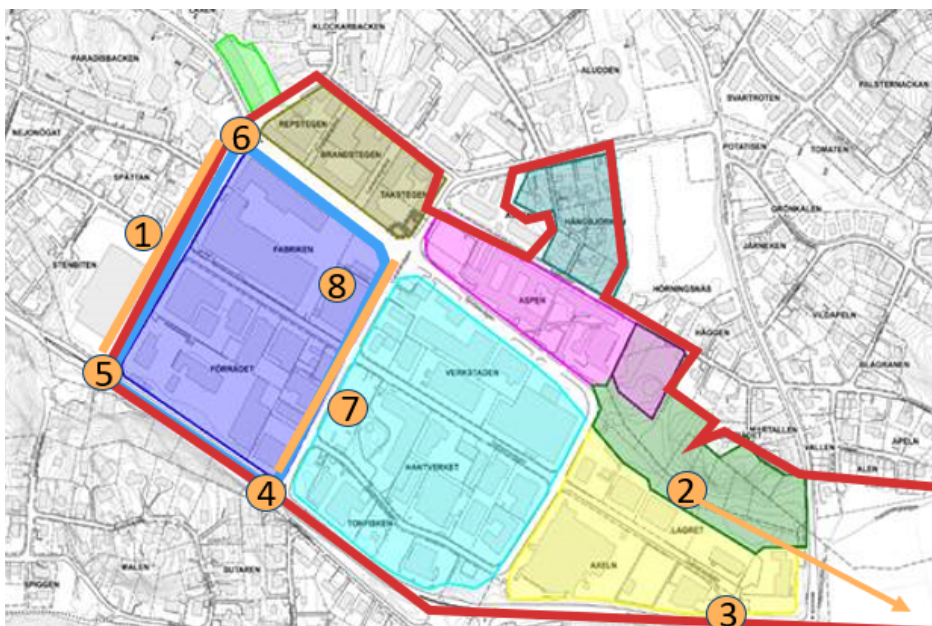
Utifrån kommunens principer för fördelning av exploateringsersättning (enligt riktlinjerna) har en översyn och ändring av fördelningsgrund inom Storängen gjorts. Dagens hantering skiljer sig jämfört med hur kommunen arbetat med fördelning av kostnaderna för de övergripande anläggningarna i de tidigare etapperna, Klockarebacken och Brandstegen.

### Övergripande allmänna anläggningar

Inom Storängen innebär en övergripande allmän anläggning att den är nödvändig för flera fastigheter inom två eller flera detaljplaner och tillgodoser övergripande behov inom hela det angivna området. Innan investeringar görs ska det fattas genomförandebeslut för dessa anläggningar. Exempel på övergripande anläggningar är huvudgator, parker och trafikplatser. I Storängen är åtta övergripande anläggningar aktuella och dessa presenteras här och i figur 2:



- 1) Gång- och cykelbana Björkebovägen (fd Förrådsvägen)
- 2) Skyfallsåtgärder övergripande behov Storängen
- 3) Korsning Dalhemsvägen/Storängsleden
- 4) Korsning Storängsleden/Centralvägen
- 5) Korsning Storängsleden/Björkebovägen
- 6) Karin Boyes plats inom kv Fabriken
- 7) Närpark Etapp 4
- 8) Merkostnad bussgata Centralvägen



Figur 2 Karta över Storängen, dess planområden med de övergripande primära anläggningarna numrerade.

## Ekonomi - fördelningsgrund

Fördelningsområdet utgörs av samtliga detaljplaner inom Storängen och fördelningsgrunden baseras på de redan planlagda respektive potentiella byggrätter för bostäder och friliggande förskolor och skolor inom respektive detaljplaneområde, se tabell 2. Byggrätterna för friliggande förskolor och skolor har reducerat andelstal på 0,4 jämfört med bostäderna som har 1.

De första etapperna i Storängen, Brandstegen och Klockarbacken, har redan genomförts och har därmed avtalade och redan erlagda fasta ersättningar för övergripande anläggningar i sina respektive exploateringsavtal sedan tidigare. Projekten Brandstegens och Klockarbackens sammanlagda ersättning för övergripande anläggningar, totalt 2 360 000 kronor, har dragits av från kostnadsunderlaget vid beräkningen av exploateringsersättningen för kommande etapper.

Kostnadsunderlaget kommer, utifrån behov, att uppdateras löpande inför varje kommande etapp. Det kan föranledas av att en ny kalkyl för de övergripande anläggningarna tas fram och/eller att det finns faktiska utfall. Uträkning av exploateringsersättning är därmed att betrakta som en uppskattning av



kostnaderna för kommande etapper. Det nu aktuella underlaget och beräknad exploateringsersättning kommer läggas till grund för exploateringsavtalen för nu aktuella etapper.

Tabell 2. Beräknade BTA-uppgifter för etapperna i Storängen.

Planområden	Ljus BTA (kvm) per planområde
Aspen skola	5 798
Aspen förskola	660
Fabriken/Förrådet	151 784
kv. Verkstaden, Hantverket, Tonfisker	180 000
kv. Lagret och Axeln	60 000
kv. Hängbjörken förskola	368
kv. Hängbjörken bostäder	21 000
<b>Summor</b>	<b>419 610</b>

## Ekonomi

Utgifterna under denna rubrik utgör utgiftsbedömningar, vilka omfattar kommunens samtliga utgifter för utbyggnaden av de övergripande anläggningarna. Utöver utgifterna för att projektera och utföra respektive anläggning ingår utgifter för nödvändiga utredningar, administration och avtalshantering, se tabell 3. Samtliga utgifter ska finansieras av exploatörerna i området, vilka tillskapar sig värde genom byggrätter på nya detaljplaner. Utgifterna regleras som fast ersättning i exploateringsavtal för respektive projekt och för respektive exploatör.



Tabell 3. Tabell med övergripande anläggningar och uppskattade kostnader inom Storängen.

Anläggning	Kostnad (kr)
Gång- och cykelväg Björkebovägen (1)	8 800 000
Skyfallsåtgärder övergripande behov Storängen (2)	129 500 000
Korsning Storängsleden/Dalhemsvägen (3)	13 700 000
Korsning Storängsleden/Centralvägen (4)	2 000 000
Korsning Storängsleden/Björkebovägen (5)	1 700 000
Karin Boyes plats inom kv. Fabriken (6)	11 200 000
Närpark inom kv. Hantverket (7) (inkl. inlösen/förvärv)	57 500 000
Merkostnad bussgata, 20 %, Centralvägen (8)	14 800 000
<b>Total kostnad</b>	<b>239 200 000</b>

Den totala utgiften för samtliga övergripande anläggningar inom Storängen är uppskattad till ca 239 miljoner kronor i mars 2025.

Kostnadsunderlaget för beräkning av exploateringsersättning för kommande etapper baseras på det totala kostnadsunderlaget, 239 miljoner kronor, med avdrag för de exploateringsersättningar som projekten Brandstegen, Klockarbacken och Sjäddalsbacken redan har erlagt, totalt knappt 3 miljoner kronor. Kostnadsunderlaget för nu aktuella etapper är därmed drygt 236 miljoner kronor. Exploateringsersättning för dessa etapper beräknas på följande sätt: Total uppskattad återstående utgift / byggrätter BTA för kommande etapper Vilket ger 236 030 000 kr / 419 610 kvm BTA = 563 kr/kvm BTA

Vid tidpunkt för erläggande av beloppet så ska det justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI), från mars 2025 och fram till dess att betalning sker.

Driftskonsekvenser redovisas för respektive anläggning inom det projekt som anläggningen ska genomföras i samband med genomförandebeslut.





## Tidplan

Tidplan för utbyggnad av de övergripande allmänna anläggningarna visas i tabell 4. Tiderna kan komma att revideras utifrån respektive detaljplans tidplan för antagande och genomförande.

Tabell 4. Planerade anläggningar och planerad utbyggnadstid.

Anläggning	Tidplan
Gång och cykelväg Björkebovägen (1)	2028–2031 I samband med Fabriken Förrådet (Etapp 2)
Skyfallsåtgärder övergripande behov Storängen (2)	2027-2029
Korsning Storängsleden/Dalhemsvägen (3)	2026
Korsning Storängsleden/Centralvägen (4)	2030–2032 I samband med Fabriken Förrådet
Korsning Storängsleden/Björkebovägen (5)	2028–2031 I samband med Fabriken Förrådet
Karin Boyes plats inom kv. Fabriken (6)	2028–2030 I samband med Fabriken Förrådet
Närpark inom kv. Hantverket (7)	2033–2034 I samband med Verkstaden, Hantverket och Tonfisken (Etapp 4)
Merkostnad bussgata, 20 %, Centralvägen (8)	2027–2032 (utförs i etapper) I samband med Fabriken Förrådet

## Förvaltningens synpunkter

Förfarandet med att ta fram och besluta om ett PM för genomförande av övergripande allmänna anläggningar följer riktlinjer för exploateringsavtal för etappvis utbyggnad av områden som omfattar mer än en detaljplan. Syftet är att fördela kostnaderna på ett objektivt och förutsägbart sätt mellan exploatörer inom olika detaljplaner och vars utbyggnadstid kommer ske inom olika tidsperioder och etapper.

Med föreslagen kostnadsfördelning i *PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen*, vilka följer kommuns riktlinjer för exploateringsavtal, bedömer förvaltningen att kostnadsfördelningen inom Storängen blir skälig.

Genom att ha en samlad planering för finansiering och genomförande av övergripande anläggningar i området så kan utbyggnaden av området ske samordnat, resurseffektivt och minimera störningarna på omgivningen.

Ärendet har inte någon speciell påverkan utifrån barnkonventionen.



## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Utifrån beskriven modell för finansiering av övergripande anläggningar så ska kommunen ha full kostnadstäckning för utbyggnaden i Storängen. Det finns dock risker utifrån att det är fast ersättning som regleras i exploateringsavtalen. Även om det sker en indexuppräkning i det fall betaltidpunkter skjuts i tid så finns alltid en risk att fast ersättning inte korrelerar med faktiskt projektutfall vilket skulle innebära att kommunen inte får full kostnadstäckning.

En annan konsekvens av att ett område byggs ut etappvis över tid och inom olika etapper är att inkomsterna inte korrelerar med utgifterna. Detta kan innebära att kommunen vissa år har ett överskott av inkomster och andra år får hantera underskott. Det blir upp till respektive projekt att balansera kommunens kassaflöde.

Exploateringsersättning för övergripande anläggningar ska erläggas vid lagakraftvunnen detaljplan alternativt enligt överenskommen betalplan.

Kommunen bär del av utgifterna för övergripande allmänna anläggningar inom Storängen i enlighet med fördelningsprincipen, för de byggrätter som kommunen tillskapas inom de nya detaljplanerna för förskole- och skoländamål.

Bedömningen är att kommunen kommer att få motsvarande intäkter genom antingen försäljning av byggrätter eller genom exploateringsersättning.

Inom fördelningsområdet Storängen ingår även etappen Lagret Axeln (etapp 5). I dagsläget är denna etapp inte påbörjad och det finns ingen bestämd tidplan för när en ny detaljplan är aktuell. I och med att etappen ingår i fördelningsområdet är etappen således en kostnadsbärare av exploateringsersättningen för övergripande anläggningar. Under den tid som etappen inte är påbörjad belastar etappens kostnader för exploateringsersättningen kommunen. Kostnader, som i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, tas ut som exploateringsersättning genom exploateringsavtal. Etappen Lagret Axeln (etapp 5) uppskattas bli ca 60 000 kvm ljus BTA, vilket innebär att exploateringsersättningen för etappen beräknas till ca 34 miljoner kronor  
(563 \* 60 000 = 33 780 000 kr).

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilaga

Bilaga - PM Genomförande av övergripande anläggningar inom Storängen