



Handläggare
Julia Olsson
Julia.Olsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB inom Sjödalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB rörande del av fastigheten Gymnasiet 4 i kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 5 september 2025.
2. Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplanen (KS-2022/2396), i form av gata och park, i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 5 september 2025.

Sammanfattning

Projektet är beläget i Sjödalen och omfattar delar av fastigheterna Gymnasiet 4, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, samt Stuvsta gård 1:32 och 1:1 som ägs av kommunen. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag den 30 november 2022 och detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige den 10 november 2025. Exploatör i projektet är Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Syftet med detaljplanen är att utveckla en ny sim- och idrottshall med tillhörande parkeringshus, entrétorg och allmänna anläggningar. Totalt möjliggörs en byggnad om 26 500 kvadratmeter bruttoarea för sim- och idrottshallen och även yta för ett parkeringshus med kompletterande centrumändamål.

Förslag till exploateringsavtal har upprättats med Huddinge Samhällsfastigheter AB och reglerar bland annat marköverlåtelse, ekologisk kompensation och fördelningen av kostnads- och utbyggnadsansvar för allmänna anläggningar såsom en ny gata, anpassning av befintliga gator, gång- och cykelväg samt park. Avtalet reglerar även samverkan mellan kommunen och exploatören när det gäller utbyggnad av allmän plats, både i de delar som kommunen bygger ut och de delar

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



som exploatören bygger ut. Samverkan ska även ske för att minimera störningar och kostnader inom området.

Kommunen äger ingen mark inom området som planläggs som kvartersmark och får därmed inga intäkter genom försäljning av mark. Huddinge Samhällsfastigheter AB står för kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnaderna för framtagande av detaljplanen. Projektet beräknas ge ett nollnettoresultat för kommunen. Däremot innebär projektet stora investeringskostnader för Huddinge Samhällsfastigheter AB och därmed kommunkoncernen. Kostnaderna kommer även att påverka den framtida hyresnivån för sim- och idrottshallen och parkeringshuset.

Om detaljplanen antas och avtalet godkänns, beräknas genomförandet av allmänna anläggningar samt arbeten på kvartersmark påbörjas våren 2026. Inflyttning i sim- och idrottshallen planeras till 2029.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projektet är beläget i kommundelen Sjödalen, till största del på mark som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, se Figur 1.



Figur 1 Planområdets placering markerad med röd cirkel



Kommunstyrelsen beslutade den 30 november 2022, § 10, att ge planuppdrag för del av fastigheten Gymnasiet 4. I samband med det upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Syftet med avtalet är att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av en ny detaljplan. Huddinge Samhällsfastigheter AB är huvudman för den nya sim- och idrottshallen med tillhörande parkeringshus och benämns nedan som exploatör. Huddinge kommun äger det omgivande gatunätet.

Parallellt med detaljplanen har även ett planprogram för gymnasieområdet tagits fram i syfte att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för hela gymnasieområdet. Planuppdraget för planprogrammet beslutades av kommunstyrelsen den 31 januari 2024, §15, och i samband med det upprättades en avsiktsförklaring med Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende arbetet med programmet. Arbetet med detaljplan för Gymnasiet 4 och planprogrammet har pågått parallellt. Planprogrammet för gymnasieområdet förväntas godkännas samtidigt som detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Antagandet av detaljplanen för Gymnasiet 4 redovisas i ett separat ärende till kommunfullmäktige (KS-2022/2396).

Godkännandet av planprogrammet för gymnasieområdet redovisas i ett separat ärende till kommunfullmäktige (KS-2023/2462).

Befintliga förhållanden

Planområdet består av del av fastigheterna Gymnasiet 4, Stuvsta gård 1:32 och Stuvsta gård 1:1. Gymnasiet 4, där kvartersmark föreslås, ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, se vit sträckning i Figur 2. Det omgivande gatunätet är beläget på fastigheterna Stuvsta gård 1:1 samt 1:32 som ägs av kommunen.

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och består i dagsläget till största delen av obebyggd mark i form av grönytor och hårdgjorda parkeringsytor. Inom planområdet finns ett större antal alléträd som behöver ersättas. I anslutning till planområdet ligger befintliga gator, ytor för spontanidrott och Huddingegymnasiet. Intill Huddingegymnasiet finns även ett höghus med kontorslokaler som är utflyttad och står oanvänd. Byggnaden ska ersättas med ett parkeringshus som ska försörja både den kommande sim- och idrottshallen samt det befintliga Huddingegymnasiet. Parkeringshuset ingår i planområdet.



Figur 2 Ungefärlig planområdesgräns markerad med vit sträckning

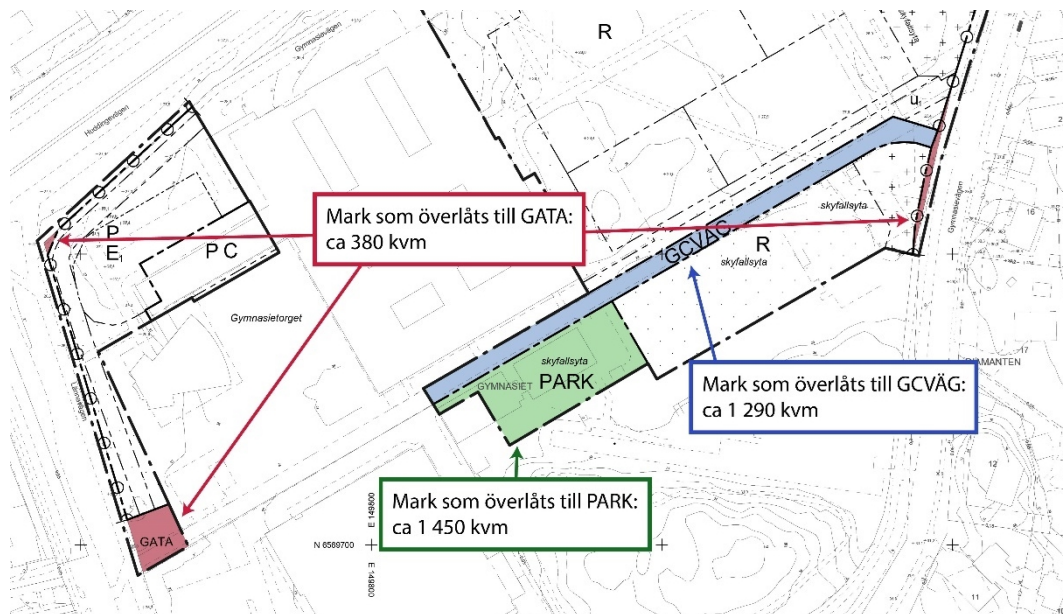
Planområdet är lokaliserat ca 1,3 kilometer från Huddinge station och en kilometer från Stuvsta station. Därutöver finns busshållplatser vid Kvarnbergsplan, Huddingevägen och Gymnasievägen. Området bedöms således ha god tillgång till kollektivtrafik.

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för att uppföra en ny sim- och idrottshall med tillhörande parkeringsplatser. Därutöver ska planen ge förutsättningar för att bygga om anslutande gator och angöringsvägar samt ett entrétorg utanför den kommande sim- och idrottshallen. Detaljplanen möjliggör för användningen centrum, parkering och besöksanläggningar samt allmän plats för park, gata och gång- och cykelvägar.

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören. Förslaget till exploateringsavtal reglerar bland annat marköverlåtelse, ekologisk kompensation samt ansvarsfördelning för kostnader och ut- och ombyggnation av allmänna anläggningar såsom gata, gång- och cykelväg och park inom planområdet. Förslaget innebär att Huddinge Samhällsfastigheter AB överlåter del av fastigheten Gymnasiet 4, totalt cirka 3 120 kvadratmeter, till allmän plats för gata, park och gång- och cykelväg, se Figur 3 nedan. Marköverlåtelsen bekostas av Huddinge Samhällsfastigheter och innebär således inga kostnader för kommunen.



Figur 3 De delar av fastigheten Gymnasiet 4 som ska överlätas till kommunen

Huddinge Samhällsfastigheter AB detaljprojekterar och bygger ut den allmänna gång- och cykelvägen inom planområdet. Det beror på att gång- och cykelvägen är belägen inom det område som Huddinge Samhällsfastigheter AB avser att nyttja som arbetsområde. Om kommunen ska bygga ut gång- och cykelvägen kan det inte ske förrän kvarteretsmarken är färdigställd och arbetsområdet har avetablerats. I och med att gång- och cykelvägen ska användas för att besökare ska kunna ta sig mellan parkeringshuset och entrén till sim- och idrottshallen behöver den vara färdigställd till öppning av sim- och idrottshallen. Det finns även samordningsvinster med att låta Huddinge Samhällsfastigheter AB bygga ut gång- och cykelvägen eftersom de detaljprojekterar kvarteretsmarken som är belägen på båda sidorna av gång- och cykelvägen och dessa ytor måste samordnas och stämma överens när det gäller bland annat höjdsättning.

Parkytan samt åtgärder på planlagd ny infart vid Lännavägen och befintlig gata vid Gymnasievägen så som in- och utfarter projekteras och utförs av kommunen.

Den beräknade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet är 24,6 miljoner kronor varav de delar som kommunen ska utföra beräknas till 20,38 miljoner kronor. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för de arbeten som kommunen utför, så som utbyggnad av parken och ny- och ombyggnad av gator. De övergripande anläggningar som föreslås inom planprogrammet för gymnasieområdet ingår i detaljplanen för Gymnasiet 4 och är inräknade i avtalsförslaget som områdesspecifika anläggningar varav ingen ytterligare ersättning ska erläggas. Det finns inga övriga övergripande anläggningar som planeras för i närtid, varken kopplat till utvecklingsplanen för centrala Huddinge eller planprogrammet för gymnasieområdet. Exploatören bidrar därmed inte med någon exploateringsersättning för övergripande anläggningar utanför detaljplanen.



Planen innebär att befintliga träd i trädallé behöver tas bort i samband med byggnationen av både kvartersmark och de allmänna anläggningarna. Planområdet består i dag av elva alléer där totalt 63 alléträd behöver fällas. Kommunen har sökt dispens hos länsstyrelsen för att ta bort alléträden. Alléträden som tas bort ersätts med nya träd, både inom kvartersmark och allmän plats. Förutom att ersätta träden ska dessutom några ytterligare träd planteras, totalt ska minst 80 träd återplanteras på olika områden inom detaljplanen. Kommunen ansvarar för att plantera de nya träden inom de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut och exploatören ansvarar för att plantera resterande träd. Ekologiska kompensationsåtgärder och beviljande av dispens för nedtagande av alléträden är därav villkorade i avtalet för att de ska genomföras.

Samordning mellan Huddinge kommun, exploatören och befintlig verksamhet i Huddingegymnasiet är nödvändig för genomförandet av detaljplanen. Avtalsförslaget innebär att exploatören och kommunen ska samverka och samordna sig under projekterings- och entreprenadarbeten för att minimera kostnader och onödiga störningar för omgivningen och pågående byggnation. Samverkan ska även ske vad gäller nödvändiga kommunikationsinsatser för projektet.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för kommunens exploateringsavtal. Exploatören ska underhand godkänna avtalsförslaget och underskrivet avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.

Ekonomi

Kommunen får inga intäkter från försäljning av mark då kommunen endast äger allmän plats inom planområdet.

Projektet innebär inga investeringskostnader för kommunen då exploatören står för kostnaden för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsersättning. Exploatören står även för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen enligt undertecknat plankostnadsavtal.

Det ekonomiska nettot för detaljplaneprojektet samt genomförande beräknas bli 0 kr för kommunen.

Ur ett koncernperspektiv planeras stora kommunala investeringar inom detaljplaneområdet. Dessa investeringskostnader belastar inte projektets projektnetto men kommer belasta kommunkoncernens ekonomi i stort. Exploatörens kostnader för framtagande av detaljplanen, ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar samt byggnationen av sim- och idrottshallen med tillhörande parkeringshus kommer att påverka den framtida hyresnivån för verksamheterna och får därmed ekonomiska konsekvenser för kommunen. Hyresnivån för den nya sim- och idrottshallen beräknas bli högre än hyresnivån för befintliga Huddingehallen. Därutöver får kommunen ökade driftkostnader för parken och gång- och cykelvägen då driften av ytorna ska tas över av kommunen efter genomförd fastighetsreglering.



Exploateringsresultat	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter	0	0	0	0	0	0	0
Inkomster	0	0	0	0	0	0	0
Summa exploatering	0	0	0	0	0	0	0

Kommunal investering	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter	325 000	3 050 000	215 000	2 485 000	14 090 000	215 000	20 380 000
Inkomster	325 000	3 050 000	215 000	2 485 000	14 090 000	215 000	20 380 000
Summa investering	0	0	0	0	0	0	0

Årlig påverkan	0	0	0	0	0	0	0
----------------	---	---	---	---	---	---	---

Totalt exploateringsresultat	0	0	0	0	0	0	0
Total nettoinvestering	0	0	0	0	0	0	0
PROJEKTNETTO	0	0	0	0	0	0	0

Tidsplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 24 oktober 2025 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmänna anläggningar kunna påbörjas våren 2026 och planeras ske etappvis där utbyggnad av gång- och cykelvägen samt parken sker i den sista etappen som beräknas vara klar till inflyttning 2029. Utbyggnaden av en första etapp av sim- och idrottshallen samt parkeringshuset beräknas kunna påbörjas under första kvartalet år 2026. Öppning beräknas kunna ske under fjärde kvartalet år 2029.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende del av fastigheterna Gymnasiet 4, Stuvsta gård 1:32 samt Stuvsta gård 1:1 är rimligt samt ger förutsättning för en ny sim- och idrottshall med entrétorg och parkeringshus och föreslår att exploateringsavtalet godkänns.

En ny sim- och idrottshall utgör en viktig del i Huddinges övergripande vision om att kommunen ska vara en av de tre mest populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. Verksamheten planeras i ett centralt läge i kommunen med närhet till kollektivtrafik. Projektet bedöms även uppfylla kommunens mål i



mål och budget 2025–2027 om att Huddinge ska vara trivsamt och tryggt för alla invånare, Huddinges välfärd ska hålla en hög kvalitet och att Huddinge kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Avtalsförslaget bedöms kunna bidra med positiva hållbarhetseffekter och avväganden avseende barn- och ungdomsperspektivet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet bedöms ge ett nollnettoresultat för kommunen då kostnaderna för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören enligt undertecknat plankostnadsavtal och utifrån att kommunen inte äger mark som genererar intäkter genom försäljning. Huddinge Samhällsfastigheter AB står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar såsom gata, in- och utfarter till Lännavägen samt Gymnasievägen, gång- och cykelväg och en park genom exploateringsersättning om ca 20 380 000 kronor. Dessa allmänna anläggningar kommer att innebära ökade driftkostnader för kommunen. Huddinge Samhällsfastigheter AB bekostar även all byggnation inom kvartersmark.

Det planeras för stora kommunala investeringar inom detaljplaneområdet. Dessa investeringskostnader belastar inte projektets projektnetto men kommer belasta kommunkoncernens ekonomi i stort. Genomförandebeslut tas av kommunfullmäktige i ett senare skede. I reviderat inriktningsbeslut, Kommunfullmäktige 17 juni 2024 § 15 (KS-2024/703), uppgick den dåvarande preliminära investeringen för den nya sim- och idrottshallen samt parkeringshus till 1 498 000 000 kronor.

Investeringarna kommer även innebära ökade driftkostnader för kommunkoncernen samt hyreskostnader för kommunen.

Idag ägs merparten av planområdet av Huddinge Samhällsfastigheter AB. För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildningsåtgärder. Allmän plats regleras till en fastighet som ägs av kommunen. Därutöver ska den del som utgör den nya sim- och idrottshallen avstyckas till en egen fastighet. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av dessa markförvärv samt genomförandet av detaljplanen i övrigt. Avtalet innebär även att kommunen möjliggör för Huddinge Samhällsfastigheter AB att bygga ut del av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Utöver ovanstående bedöms projektet inte ha några juridiska konsekvenser.



Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Bilaga Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge
 Samhällsfastigheter AB

Beslutet ska skickas till

Huddinge Samhällsfastigheter
Kultur- och fritidsnämnden