



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

Handläggare  
Jesper Schönberg  
Jesper.Schonberg@huddinge.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## **Inriktning för fastigheterna Städet 16, Stuvsta gård 1:84, Spillkråkan 10, del av Länna 45:1 och del av Lissma 4:42**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Kommunfullmäktige godkänner inriktning för ägande och utveckling av fastigheterna Städet 16, Stuvsta gård 1:84, Spillkråkan 10, del av Länna 45:1 och del av Lissma 4:42 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2025.
2. Huddinge Samhällsfastigheter AB ges i uppdrag att i dialog med kommunstyrelsens förvaltning och Hüge Bostäder AB utreda förutsättningarna för försäljning av fastigheten Städet 16 till Hüge Bostäder AB.
3. Huddinge Samhällsfastigheter AB ges i uppdrag att i dialog med kommunstyrelsens förvaltning och Hüge Bostäder AB utreda förutsättningarna för försäljning av fastigheten Stuvsta gård 1:84 till Hüge Bostäder AB.
4. Uppdraget till kommunstyrelsen att tillsammans med Huddinge samhällsfastigheter utreda concernens framtida innehav och förvaltning av naturvårdsfastigheter, kulturhistoriskt betydelsefulla fastigheter och arrendegårdar ur ett ekonomiskt hållbart perspektiv, som gavs i Mål och budget för 2025–2027, anses utfört.

#### *Kommunstyrelsens beslut*

1. Kommunstyrelsens förvaltning ges i uppdrag att i samråd med Huddinge Samhällsfastigheter utreda förutsättningarna för en försäljning av fastigheten Spillkråkan 10.
2. Kommunstyrelsens förvaltning ges i uppdrag att utreda möjligheterna för att ställa om Kastelets gård (del av Lissma 4:42 och del av Länna 45:1) till ett LSS-boende eller stödboende för Socialförvaltningens verksamhetsbehov.



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

## **Sammanfattning**

Kommunstyrelsens förvaltning har, med stöd av Huddinge Samhällsfastigheter AB och Svefa, genomfört en fördjupad analys av fem fastigheter inom kommunkoncernen. Syftet har varit att belysa de ekonomiska, tekniska och kulturhistoriska förutsättningarna samt att ta fram förslag till fortsatt ägande och utveckling. Analysen visar att flera fastigheter saknar långsiktigt behov inom kommunens egen verksamhet och därför bör utvecklas för kommersiellt nyttjande, i flera fall genom överlåtelse till Huga Bostäder AB som har kompetens för att förvalta och utveckla fastigheter för kommersiella hyresgäster. Detta skapar förutsättningar för att fastigheterna kan utvecklas på ett ekonomiskt hållbart sätt samtidigt som deras kulturhistoriska värden bevaras och vårdas. En framtida försäljning bidrar också till att renodla Huddinge Samhällsfastigheters portfölj så att bolaget kan fokusera på sitt kärnuppdrag att tillgodose kommunens verksamheters lokalbehov. Genom utredningen har en metodik och ett ramverk etablerats för fortsatt hantering av övriga berörda fastigheter inom kommunkoncernen. Mot denna bakgrund bedöms uppdraget i Mål och budget 2025–2027 vara uppfyllt. Sammantaget innebär förslaget att kommunen stärker sin långsiktiga förvaltning av fastighetsbeståndet och skapar en bättre balans mellan ekonomiskt ansvarstagande och bevarandet av kulturmiljöer.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige antog den 12 februari 2024 en ny fastighetspolicy (KS-2022/1216) med tillhörande riktlinjer. Fastighetspolicyns syfte är att definiera övergripande mål och principer för kommunkoncernens fastighetsinnehav (ägande, förvaltning och utveckling) utifrån kommunkoncernens gemensamma och långsiktiga perspektiv medan riktlinjerna, som är underställda policyn, utgör kommunens övergripande styrdokument gällande förvaltning, utveckling, ansvarsfördelning och samverkan gällande fastighetsinnehavet. Fastighetspolicyn tillsammans med riktlinjerna utgör det ramverk utifrån vilket en långsiktig strategisk planering definieras avseende hur fastighetsinnehavet ska förvaltas och utvecklas för att stödja kommunens långsiktiga mål.

Kommunfullmäktige har i Mål och budget 2025–2027 givit i uppdrag till kommunstyrelsen att tillsammans med Huddinge samhällsfastigheter utreda koncernens framtida innehav och förvaltning av naturvårdsfastigheter, kulturhistoriskt betydelsefulla fastigheter och arrendegårdar ur ett ekonomiskt hållbart perspektiv.

Det pågår ett större arbete sedan juni 2024 med att omstrukturera organisationen kring kommunens fastigheter och hur förvaltning, drift och underhåll skall både effektiviseras och höjas kvalitetsmässigt. I det arbetet ingår bland annat att en



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

innehavsstrategi tas fram. Som ett första steg har Kommunstyrelsens förvaltning med stöd av fastighetskonsulten Svefa genomfört en fördjupad studie på fem utvalda fastigheter – Stuvsta stationshus (Stuvsta gård 1:84), Fullersta bio (Städet 16), arrendegården Kastellet (del av Länna 45:1 och del av Lissma 4:42), Vattenvaktarstugan i Segeltorp (Spillkråkan 10) samt nuvarande Kommunhus (Kommunalhuset 2). Uppdraget svarar mot målet att Huddinge kommun ska ha en sund och uthållig ekonomi.

Uppdraget har bestått i att utföra en genomlysning ur ett ekonomiskt perspektiv för de fem utvalda fastigheterna, vilken sedan kan utgöra ett stöd i det fortsatta arbetet med innehav och förvaltning och så småningom bidra till en portföljstrategi för hela fastighetsbeståndet.

## Beredning av ärendet

Genomlysningen av de ekonomiska förhållanden för de fem fastigheterna har tagits fram i ett uppdrag där representanter från Kommunstyrelsens förvaltning och Huddinge samhällsfastigheter har hjälpts åt med underlag till konsulten Svefa, som gjort analyserna. Resultatet av Sefas analyser har sedan legat till grund för Kommunstyrelsens förvaltnings förslag på hur kommunen bör gå vidare med de i uppdraget ingående fastigheterna.

Kommundirektören har varit beställare av uppdraget.

Kommunhuset (Kommunalhuset 2) ingår i Sefas utredning men hanteras i övrigt i separat ärende (KS-2025/1501).

## Sefas analys

Svefa har genomfört en strukturerad och fördjupad analys av fem objekt i Huddinge kommuns fastighetsbestånd. Syftet med uppdraget har varit att analysera fastigheternas nuvarande och bedömda intäkter samt drifts- och underhållskostnader. Detta har genomförts i en studie av fastigheternas ekonomiska bärkraft, tekniska status, nyttjandegrad och potential för fortsatt kommunalt ägande eller alternativ användning.

Fastigheterna har utvärderats mot ett antal kriterier som syftat till rekommendationer kring fortsatt ägande baserat på resultatet.

Nedan beskrivs fyra av de fem fastigheterna på en sammanfattande nivå med utgångspunkt från den gjorda analysen. Kommunhuset hanteras i separat ärende (KS-2025/1501). Analysen i sin helhet utgör bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande.

## Fullersta Bio (Städet 16)



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

Fastigheten är vakant sedan 2018 och genererar inga intäkter. För renovering och hyresgäst Anpassning beräknas investeringar på 10–12 miljoner kronor vara nödvändiga. Driftnettot är negativt tills omfattande upprustning och därefter uthyrning sker. Trots det låga bokförda värdet kommer en investering vara svår att motivera då bedömt potentialvärde understiger investeringsbehovet.

Byggnaden har viss attraktivitet som plats för kulturell verksamhet, café, gym eller kontor, men byggnadens utformning begränsar användningen. En utmaning är den otydliga tillgången till parkering samt fastighetens känsliga kulturvärde. Kommunen har inget verksamhetsbehov för byggnaden och en ny ägare med egen verksamhet är sannolikt bättre lämpad att ta till vara byggnadens och platsens potential.

Förslagsvis görs en utredning avseende möjlig fastighetsutveckling med inriktning mot företrädesvis publik lokal och om möjligt annan verksamhet, till exempel mindre bostäder.

Svefa rekommenderar följande åtgärder:

- Planändring för att möjliggöra fler användningsområden.
- Klargör juridiska och praktiska möjligheter för parkeringsutnyttjande.
- Genomför antikvarisk bedömning inför försäljning.
- Flytta ägandet till Huga Bostäder alternativt sälj på öppna marknaden.

## Stuvsta stationshus (Stuvsta gård 1:84)

Stuvsta stationshus har ett högt kulturhistoriskt värde och är skyddad via Q-bestämmelse i detaljplanen, vilket behöver beaktas vid renovering och eventuell ändrad användning. Byggnaden är fullt uthyrd till och med december 2026, därefter vakant. Kommunen har ingen användning för lokalerna i egen verksamhet efter 2026.

Investeringsbehovet bedöms till 4,8–5,8 miljoner kronor för ny verksamhet. Byggnaden bedöms lämplig för café, kontor eller eventuellt bed & breakfast eller dylik verksamhet och kan uppdelas i flera lokaler. Fastigheten ligger centralt med bra tillgänglighet. Ombyggnad till bostäder är troligen svårt på grund av buller och risk från järnväg.

Svefa rekommenderar följande åtgärder:

- Utred möjlig uthyrning till samhällsorienterad aktör.
- Säkerställ tillgänglighetsanpassade lokaler och eventuellt uteserveringsyta vid café/restaurangverksamhet.
- Detaljplanändring för klargörande av användning kan vara nödvändig.



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

- Flytta fastigheten till Huga Bostäder och hyr ut för kommersiellt nyttjande alternativt överväg försäljning till extern part.

## Vattenvaktarstugan (Spillkråkan 10)

Vattenvaktarstugan är en byggnad på endast 80 kvm i gott skick efter renovering 2006. Byggnaden är vakant sedan 2023 och har haft ett negativt driftnetto de senaste två åren. Det har varit svårt att hitta långsiktiga hyresgäster och kommunen har i dagsläget inte heller något verksamhetsbehov. Rätt aktör skulle dock kunna se en potential i fastigheten för till exempel ett mindre kontor, alternativt skulle byggnaden kunna hyras ut som bostad. För att möjliggöra bostadsuthyrning krävs dock en ombyggnad där dusch- och tvättutrymme tillskapas. En utmaning är även byggnadens äldre karaktär i ett kulturhistoriskt och Q-märkt sammanhang, vilket innebär att den ska bevaras. Vidare begränsas användningen dessutom av ett bebyggelseförbud och stora delar av fastigheten är belastad med underjordiskt ledningsområde (U-område), vilket påverkar möjligheten till utbyggnad.

Svefa rekommenderar följande åtgärder:

- Avyttra fastigheten eller hyr ut som bostad eller kontor.
- Behåll fastigheten enbart om nytto- eller kulturperspektivet tydligt definieras.
- Fastighetsutvecklingsplan med fokus på omvandling till bostad eller kontor.
- Samordna med liknande fastigheter (t ex Fittjanäset) för en gemensam strategi kring kommunens ägo med fokus på om alla, vissa eller enstaka fastigheter av liknande karaktär ska vara i kommunens ägo eller ej.
- Utred om tillbyggnad eller komplementbyggnad kan uppföras och undersök möjligheten att upphäva prickmark i detaljplanen.

## Kastelletts gård (del av Länna 45:1 och del av Lissma 4:42)

Kastelletts gård, belägen inom det kommunala reservatet Lännaskogens naturreservat är outhyrd sedan 2023. Gården har uppvisat ett negativt driftresultat de senaste fem åren och utmärkande i kostnadsbilden är att stora summor har lagts på utrednings- och reparationskostnader på grund av byggnadernas dåliga skick.

I det tidigare arrendet ingick arrendatorsbostad med boarea om ca 120 kvm och ytterligare ett bostadshus om ca 70 kvm boarea. Det större bostadshuset är av äldre karaktär och har ett upprustningsbehov. Det mindre bostadshuset är relativt nybyggt och uppfördes så sent som 2021 som ersättning för ett äldre hus som stod på platsen. Utöver bostadsbyggnaderna finns ett antal tillhörande



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

ekonomibyggnader inom gårdsstrukturen. Dessa är av äldre karaktär med ett relativt stort underhållsbehov.

Utöver byggnaderna inom gårdsstrukturen omfattade tidigare arrende även ca 8 ha mark varav ca 4,5 ha åker, ca 2,5 ha äng och ca 1 ha gårdsområde. Detta, tillsammans med ekonomibyggnadernas kapacitet, kan anses vara lämplig storlek för ett mindre hobbyjordbruk, vilket innebär att arrendatorn behöver ha en annan stadigvarande inkomstkälla förutom inkomsten från att driva jordbruket.

Fastighetsutvecklingsplan med två alternativa fokus, LSS-boende med dagverksamhet alternativt försäljning som till exempel hästgård.

Svefa rekommenderar följande åtgärder:

- Kontrollera offerten som finns framtagen för åtgärder på den större bostadsbyggnaden samt rådgör med byggnadsantikvarisk kompetens ur ett genomförandeperspektiv om nödvändiga renoveringsbehov.
- Utred tillsammans med Socialförvaltningen om bostäderna kan användas för någon form av stödboende.
- Utred om ökade skötselkostnader för arrendemarken uppstår om inte Kastellet's gård drivs som arrendegård i framtiden.
- Det behövs ett konkret beslutsunderlag för att kunna fatta beslut om kommunens framtida ägande av arrendegårdar samt om jordbruksverksamhet ska bedrivas genom arrendatorer. Ägandet av gårdarna behöver utredas i ett sammanhang och inte var och en för sig.

## **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning anser att den analys som gjorts av Svefa är relevant och kan användas som del av beslutsunderlag för framtida beslut kring de ingående fastigheterna. Dock bör fastigheter av samma karaktär analyseras i ett sammanhang för att skapa grund för kloka och relevanta helhetsbeslut om fastigheternas framtid.

Svefa föreslår i sin analys ett antal fördjupande utredningar. Dessa kan sorteras in under benämningen fastighetsutvecklingsplaner, som syftar till att kartlägga förutsättningarna för fastigheterna ur olika perspektiv och föreslå inriktning för kommunkoncernens utveckling av fastigheterna på lång sikt. I en sådan plan kartläggs bland annat grundläggande information om fastigheterna, till exempel fastighetsbeteckning, ägandeförhållanden, lägesbeskrivning, historik, nulägesanalys kring tekniskt skick, ekonomi, marknadsförutsättningar och planförutsättningar. Utifrån detta tas sedan mål, visioner och utvecklingsmöjligheter fram för fastigheterna. Det kan handla om möjliga om-



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

och tillbyggnader, renoveringar, ändrad användning, detaljplaner samt förslag kring eventuella avyttringar.

Förvaltningens förslag innebär en möjlighet att på ett ansvarsfullt sätt värna de kulturhistoriskt värdefulla fastigheterna inom kommunkoncernen. Genom de fördjupade utredningarna säkerställs att ekonomiska, tekniska och kulturhistoriska aspekter beaktas innan beslut om framtida ägande fattas. Detta skapar förutsättningar för långsiktiga och hållbara lösningar som tar hänsyn till fastigheternas unika karaktär och betydelse för Huddinge kommun. En överlåtelse till Hüge Bostäder AB bedöms i flera fall vara en lämplig väg framåt, då bolaget är organiserat för att förvalta och utveckla fastigheter för kommersiell uthyrning. Samtidigt bidrar en framtida försäljning till att renodla Huddinge Samhällsfastigheters portfölj så att bolaget i högre grad kan fokusera på att svara mot kommunens verksamheters behov i enlighet med ägardirektiven. Sammantaget innebär detta att kommunen uppnår en bättre balans mellan ekonomiskt ansvarstagande, bevarandet av viktiga kulturmiljöer och en effektiv struktur för fastighetsförvaltningen.

De fem fastigheter som ingått i Svefas utredning har bedömts vara särskilt angelägna att snabbt klargöra inriktningen för. Genom utredningen har en metodik och ett ramverk tagits fram som kan ligga till grund för det fortsatta arbetet med övriga berörda fastigheter. Detta arbete kommer att drivas vidare i linjeorganisationen inom ramen för den nya fastighetspolicyn och de riktlinjer som antagits. Mot denna bakgrund bedöms uppdraget från Mål och budget vara uppfyllt och kan därmed avslutas.

### Fullersta Bio (Städet 16)

Det saknas behov inom kommunens egen verksamhet för Fullersta Bio och därför bör fastigheten i stället utvecklas för att fyllas med externa kommersiella verksamheter (och möjligen bostäder om förutsättningarna finns). Huddinge samhällsfastigheter föreslås ges i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsens förvaltning och Hüge bostäder AB utreda förutsättningarna för en försäljning till Hüge bostäder AB då fastighetsutveckling för kommersiell uthyrning bättre överensstämmer med Hugés uppdrag och organisation. Utredningen bör klargöra de ekonomiska förutsättningarna för en fastighetsförsäljning, en översyn av de planmässiga förutsättningarna samt omfatta ett förslag till fastighetsutvecklingsuppdrag. Hänsyn bör tas till att det finns ett antal olika aktörer som tidigare anmält intresse för lokaler i Fullersta Bio och att processen för utveckling av fastigheten därmed bör ske på ett öppet sätt som ger alla intressenter möjlighet att delta. Kommunen har också under 2023 genomfört en enkätundersökning riktad till boende i området vilken behöver omhändertas i processen.



Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

## Stuvsta stationshus (Stuvsta gård 1:84)

Det saknas långsiktigt behov inom kommunens egen verksamhet för Stuvsta stationshus och därför bör fastigheten i stället utvecklas för att fyllas med externa kommersiella verksamheter. Huddinge samhällsfastigheter föreslås ges i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsens förvaltning och Huga bostäder AB utreda förutsättningarna för en försäljning till Huga bostäder AB då fastighetsutveckling för kommersiell uthyrning bättre överensstämmer med Hugas uppdrag och organisation. Utredningen bör klargöra de ekonomiska förutsättningarna för en fastighetsförsäljning, en översyn av de planmässiga förutsättningarna samt omfatta ett förslag till fastighetsutvecklingsuppdrag. Hänsyn bör tas till att det finns intressenter som tidigare hört av sig avseende möjligheten att hyra lokaler i huset. För närvarande upplåts lokaler i huset genom kultur- och fritidsförvaltningen till PRO. Kommunen bör bistå föreningen med att hitta en ny lokal och verka för en lösning där föreningens verksamhet kan fortgå utan större avbrott.

## Vattenvaktarstugan (Spillkråkan 10)

Innan beslut om eventuell försäljning av Vattenvaktarstugan behöver en fördjupad utredning avseende tekniska och juridiska och planmässiga förutsättningar genomföras i samråd med Stockholm vatten och avfall. Huvudalternativet om förutsättningarna medger är att avyttra fastigheten till privat ägande. Om detta inte anses lämpligt bör fastigheten i stället säljas till kommunen för uthyrning på marknadsmässiga villkor.

## Kastelletts gård (del av Länna 45:1 och del av Lissma 4:42)

För Kastelletts gård föreslås en utredning av förutsättningarna för att använda gården till stödboende alternativt LSS-boende för socialförvaltningens verksamhetsbehov. Parallellt med det kommer en utredning att genomföras av övriga arrendegårdar för att ta fram förslag på långsiktig ägarstrategi för samtliga arrendegårdar.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

### Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför ett antal utredningsuppdrag vilka huvudsakligen bemannas av egen personal inom KSF och de båda fastighetsbolagen. Kostnader för genomförande ryms inom gällande budgetram.

### Juridiska konsekvenser

Beslutet får inga omedelbara juridiska konsekvenser.





Datum  
2025-10-22

Diarienummer  
KS-2025/1591

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilagor**

Bilaga 1.      Analys av fem fastigheter inom Huddinge kommun /Svefa

## **Beslutet ska skickas till**

Huddinge samhällsfastigheter AB  
Huge Bostäder AB

Huddinge kommun  
*Postadress*  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge  
*Besök*  
Kommunalvägen 28  
*Tfn vxl:* 08-535 300 00  
huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se