



Datum
2026-03-09

Diarienummer
KS-2026/268

Handläggare
Anna Sterud
anna.sterud@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB inom del av fastigheterna Ängsgården 1 och 2 samt Vårby gård 1:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB rörande del av fastigheterna Ängsgården 1, Ängsgården 2 och Vårby gård 1:1 i kommundelen Vårby godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 9 mars 2026.

Sammanfattning

Fastigheten Ängsgården 1 ägs av Hüge Bostäder AB och fastigheten Vårby gård 1:1 ägs av Huddinge kommun. Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2024 att ge planuppdrag för del av fastigheterna. Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra två nya punkthus med sammanlagt cirka 87 lägenheter samt kontor i bottenvåningen i ett av punkthusen. Projektet är beläget i kommundelen Vårby, cirka 500 meter från Vårby gårds tunnelbanestation

Ett förslag till exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB har upprättats för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar marköverlåtelse, exploatörens och kommunens skyldigheter samt ekonomiska frågor kopplade till genomförandet. Avtalet innebär bland annat att en del av kommunens fastighet Vårby gård 1:1 överläts till Hüge Bostäder AB. Köpeskillingen uppgår till cirka 9 miljoner kronor. Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar planeras.

Preliminär tidplan är att beslut om antagande av detaljplan och godkännande av exploateringsavtal ska fattas i kommunstyrelsen under andra kvartalet 2026 och att byggnation påbörjas tredje kvartalet 2026. Inflyttning i de nya bostäderna bedöms då kunna ske under 2028. Den preliminära tidplanen bygger på att beslut om detaljplan och exploateringsavtal inte överklagas.

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



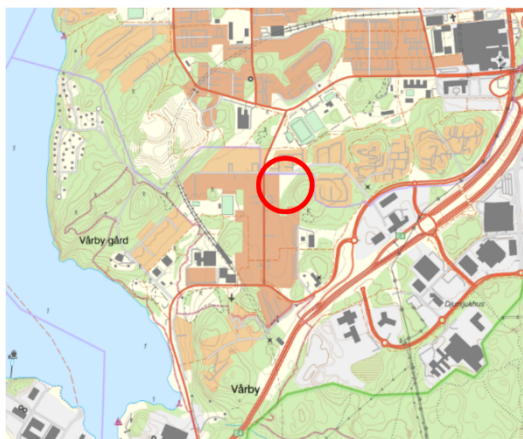
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2024, § 24, att ge planuppdrag för del av fastigheten Ängsgården 1 samt del av fastigheten Vårby gård 1:1.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av detaljplanen upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huga Bostäder AB. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 2 oktober 2024 § 25.

Projektet är beläget i kommundelen Vårby cirka 500 meter från Vårby gårds tunnelbanestation och omfattar del av fastigheterna Ängsgården 1 och Ängsgården 2 som ägs av Huga Bostäder AB samt del av Vårby gård 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Området gränsar till Stockholm stad i norr.



Figur 1. Planområdets läge är markerat på kartan med röd ring.



Figur 2. Planområdet markerat i rött, kommungräns mot Stockholm stad i lila linje.

Området är idag en grönyta med en bollplan som även använts som upplagsyta i samband med renoveringar av Huga Bostäder AB:s bostadsbestånd.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan Huddinge kommun och Huga Bostäder AB. Avtalet reglerar marköverlåtelse, exploatörens och kommunens skyldigheter samt ekonomiska frågor kopplade till genomförandet. Avtalsförslaget bifogas detta utlåtande, se bilaga.

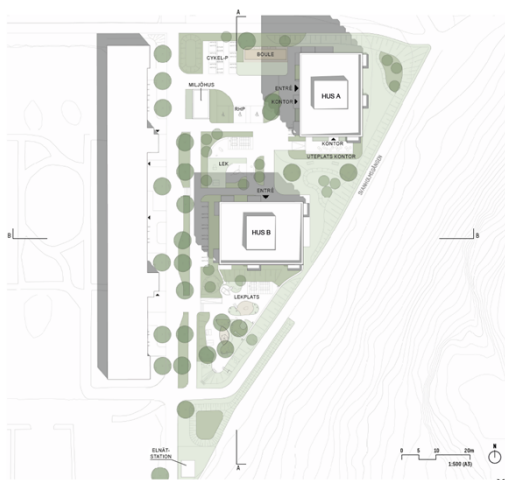
Kommunen avser att överlåta cirka 1 600 kvadratmeter av fastigheten Vårby gård 1:1 till Huga Bostäder AB genom fastighetsreglering. Köpeskillingen för marken kommer att bestämmas enligt genomsnittsvärdesprincipen och regleras i avtalet.

Projektet ingår i Plan för samhällsbyggnad 2024. Antagandet av detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.



Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse genom uppförande av två punkthus med totalt cirka 87 lägenheter samt kontor i bottenvåningen i ett av husen. Det nordligaste huset, hus A, föreslås ha nio våningar medan hus B föreslås ha sju våningar. Byggnaderna placeras vinkelrätt mot varandra för att skapa en gemensam gårdsmiljö med ytor för lek, umgänge och cykelparkering. I bottenvåningen av hus A tillåts kontorsverksamhet, vilket bedöms bidra till ökad aktivitet och närvaro i området utan att generera betydande besöksstrafik.



Figur 2. Situationsplan

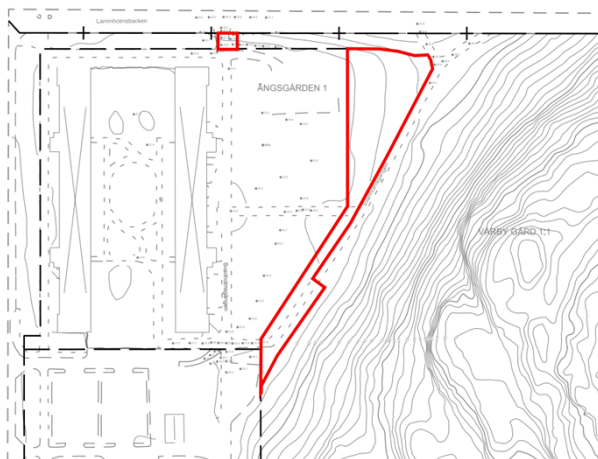
Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan Huddinge kommun (kommunen) och Huga Bostäder AB (exploatören). Avtalet reglerar marköverlåtelse, exploatörens och kommunens skyldigheter samt ekonomiska frågor kopplade till genomförandet. Exploateringsområdet, som likställs med planområdet, omfattar del av fastigheterna Ängsgården 1 och Ängsgården 2 samt del av fastigheten Vårby gård 1:1.

Exploatören har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Fastighetsreglering

Kommunen avser att överlåta cirka 1 600 kvadratmeter av fastigheten Vårby gård 1:1 till exploatören genom fastighetsreglering, se figur 3 nedan. Köpeskillingen för marken bedöms uppgå till cirka 9 miljoner kronor och kommer slutligt att bestämmas i ersättningsbeslut av lantmäterimyndigheten. Tillträdesdag till överlåtelseområdet är planerad till kvartal 3 2026, under förutsättning att detaljplanen och därefter fastighetsbildningen vinner laga kraft.



Figur 3. Överlåtelseområdet

Utbyggnad av allmän plats

Projektets genomförande bedöms inte medföra behov av utbyggnad eller ombyggnad av anläggningar inom allmän plats. Skulle det under projekterings- eller utbyggnadsskedet visa sig att åtgärder inom allmän plats krävs ska exploitören ansvara för projektering, utförande och samtliga därmed förenade kostnader.

Övriga frågor

Exploateringsavtalet reglerar även frågor om vegetation och trädplantering, etableringsplan, miljö och dagvatten. Exploitören åtar sig att genomföra sanering av förorenad mark inom planområdet samt att ansvara för flytt av befintlig fjärrvärmeledning.

Ekonomi

Kommunen får en intäkt från försäljning av mark om cirka 9 miljoner kronor. Slutlig ersättning beslutas av lantmäterimyndigheten i samband med fastighetsbildningen. Den bedömda kostanden för att ta fram detaljplanen är cirka 2,2 miljoner kronor och finansieras av Huga Bostäder AB genom ett plankostnadsavtal. Kommunen har därmed även en planintäkt om cirka 2,2 miljoner kronor och kommunens ekonomiska netto för planarbetet bedöms bli noll kronor.

Huga Bostäder AB ansvarar även för kostnader för fastighetsbildning, anslutningsavgifter till el, tele och fjärrvärme, flytt av fjärrvärmeledning samt eventuella kostnader för utbyggnad av allmän platsmark.

Kommunens ekonomiska netto för projektet beräknas bli cirka 9 miljoner kronor.

Tabell 1. Exploateringskalkyl, miljoner kronor

Exploateringsresultat	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter	1,7	0,5					2,2
Inkomster	1,6	9,6					11,2



Summa exploatering	-0,1	9,1	0	0	0	0	9
---------------------------	-------------	------------	----------	----------	----------	----------	----------

Kommunal investering	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter							0
Inkomster							0
Summa investering	0	0	0	0	0	0	0

Årlig påverkan	-0,1	9,1	0	0	0	0	9
-----------------------	-------------	------------	----------	----------	----------	----------	----------

Totalt exploateringsresultat							9
Total investering							0
PROJEKTNETTO							9

Tidsplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 15 april 2026 genom beslut som vinner laga kraft utan att dessförinnan ha överklagats, beräknas utbyggnaden av bostadsbebyggelsen kunna påbörjas under tredje kvartalet år 2026. Första inflyttning beräknas kunna ske under år 2028.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att avtalet är rimligt och ligger i linje med kommunens övergripande mål om förtätning i kollektivtrafiknära lägen, effektiv markanvändning och social hållbarhet. Projektet bidrar till att aktivera en underutnyttjad yta och skapar en levande gårdsmiljö med ökad trygghet för boende i området. Genom att nyttja befintliga parkeringslösningar undviks onödig hårdgöring av mark, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Exploatörens åtaganden inom planområdet bedöms vara väl avvägda och säkerställer att projektet genomförs på ett miljömässigt och tekniskt hållbart sätt.

Projektet förväntas bidra till flera av översiktsplanens mål, såsom att växa genom förtätning, skapa ett varierat bostadsutbud och främja social hållbarhet. Avväganden har gjorts för att minimera negativa konsekvenser för befintliga boende, bland annat genom att anpassa byggnadernas placering och höjd för att bevara utsikter och solljus. En socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys har genomförts, vilka visar att projektet överlag bedöms ha positiva effekter för barn, unga och övriga boende i området.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet innebär positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen genom att en intäkt erhålls från markförsäljning. Kommunen har inte några kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Projektet bedöms därmed bidra till ett positivt exploateringsnetto på cirka 9 miljoner kronor för kommunen.



Exploateringsavtalet innehåller ensamrätt för exploatören att förvärva kommunens mark inom planområdet. Marköverföringen från kommunens fastighet Vårby gård 1:1 till exploatörens fastighet Ängsgården 1 kommer att ske genom fastighetsreglering. Exploateringsavtalet reglerar även genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB
- Underbilaga 1. Plan-, exploaterings- och överlåtelseområdet
- Underbilaga 2. Plankarta
- Underbilaga 3. Överenskommelse om fastighetsreglering
- Underbilaga 4. Definition av ljus BTA
- Underbilaga 5. Gestaltningsprogram
- Underbilaga 6. Checklista miljöanpassat byggande
- Underbilaga 7. Illustrationsplan
- Underbilaga 8. Skyddsvärda träd

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB