



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Handläggare
Albin Frandsen
Albin.Frandsen@huddinge.se

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Victoria i Kungens kurva AB och samarbetsavtal mellan Huddinge kommun, Stockholm Vatten AB och Victoria Kungens Kurva AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Victoria Kungens Kurva AB med övriga fastighetsägande bolag, vilka framgår av bilaga 1, rörande fastigheterna Diametern 2 - 6 och del av fastigheterna Kolartorp 1:1 m.fl. i kommundelen Kungens kurva godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 23 mars 2026.

Kommunstyrelsens beslut

1. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan ges kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att genomföra marköverlåtelse i enlighet med mark- och genomförandeavtalet mellan Huddinge kommun och Victoria Kungens Kurva AB med övriga fastighetsägande bolag, vilka framgår av bilaga 1, rörande del av fastigheterna Kolartorp 1:1, Kungens kurva 1:1 och Juringe 2:1 i kommundelen Kungens kurva.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan ges kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplanen (KS-2019/3066) i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat 23 mars 2026.
3. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan godkänns en bruttoinvestering om 13 miljoner kronor i 2025 års prisnivå för ombyggnad av gata inom detaljplanen (KS-2019/3066) enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 23 mars 2026. Förväntade investeringsinkomster uppgår till 13 miljoner kronor och nettoinvesteringen är därmed 0 miljoner kronor.
4. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan godkänns Samarbetsavtal mellan Huddinge kommun, Stockholm Vatten AB och Victoria Kungens Kurva AB rörande upphandling av entreprenader för



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

allmänna anläggningar inom detaljplanen i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 23 mars 2026.

Sammanfattning

Victoria Kungens Kurva AB och övriga fastighetsägande bolag (alla bolagen kallas nedan för exploatören) ägs av bolagen KF Fastigheter och Balder Kommersiella Fastigheter AB. Exploatören avser att bygga en ny stadsdel med cirka 3500 lägenheter i Kungens kurva. Ett planprogram för området godkändes av kommunfullmäktige den 10 februari 2020.

Ett förslag till detaljplan har upprättats för den första etappen av den nya stadsdelen och beslutas i ett eget ärende (KS-2019/3066).

Mark- och genomförandeaftalet mellan kommunen och exploatören reglerar ansvars- och kostnadsfrågor under genomförandet av detaljplanen, där kommunen överlåter åt exploatören att övergripande ansvara för utbyggnad av gator, park och grönytor inom allmän plats. Genomförandet ska bekostas och utföras av exploatören med undantag för de allmänna anläggningar som ligger inom Kungens kurvaleden vilka ska utföras av Huddinge kommun men bekostas av exploatören. Mark- och genomförandeaftalet reglerar vidare att kommunen dels överlåter kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål till exploatören, dels förvärvar kvartersmark avsedd för skola och idrott.

Ett samarbetsavtal har upprättats avseende upphandling av entreprenad för allmänna anläggningar mellan kommunen, Stockholm Vatten AB och exploatören.

Kostnaden för genomförandet av de allmänna anläggningarna inom detaljplanen bedöms till sammanlagt cirka 448 miljoner kronor i 2025 års prisnivå. Anläggningarna överlämnas från exploatören till kommunen efter färdigställande och belastar då kommunen i form av drifts- och avskrivningskostnader.

Avseende kommunens kostnader för Spårväg syd bidrar exploatören genom avtalet med medfinansieringsersättning. Exploatören ska även erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar, vilket beskrivs i ärendet "Genomförande-PM för övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva" (KS-2026/59).



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Projektnettot beräknas till 96 miljoner kronor. Överskottet förklaras genom att kommunen säljer mark till exploatören och avser sälja mark till Huddinge Samhällsfastigheter för kommande skolprojekt.

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen sker stegvis och förväntas starta tidigast under 2027. Det bedöms ge förutsättningar för etappvis byggstart av bebyggelse inom kvartersmark från 2028 med inflyttning av de första kvarteren 2031. Utbyggnad och inflyttning inom detaljplanen sker därefter etappvis preliminärt fram till 2041.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Projekt Diametern är en del av utvecklingen i Kungens kurva och utgår från intentionerna i kommunens gällande översiktsplan samt den utvecklingsplan för Kungens kurva som godkändes av kommunfullmäktige den 15 maj 2023 (KS-2018/257). Förslaget stödjer översiktsplanens intentioner att fortsätta utveckla Kungens kurva/Skärholmen som regional stadskärna och bidrar till en funktionsblandning av bostäder, service och arbetsplatser. Utvecklingen kommer att ske inom ett i framtiden kollektivtrafikhärläge genom Spårväg syd.

Kommunfullmäktige godkände den 10 februari 2020 Planprogram för Diametern 2 m fl i Kungens kurva. Planprogrammet redovisar ett förslag om cirka 3500 lägenheter, en skola, sex förskolor, vård- och omsorgsboende, handel och annan service samt en stadsdelspark.

Planprogrammet har tagits fram av kommunen och Victoria Kungens Kurva AB som ägs av bolagen KF Fastigheter AB och Balder Kommersiella Fastigheter AB. Exploatören äger cirka 85 % av marken i programområdet och kommunen äger cirka 15 %.

Kommunstyrelsen beslutade den 10 december 2019 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Diametern 2 och 6 samt del av fastigheterna Diametern 3-5 och Kolartorp 1:1.

Kommunen äger cirka 30% av marken inom planområdet och exploatören äger resterande mark. Kommunens markinnehav består idag av dels av oexploaterad mark som är planlagd för industri, dels allmän plats som utgörs av Kungens



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

kurvaleden. Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut om antagande av planförslaget samordnat med förevarande ärende om mark- och genomförandeavtal.

Detaljplanen för Diametern etapp 1 är den första etappen inom utvecklingen av området och utgör en viktig del i genomförandet av översiktsplan och utvecklingsplan för Kungens kurva.

Detaljplan och tidigare överenskommelser

Förslag till detaljplan

Förslag till ny detaljplan för den första etappen av utbyggnaden i planprogrammet för Diametern redovisas i ett separat ärende (KS-2019/3066) till kommunfullmäktige. Detaljplanen syftar till att skapa en attraktiv, funktionell och levande stadsdel med cirka 1600-2000 nya lägenheter. Detaljplanen möjliggör effektivt markutnyttjande genom en tät stadsbebyggelse med främst bostäder i slutna kvarter. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av tre förskolor och en skola samt allmänna anläggningar inklusive en stadsdelspark.



Figur 1. Illustration av detaljplanens förslag på situationsplan. Illustration ÅWL arkitekter.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Intentions- och markanvisningsavtal år 2017

Ett intentions- och markanvisningsavtal mellan kommunen, det fastighetsägande bolaget KFF Bostadsutveckling Kungens Kurva AB och KF Fastigheter AB tecknades i april 2017. Balder Kommersiella Fastigheter AB har sedermera förvärvat halva det fastighetsägande bolaget som har ändrat namn till Victoria Kungens Kurva AB.

I intentions- och markanvisningsavtalet har kommunen anvisat kommunal mark, del av fastigheten Kolartorp 1:1, till exploatören. Markanvisningen innebär att exploatören ska erbjudas att förvärva hela eller delar av den kommunala marken.

Tilläggsavtal

I Tilläggsavtal 1 förlängdes intentions- och markanvisningsavtalets giltighet mot bakgrund av att programarbetet tog längre tid än beräknat.

I tilläggsavtal 2 reglerades frågor om förskolor, skola, boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, vård- och omsorgsboende, parkering och hållbarhet. Genom avtalet klargjordes att exploatören ska sträva efter blandade upplåtelseformer i det framtida bostadsbeståndet.

Avtalet öppnade upp för möjligheten att exploatören inte bara bekostar utan också genomför utbyggnad av allmän plats, såsom gator och stadsdelspark. I tilläggsavtal 2 behandlades också frågan om medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Syftet med tilläggsavtal 3 var att närmare redovisa de ekonomiska villkor som ska gälla för markanvisningen och exploatörens förvärv av kommunens mark. Parterna var överens om principerna för beräkning av köpeskillingen samt vilket markpris som ska gälla för olika kategorier byggrätt. Tilläggsavtal 3 upphörde att gälla under 2024 och frågorna om de ekonomiska villkoren har förhandlats mellan parterna i arbetet med mark- och genomförandeavtalet.

Syftet med tilläggsavtal 4 är att förlänga giltigheten med fem år för markanvisningen och det ingångna intentions- och markanvisningsavtalet (med tillhörande gällande tilläggsavtal).

Mark- och genomförandeavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen för Diametern etapp 1 i Kungens kurva har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

kommunen och exploatören. Mark- och genomförandeavtalet reglerar de rättsliga, ekonomiska och organisatoriska förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Mark- och genomförandeavtalet ersätter i tillämpliga delar tidigare tecknat Intentions- och markanvisningsavtal och syftar till att säkerställa ett samordnat och långsiktigt hållbart genomförande av detaljplanen.

Kommunens motpart i avtalet är Victoria Kungens Kurva AB samt 22 fastighetsägande bolag. Bolagen svarar solidariskt med varandra för förpliktelserna i avtalet som exploatör (nedan "exploatören"). KF Fastigheter AB och Fastighets AB Balder ställer säkerhet i form av moderbolagsborgen för exploatörens åtaganden. Förvaltningen återkommer till den ekonomiska säkerheten längre fram i detta utlåtande.

Genomförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

Genomförandet av allmänna anläggningar inom en detaljplan utförs normalt av kommunen. Med hänsyn till den långa genomförandetiden, omfattande markarbeten samt att exploatören kan ansvara för samordning av markarbeten inom både kvartersmark och allmän plats finns betydande effektivitetsvinster och möjligheter till riskminimering om exploatören ges ansvar för genomförandet av de allmänna anläggningarna.

Då plangenomförandet är ett för kommunen nytt och obeprövat arbetssätt så har avtalsarbetet föregåtts av flera juridiska utredningar avseende hur kommunen och exploatören ska förhålla sig till de olika lagstiftningar som berörs då en privat aktör ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Arbetssätten avses att utvärderas kontinuerligt under projektets genomförande.

Upphandling av entreprenad för allmänna anläggningar och allmänna VA-anläggningar kommer att ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Ett förslag till samarbetsavtal har utarbetats mellan kommunen, Stockholm Vatten AB och exploatören för att reglera hur upphandling ska gå till. Samarbetsavtalet beskrivs längre fram i detta utlåtande.

Marköverlåtelse

Mark- och genomförandeavtalet reglerar marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Kommunen överlåter kvartersmark för huvudsakligen bostadsändamål till exploatören mot en ersättning om cirka 106 miljoner kronor, beräknad utifrån andel byggrätter inom denna del av detaljplanen. Ersättningen

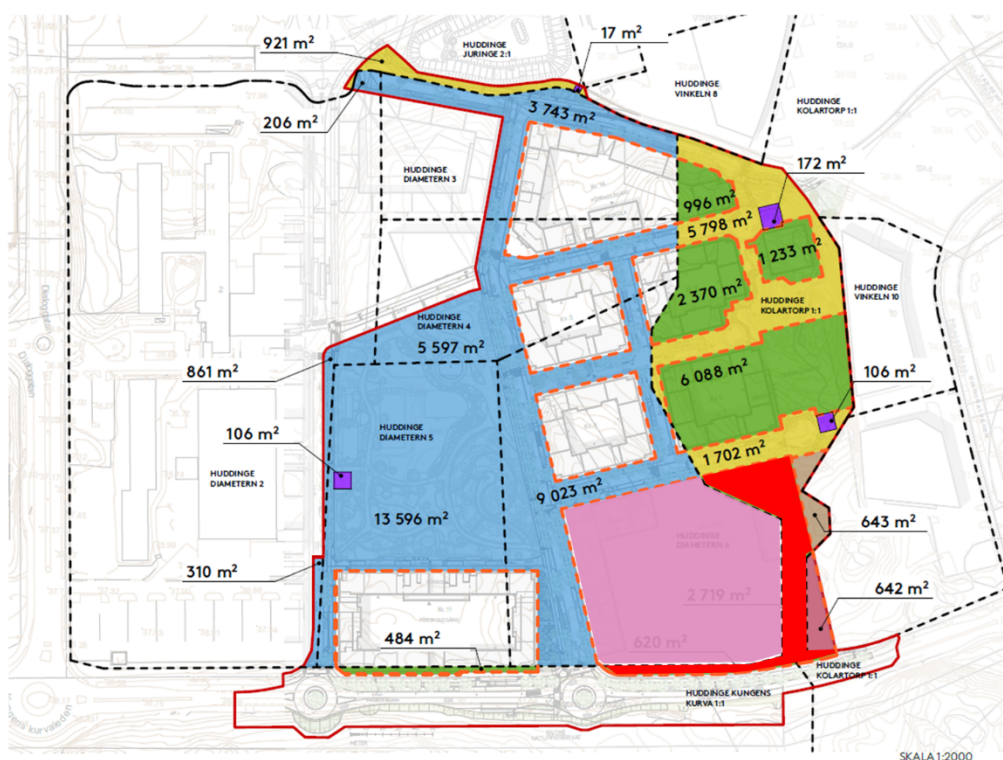


Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

räknas upp med konsumentprisindex från mark- och genomförandeavtalets tecknande fram till att överenskommelse om fastighetsreglering tecknats. Köpeskillingen är beräknad utifrån fri upplåtelseform för bostäderna. Byggrätternas värde har fastställts genom en oberoende byggrättsvärdering (mars 2026) och är exklusive gatukostnader. För att bedöma gatukostnaderna för byggrätterna har två separata kalkyler för allmänna anläggningar tagits fram.

Exploatören överlåter kvartersmark avsedd för skola och idrott till kommunen för ca 33 miljoner kronor. Vidare regleras att allmän platsmark inom detaljplanen, med undantag av Kungens kurvaleden, tillfälligt överläts till exploatören under utbyggnadstiden för att möjliggöra en samlad utbyggnad av allmänna anläggningar som exploatören ansvarar för. När anläggningarna är färdigställda ska allmän platsmarken återföras till kommunen utan ersättning.



Figur 1. Karta som visar överlåtelseområdet inom planområdet. Gröna områden är blivande kvartersmark och ska överföras till exploatören från kommunen. Gula områden är blivande allmän plats och ska överföras till exploatören som efter genomförandet av området överför dessa tillbaka till kommunen. Blå områden utgör allmän plats och överförs tillsammans med gula områden till kommunen efter genomförandet. Det lila området är blivande skolmark och ska överföras från exploatören till kommunen och sammanföras med den röda marken.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Upplåtelseformer

Exploatören ska beakta att en socialt hållbar fördelning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar planeras för området som helhet.

Medfinansiering Spårväg Syd etapp 1

För kommunens kostnader för Spårväg syd etapp 1 bidrar exploatören genom mark- och genomförandavtalet med medfinansieringsersättning om 107 miljoner kronor i prisnivå 2019. Beloppet ska räknas upp med konsumentprisindex fram till det att hela ersättningen är erlagd.

Det görs avvikelser från kommunfullmäktiges beslut avseende ”Principer för medfinansieringsersättningen av Spårväg syd”, samt avvikelser från riktlinjer för exploateringsavtal, avseende betalningstillfället för ersättningen, fördelningen av upplåtelseform för bostäderna som ligger till grund för beräkning av ersättningen, samt hantering av ersättningen om spårvägen inte genomförs.

Exploatörens betalning sker genom en betalplan där första betaltillfälle sker i samband med att järnvägsplan för spårvägen vinner laga kraft och baseras på de byggrätter som detaljplanen medger och en bedömd fördelning av upplåtelseformer om 35 % hyresrätter och 65 % bostadsrätter. Vidare reglerar avtalet att kommunen ska återbetala medfinansieringsersättning om Spårväg syd inte genomförs vilket är ett avsteg från riktlinjerna som anger att kommunen kan fatta beslut om återbetalning i det fall kommunen får tillbaka sitt bidrag till Spårväg syd. Avstegen från principerna motiveras av att projektet bidrar med en betydande andel av kommunens medfinansiering för Spårväg syd, projektets långa genomförandetid samt att antagandet sker flera år före genomförandet av Spårväg syd.

Genomförandeorganisation

Exploatören och kommunen ska ha en gemensam projektorganisation där en samordningsgrupp hanterar projektets framdrift i enlighet med avtalet. Samarbetet ska drivas effektivt och kostnadsmedvetet, där samarbetet framför allt avser utbyggnaden av allmänna anläggningar och en proaktiv bygglovsprocess.

Kommunens genomförandeorganisation för att möta upp exploatörens projektarbete beskrivs i avtalets bilaga 3, PM Genomförandeorganisation.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för den arbetstid som kommunen kommer att lägga ned i projektets arbetsgrupper under plangenomförandet, på projektledning, avtalsuppföljning och för tid kopplat till kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande.

Markmiljö och masshantering

För att genomföra exploateringen inom planområdet krävs omfattande masshantering, där sprängning, schakt och transporter av bergmaterial krävs. Med anledning av behovet av samordning av masshanteringen så är det mest kostnadseffektiva sättet att genomföra detaljplanen att det är exploatören som ansvarar för både utbyggnad inom kvartersmark och allmän platsmark.

Inom planområdet finns kända markföroreningar. Exploatören ansvarar för hantering av markföroreningar avseende den mark som ursprungligen varit i kommunens ägo. Exploatören ansvarar för kostnader för marksanering upp till 6 miljoner kronor, för kostnader som överstiger det beloppet så ansvarar kommunen för hälften av kostnaderna. Exploatörens kostnadsbedömning för saneringsarbeten understiger 6 miljoner kronor.

Planområdet innehåller sulfidförande bergmaterial och avtalet reglerar att exploatören ansvarar för att ta fram en handlingsplan samt att bekosta och utföra åtgärder som krävs för att exploateringen inte ska påverka människors hälsa eller miljön på ett skadligt sätt.

Hållbarhetsprogram och handlingsplan för hållbarhet

Vid godkännande av Planprogram för Diametern 2 m.fl beslutades även om hållbarhetsprogram för bostäder i Kungens kurva (2019). Baserat på hållbarhetsprogrammet har parterna har gemensamt i projektet tagit fram en handlingsplan för hållbarhet som syftar till att området bidrar till social och ekologisk hållbarhet i stadsdelen och i kommunen. Handlingsplanen reglerar bland annat att det ska finnas en variation av upplåtelseformer, arkitektur och lägenhetsstorlekar, samt att miljöklassificerade byggnader ska uppföras.

Förskolor, särskilt anpassade bostäder samt bostäder för sociala behov

Detaljplanen möjliggör för tre förskolor om fem till sex avdelningar med tillhörande utemiljö som föreslås placeras inom tre olika kvarter inom planområdet. I mark- och genomförandavtalet regleras hur kommunen och exploatören ska samarbeta för att möjliggöra förskolornas utbyggnad så att ändamålsenliga lokaler



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

byggs för de behov för förskoleverksamhet som föreligger vid aktuell tidpunkt, i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning, samt hur kommunikation ska ske avseende om förskoleverksamhet för respektive förskola anses bedrivas i kommunal regi eller ej.

Exploatören åter sig att uppföra bostäder för sociala behov, samt anpassade bostäder enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (så kallade LSS-bostäder). I avtalet regleras att exploatören ska erbjuda kommunen ca tio servicebostäder och sex gruppboendebostäder.

Övergripande allmänna anläggningar

Projekten i Kungens kurva är beroende av kommunens ut- och ombyggnad av övergripande infrastruktur i området såsom nya trafikplatser, gator samt gång- och cykelbanor. Kommunens investeringsutgifter för dessa anläggningar ska fördelas på områdets exploatörer. Principer för kostnadsfördelningen redovisas i ett så kallat Genomförande-PM. Detta beskrivs i ett separat beslutsärende till kommunstyrelsen (KS-2026/59). Genomförandebeslut för övergripande allmänna anläggningar fattas separat varje anläggning.

Mark- och genomförandavtalet reglerar att exploatören ska erlagga exploateringsersättning när detaljplanen vinner laga kraft för övergripande allmänna anläggningar med 30,8 miljoner kronor.

Parkerings- och mobilitetsåtgärder

Parterna har gemensamt tagit fram ett utkast till mobilitetsavtal, som utgör bilaga till mark- och genomförandavtalet, vilket beskriver åtgärder som kan vidtas vid bygglovsärenden, för att erhålla reduktion av parkeringstal. Mobilitetsavtal tecknas vid behov inför ansökan om bygglov.

Av kommunstyrelsen fastställd Mobility managementplan (2016) ger möjlighet att genom mobilitetsavtal ge förslag på åtgärder som kan vidtas för att erhålla en reduktion av parkeringstalet med 25% i ett bygglovsärende. Hur stor reduktion av parkeringstalet som kan erhållas bedöms särskilt.

Entré till Gömmaren

Kommunen ansvarar för och bekostar att söder om Kungens kurvaleden uppföra en entré från planområdet till naturreservatet Gömmaren. Denna entré ska vara utformad så att anslutning till Gömmarens stigar tillgängliggörs.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Ekonomisk säkerhet

För exploatörens åtaganden, för utbyggnad av allmänna anläggningar, medfinansiering Spårväg syd och övriga exploateringsersättningar, så ställer exploatören ekonomisk säkerhet genom moderbolagsborgen och pantbrev i fastigheter. De två bolagen Fastighets AB Balder och KF Fastigheter AB ställer solidariskt moderbolagsborgen om 500 miljoner kronor. Pantbrev ställs för ett belopp om 287 miljoner kronor för att säkerställa åtaganden i senare skede av genomförandet.

Skola och idrottshall

Mark för skola och idrottshall kommer i plangenomförandet överföras till kommunalt ägande. Skola och idrottshall ska i enlighet med Lokalresursplan 2025 (KS-2024/21) ha kommunal verksamhetsutövare och kommunal byggherre. Skolans preliminära byggstart enligt avtalets huvudtidplan är 2034. Exploatören är medveten om att kommunen inför beslut om att starta ett byggprojekt för skola och idrottshall behöver bedöma behovet av lokaler för skolverksamhet, vilket utgår från prognoser av elevunderlag för skolverksamheten. Varken planförslaget eller förslaget till mark- och genomförandeavtal innebär att kommunen åtar sig att bygga en skola eller idrottshall i området. Eventuella investeringsbeslut för sådana åtgärder fattas separat.

Upphandling och genomförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

Områdesspecifika allmänna anläggningar

Detaljplanen omfattar områdesspecifika allmänna anläggningar inom allmän plats som stadsdelspark, gator och grönytor. Områdesspecifika allmänna anläggningar är anläggningar inom detaljplanen som är nödvändiga för dess genomförande. Genomförandet ska utföras av exploatören med undantag för de anläggningar som ligger inom Kungens kurvaleden vilka ska genomföras av kommunen men bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar utbyggnad av områdesspecifika allmänna anläggningar och överlåter dessa utan ersättning till kommunen efter godkänd övertagande-besiktning. Exploatören ersätter kommunens faktiska kostnad för allmänna anläggningar vid Kungens kurvaleden.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727



Figur 2, Exploatören ansvarar för områdesspecifika anläggningar inom detaljplanen förutom för anläggningar inom den blåa begränsningslinjen där kommunen ansvarar för genomförandet.

Samarbetsavtal rörande upphandling av entreprenader för allmänna anläggningar

För att utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen ska kunna genomföras rationellt och kostnadseffektivt är parterna överens om att exploatören får ansvar för projektering och genomförandet av kommunens alla allmänna anläggningar med undantag för Kungens kurvaleden där kommunen ansvarar för genomförandet.

Ett samarbetsavtal har tagits fram med stöd av sakkunniga jurister inom upphandlingsrätt respektive entreprenadrätt. Samarbetsavtalet innebär sammanfattningsvis att upphandling av entreprenad ska omfatta olika huvuddelar avseende allmänna anläggningar och markarbeten inom exploatörens kvartersmark. När inkomna anbud utvärderats och tilldelningsbeslut fattats av



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

kommunen undertecknar exploatören sin huvuddel avseende privat kvartersmark och kommunen samt Stockholm Vatten AB undertecknar sin huvuddel avseende allmänna anläggningar. Kommunen och Stockholm Vatten AB överlåter sin huvuddel avseende entreprenad för allmänna anläggningar till exploatören som ska ha ansvar för genomförandet av hela entreprenaden.

Samarbetsavtalet reglerar hur upphandlingen av entreprenaden ska genomföras. Kommunen kommer ansvara för upphandling i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU) och därefter överlåta entreprenadkontraktet till exploatören som då får samordnings-, arbetsmiljö- och byggherreansvar för genomförandet av de områdesspecifika allmänna anläggningarna.

Mark- och genomförandeavtalet, bilaga 2

I Bilaga 2 till Mark- och genomförandeavtalet regleras exploatörens genomförande av projektering och utbyggnad de allmänna anläggningarna för att uppfylla kommunens krav, samt vad som ska gälla avseende garantier, besiktningar och överlämnande av färdig anläggning.

Ekonomi

Sammanfattningsvis ger projektet ett positivt projektnetto om cirka 96 miljoner kronor. De totala utgifterna uppgår till cirka 57 miljoner kronor och avser främst förvärv av skolmark från exploatören samt exploateringskostnader. Projektets intäkter uppgår till cirka 123 miljoner kronor och består av köpeskilling från exploatören samt framtida försäljning av skolmark till Huddinge Samhällsfastigheter.

Därutöver omfattar projektet avtal om medfinansieringsersättning om cirka 107 miljoner kronor i 2019 års penningvärde samt exploateringsersättning om cirka 30 miljoner kronor. Intäkten från medfinansieringsersättningen tillförs projekt Spårväg syd, medan exploateringsersättningen tillförs projekt Ingvar Kamprads allé.

Kostnaden för områdesspecifika allmänna anläggningar inom detaljplanen uppgår till ca 448 miljoner kronor i 2025 års prisnivå. Exploatören kommer ansvara för kostnaden och genomförandet av de områdesspecifika allmänna anläggningarna förutom för ombyggnation av Kungens kurvaleden. Stadsdelsparkens andel av kostnaderna uppgår till ca 130 miljoner kronor och kostnaden för områdets gator



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

uppgår till ca 253 miljoner kronor. Kostnader för projektering, upphandling och övriga kostnader uppgår till 44 miljoner kronor. Därutöver tillkommer kostnader för kommunens organisation som uppskattas till 8 miljoner kronor, vilka ersätts av exploatören.

Kommunen erhåller cirka 105 miljoner kronor från marköverlåtelse till exploatören. Betalning sker genom erläggande av handpenning om 20 % av ersättningen, resterande del erläggs genom skuldebrev med löptid på två år.

För ombyggnaden av Kungens kurvaleden ansvarar kommunen för genomförandet. Exploatören ersätter kommunen för kommunens faktiska kostnad. Kommunens bruttoinvestering till följd av detta beslut uppgår till ca 13 miljoner kronor i 2025 års prisnivå.

För byggrätter på kommunens mark bidrar kommunen med ca 11 miljoner kronor till övergripande allmänna anläggningar i enlighet med "Övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva - Genomförande-PM". Denna interna vidareföring belastar projektnettot med motsvarade belopp.

Kommunens ersätter exploatören med 8 miljoner kronor för gatuarbeten som har upphandlats i enlighet med lagen om offentlig upphandling. Ersättning baseras på kommunens ingående markinnehav om ca 3980 kvm som planläggs som skolfastighet.

Kommunen ersätter exploatören med cirka 2 miljoner kronor för förgäveskostnader för projektering av skolbyggnad efter beslut om byte till kommunal byggherre och verksamhetsutövare.

Kommunen erlägger köpeskilling om cirka 33 miljoner kronor till exploatören för förvärv av skolfastighet.

Kommunens ursprungliga markinnehav som planläggs för skolfastighet värderas till 15 miljoner kronor och överläts tillsammans med tillkommande markinnehav för skolfastighet i senare skede till Huddinge samhällsfastigheter, till en ersättning om 48 miljoner kronor.

Kommunen har med exploatören tecknat plankostnadsavtal som reglerar att samtliga plankostnader för framtagande av detaljplanen betalas av exploatören.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Exploateringsresultat	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter						0
Skolmark	-33					-33
Exploateringskostnader	-13					-13
Övergripande allmänna anläggningar kommunal mark	-11					-11
Inkomster						0
Kvartersmark	105					105
Skolmark					48	48
Summa exploatering	48	0	0	0	48	96

Kommunal investering	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter	0	0	0	0	-13	-13
Inkomster	0	0	0	0	13	13
Summa investering	0	0	0	0	0	0

Årlig påverkan	48	0	0	0	48	96
-----------------------	-----------	----------	----------	----------	-----------	-----------

Totalt exploateringsresultat		96
Total investering		0
PROJEKTNETTO		96

Tabell 1. *Exploateringskalkyl, miljoner kronor i löpande priser där investeringskostnader utgör 2026 års prishnivå och övriga kostnader räknas upp med konsumentprisindex.*

Exploateringsersättning, medfinansieringsersättning och Stockholm Vatten och Avfalls investering

Mark- och genomförandeaftalet innebär att kommunen erhåller cirka 30 miljoner kronor i exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar (Tabell 3).

I enlighet med "Genomförande-PM för övergripande allmänna anläggningar i Kungens kurva" belastas byggrätt för skoländamål av ersättning för övergripande allmänna anläggningar. För detaljplanens byggrätt för skola utgör det cirka 3 miljoner kronor och erläggs vid överenskommelse om överlåtelse av skolfastigheten.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Exploateringsersättning	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Inkomster	30				3	33
Intern vidareföring	-30				-3	-33

Tabell 3. Exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar.

Exploatören ska till kommunen erlægga medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd med 107 miljoner kronor i 2019 års penningvärde. Ersättningen erläggs genom en betalplan. Exploatören ska årligen, från och med den tidpunkt då järnvägsplanen för Spårväg syd etapp 1 vunnit laga kraft, erlægga betalning med motsvarande tio procent av det avtalade medfinansieringsbeloppet. Från och med året efter byggstart av Spårväg syd ska exploatören årligen erlægga betalning motsvarande femton procent av medfinansieringsbeloppet till dess att hela medfinansieringsbeloppet har erlagts. Beloppet räknas upp med konsumentprisindex fram tills sista inbetalningen.

Medfinansieringsersättning	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Inkomster				12	95	107
Intern vidareföring				-12	-95	-107

Tabell 2. Avtalat belopp för medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd.

Stockholm Vatten AB har fattat beslut om en indikativ kalkyl för sina anläggningar om 88 miljoner kronor (Dnr: 19MB392). Inför upphandling av genomförandet av allmänna anläggningar fattar Stockholm Vatten AB genomförandebeslut. Kommunen belastas inte av kostnader för allmänna Va-anläggningar. Exploatören betalar anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp till Vatten och avloppshuvudmannen enligt gällande taxa.

Utöver projektnettot om 96 miljoner kronor innebär mark- och genomförandeavtalet att kommunen erhåller inkomster i form av exploateringsersättning och medfinansieringsersättning om totalt 140 miljoner kronor, där 107 miljoner kronor för medfinansieringsersättning ska räknas upp med konsumentprisindex.

Drifts- och underhållskostnader

Den tillkommande gatudriftskostnaden bedöms uppgå till cirka 4,8 miljoner kronor per år. Därutöver bedöms den årliga parkdriftskostnaden för vegetation i gaturummet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor. Den årliga driftskostnaden för



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

stadsdelsparken uppgår enligt denna bedömning till cirka 1,9 miljoner kronor. Den sammanlagda tillkommande årliga driftsbudgeten för allmän plats bedöms därmed uppgå till cirka 7,3 miljoner kronor per år när samtliga anläggningar är färdigställda och i drift.

Exploatören kommer ansvara för kostnaden och genomförandet av huvuddelen av de områdesspecifika allmänna anläggningarna. Anläggningarna överlämnas till kommunen utan ersättning. Enligt gällande redovisningsregler ska värdet på anläggningarna redovisas som en intäkt i kommunens resultaträkning vid överlåtet och påverkar då kommunens resultat från exploateringsverksamheten. Samtidigt redovisas värdet som en tillgång i balansräkningen som skrivs av enligt kommunens avskrivningsrutiner. När samtliga anläggningar i projektet är färdigutbyggda medför det avskrivningskostnader för kommunen på ca 14 miljoner kronor per år de första åren. Överlåtet av allmänna anläggningar kommer att ske etappvis med start efter 2035.

Tidplan

Parternas gemensamma ambition är att preliminära hålltider nedan ska kunna hållas, förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under andra kvartalet 2026.

- Första inflyttning i den nya stadsdelen sker under 2031
- Invigningen av parken sker under 2034
- Byggstart för skolan sker 2034 i enlighet med förutsättningar i avtalet
- Hela detaljplanen är utbyggd 2041

Förvaltningens synpunkter

Detaljplanens genomförande är omfattande med en lång utbyggnadstid som kräver samarbete mellan exploatören och kommunen. Mark- och genomförandeaftalet med bilagor och Samarbetsavtal bedöms därför som rimligt.

En gemensam projektorganisation behövs för att hantera de frågor som uppstår under genomförandet. Exploatören kommer utöver byggnation inom sin kvartersmark även ansvara för utbyggnaden av merparten av allmänna anläggningar inom allmän plats, vilket innebär att det är exploatören som bär huvudansvaret för detaljplanens genomförande. Ansvaret för utbyggnad av skola och idrottshall åvilar kommunkoncernen. Mark- och genomförandeaftalet reglerar



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

hur samverkan ska ske så att kommunen får insyn för uppföljning av de krav som ställs på exploatören.

Projektet bidrar till medfinansieringen av Spårväg syd etapp 1. Den nya stadsdelen med bostäder, park och lokaler för social infrastruktur gör stadsmiljön i Kungens kurva mer varierad och tät. Utbyggnaden av området innebär att markföroreningar saneras. Inflyttningen av boende i området bedöms bidra till en ökad trygghet och aktivitet i Kungens kurva. Genom dessa åtgärder skapas en mer hållbar och trivsamt miljö. Barnens behov är väl tillgodosedda med grönytor och lekmöjligheter.

Genom möjlighet att teckna mobilitetsavtal med kommunen kan exploatören åta sig att genomföra åtgärder för att underlätta för hållbart resande och därmed erhålla reduktion av beräknade parkeringstal.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär betydande investeringsutgifter, som i första hand bärs av exploatören och Stockholm Vatten AB. Kommunkoncernen i egenskap av fastighetsägare och byggherre svarar för sin andel av investeringsutgifter för övergripande allmänna anläggningar. Utbyggnaden av allmänna anläggningar om 13 miljoner kronor i detaljplanen Diametern etapp 1 finns med i underlagen till Mål och Budget 2026 och bedöms rymmas inom befintlig beslutad investeringsvolym för samhällsbyggnadsprojekt kommande år.

Mark- och exploateringsavtalet syftar till att minimera kommunens ekonomiska risker i samband med plangenomförandet. Exploatören ställer ekonomiska säkerheter för sina åtaganden i mark- och genomförandeavtalet. Förvaltningen har bedömt att säkerheten bör fördelas på dels moderbolagsborgen dels pantbrev, eftersom projektets genomförande pågår under lång tid. Det är KF Fastigheter AB och Fastighets AB Balder som är borgensmän, vilka i kommunens motpartsgranskning bedömts ha tillräcklig organisatorisk och ekonomisk förmåga för att genomföra projektet.

Kommunen överlåter mark som planläggs som kvartersmark för bostäder till exploatören. Exploatören erlägger cirka 106 miljoner kronor för marken till kommunen, beloppet är beräknat utifrån byggrätt i detaljplanen och byggrättsvärdet som genom oberoende auktoriserad värderare tagits fram.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Byggrätterna överläts för ett värde exklusive gatukostnader och med hänsyn tagen till extraordinära grundläggningskostnader.

Kommunkoncernen belastas med investeringsutgifter under plangenomförandet för skola och idrottshall. Kommunen förvärvar genom mark- och genomförandeavtalet mark för skola och idrottshall från exploatören för 33 miljoner kronor och har inledningsvis exploateringskostnader i form av nedlagd tid, kostnader för exploatörens förgävesprojektering av skolan och andel av kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningar om cirka 13 miljoner kronor. Den framtida skoltomten förväntas överlåtas till marknadspris från kommunen till Huddinge Samhällsfastigheter AB i samband med att investeringsbeslut för skola och idrottshall fattas. Skolfastighetens marknadsvärde bedöms i nuläget uppgå till cirka 48 miljoner kronor.

Avseende de tre möjliga förskolorna inom detaljplanen så kan det bli aktuellt med antingen förvärv eller hyra av lokaler/fastigheter vilket sker till marknadspris som belastar kommunen. Kommunen har fattat beslut att en av förskolorna ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Under arbetet med mark- och genomförandeavtal har flera juridiska frågor hanterats, framför allt avseende hur kommunen kan överlåta ansvaret för utbyggnad av allmänna anläggningar till exploatören och hur upphandling av markentreprenader kan ske utifrån projektets förutsättningar. Juriststöd har tagits in utifrån de olika rättsområdena som har behövts beaktas och samberedning har skett inom förvaltningens ansvar för upphandling och genomförande.

Upphandling av entreprenad för kommunens allmänna anläggningar och allmänna VA-anläggningar kommer att ske enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Genomförande av upphandling regleras i ett samarbetsavtal mellan kommunen, exploatören och Stockholm vatten AB. De två bolagen har undertecknat avtalet.

Mark- och genomförandeavtalet reglerar att den moms som exploatören erlägger för entreprenadarbeten avseende kommunens anläggningar ska kunna återföras till exploatören genom kommunens försorg. Detta förutsätter att Skatteverket, i sin tur, återfört momsen till kommunen.



Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Victoria i Kungens kurva AB och samarbetsavtal mellan Huddinge kommun, Stockholm Vatten AB och Victoria Kungens Kurva AB

Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal, Diametern etapp 1, Kungens kurva

Underbilaga 1. Plankarta, Exploateringsområdet

Underbilaga 2. PM Genomförande avseende Allmänna anläggningar

Underbilaga 3. PM Genomförandeorganisation

Underbilaga 4. Överlåtelseområden

Underbilaga 5. Mall Överenskommelse om fastighetsbildning, kvartersmark för bostäder

Underbilaga 6. Överenskommelse om fastighetsbildning, kvartersmark för skola

Underbilaga 7. Köpekontrakt Allmän platsmark

Underbilaga 8. Definition ljus BTA bostad

Underbilaga 9. Huvudtidplan

Underbilaga 10. Mobilitetsavtal

Underbilaga 11. Handlingsplan för hållbarhet

Underbilaga 12. Kopia på Proprieborgen

Bilaga 2. Samarbetsavtal

Beslutet ska skickas till

Victoria Kungens Kurva AB

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten och Avfall AB



Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE KS KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

21 (21)

Datum
2026-03-23

Diarienummer
KS-2025/1727

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