



Handläggare
Fanny Smått Hellström
Fanny.smatt-hellstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Trafikverket inom Kungens kurva (del av Vårby gård 1:1)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Trafikverket rörande del av fastigheten Vårby gård 1:1 i kommundelen Kungens kurva godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 26 januari 2026.

Sammanfattning

Trafikverket behöver en depå för drift och underhåll av E4 Förbifart Stockholm och Väg 259 Tvärförbindelse Södertörn. Projektet är beläget i Kungens kurva och omfattar del av fastigheten Vårby gård 1:1 som ägs av Huddinge kommun.

En ny detaljplan behövs för att möjliggöra depån. Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag den 4 juni 2025 och detaljplanen förväntas antas av kommunstyrelsen under kvartal 1 2026.

Kommunstyrelsens förvaltning har utarbetat ett förslag till mark- och genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen.

Mark som i detaljplanen utgör kvartersmark ska styckas av från kommunens fastighet Vårby gård 1:1 och säljas till Trafikverket. Försäljningen innebär en intäkt till kommunen på 13 700 000 kronor. Depån ska byggas och bekostas av Trafikverket. Nödvändiga anpassningar inom allmän platsmark utförs och bekostas av Trafikverket.

Projektet beräknas ge ett positivt nettoresultat för kommunen.

Om detaljplanen antas och avtalet godkänns, beräknas genomförandet av detaljplanen påbörjas hösten 2026. Depån planeras finnas på plats år 2029.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Trafikverket behöver en depå för drift och underhåll av E4 Förbifart Stockholm och Väg 259 Tvärförbindelse Södertörn. Depån behöver lokaliseras i anslutning Förbifartens södra tunnelmynning.

Projektet är beläget i kommundelen Kungens kurva på del av kommunens fastighet Vårby gård 1:1, se figur 1.



Figur 1. Planområdets placering markerad med röd cirkel

Kommunen och Trafikverket har tidigare ingått "Genomförandeavtal för E4 Förbifart Stockholm" där behovet och plats för en depå saknas. Det aktuella markområdet nyttjats i dagsläget av Trafikverket för etableringsplats i enlighet med genomförandeavtalet. För att möjliggöra en depå behövs ny detaljplan då marken enligt gällande detaljplan utgör allmän plats, med markanvändningen gatuplantering och gata.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2025, § 20, att ge planuppdrag för del av fastigheten Vårby gård 1:1.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av detaljplanen upprättades ett markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Trafikverket. Avtalet godkändes av kommunstyrelsen den 4 juni 2025 § 21. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat att Trafikverket ska förvärva berörd del av kommunens fastigheten Vårby gård 1:1, alternativt att ett markbyte ska genomföras mellan parterna.

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för att uppföra en depå för drift och underhåll av E4 Förbifart Stockholms och Väg 259 Tvärförbindelse Södertörns väganläggningar.



Planområdets areal omfattar cirka 11 000 kvadratmeter, varav 7 000 kvadratmeter utgör kvartersmark och 4 000 kvadratmeter allmän platsmark, se figur 2. Inom kvartersmarken medges en största byggnadsarea för drift- och underhållsdepån om 2 900 kvadratmeter. I planområdets södra del möjliggörs en elnätsstation. På den del av planområdet som utgör allmän platsmark ska dike och slänt anordnas.

Planområdet är i Huddinges översiktsplan utpekad som "Stadsutvecklingsområde för större förändring". Förslaget till detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Den planerade verksamheten innebär ett tillskott av ett tiotal arbetsplatser.

Förslag till detaljplan redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS-2025/694).



Figur 2. Planområdets gräns och blivande kvartersmark i rött

Mark- och genomförandeavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till mark- och genomförandeavtal upprättats mellan kommunen och Trafikverket. Depån är en del av Trafikverkets genomförande av E4 Förbifart Stockholm. Mark- och genomförandeavtalet har därav anpassats efter det tidigare tecknade genomförandeavtalet avseende Förbifarten.



Förslaget till mark- och genomförandeavtal reglerar marköverlåtelse samt Trafikverkets och kommunens respektive skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Förslaget innebär att Trafikverket ska förvärva ett markområde inom kommunens fastighet Vårby gård 1:1 som i detaljplanen är planlagt till kvartersmark. Enligt gällande genomförandeavtalet för Förbifarten, ska Kommunen bekosta upprättandet av nya detaljplaner. Då Trafikverket bekostar planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal för depån, har ett avdrag för plankostnader gjorts från det bedömda marknadsvärdet. Marknadsvärdet har bedömts genom två värderingar som tagits fram av externa oberoende värderare. Köpeskillingen som Trafikverket ska erlagga till kommunen för markområdet är 13 700 000 kronor. Tillträde sker när Trafikverket erlagt köpeskillingen.

Trafikverket ansvarar för att utföra och bekosta de ändringar som ska göras på allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet. Inom planområdet innebär det att iordningsställa dike och slänt. Längs Vårby allé, i anslutning till planområdet, ska Trafikverket anlägga ett övergångsställe. Trafikverket ansvarar även för all byggnation inom kvartersmarken. Kommunen har därav inte några åtaganden att bekosta eller utföra.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för kommunens mark- och genomförandeavtal. Trafikverket ska underhand godkänna avtalsförslaget och underskrivet avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottet sammanträde.

Ekonomi

Kommunen får inkomster från försäljning av mark med 13 700 000 kronor. Fastighetsbildningen ska bekostas av Trafikverket. De utgifter som redovisas i exploateringsresultatet är kommunens omkostnader kopplade till markförsäljningen samt plankostnader.

Trafikverket bekostar framtagnet av detaljplanen enligt undertecknat plankostnadsavtal vilket redovisas som en inkomst i exploateringsresultatet. Ett avdrag för plankostnader har däremot gjorts i samband med överenskommelsen om köpeskillingen. Projektet innebär inga investeringskostnader för kommunen.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli 13 611 000 kronor för kommunen.

Kommunens driftkostnader bedöms inte öka eftersom planförslaget innebär att allmän platsmarkens area minskar samt att dike och slänt är återställandearbeten.



Exploateringsresultat	Tidigare	2026	2027	2028	Senare	Summa
Utgifter	-211 000	-20 000	0	0	0	0
Inkomster	132 000	13 710 000	0	0	0	0
Summa exploatering	-79 000	13 690 000	0	0	0	13 611 000

Kommunal investering	Tidigare	2020	2021	2022	Senare	Summa
Utgifter	0	0	0	0	0	0
Inkomster	0	0	0	0	0	0
Summa investering	0	0	0	0	0	0

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

Totalt exploateringsresultat	13 611 000
Total nettoinvestering	0
PROJEKTNETTO	13 611 000

Tidsplan

Om detaljplanen antas och mark- och genomförandesavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 11 mars 2026 och besluten därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av allmän platsmark och depå kunna påbörjas under tredje kvartalet 2026 och beräknas vara klart under första kvartalet 2029.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till mark- och genomförandeavtal med Trafikverket avseende del av fastigheten Vårby gård 1:1 är rimligt samt ger förutsättningar för en depåbyggnad och föreslår att avtalsförslaget godkänns.

Depån behövs för att kunna säkerställa öppnandet av anläggningen E4 Förbifart Stockholm.

Detaljplanen med tillhörande avtal bedöms inte ha någon påverkan ur ett barn- och ungdomsperspektiv då området idag inte nyttjas av barn eller ungdomar.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet bedöms ge ett positivt nettoresultat för kommunen på cirka 13 600 000 kronor.



Trafikverket utför och bekostar åtgärder inom allmän platsmark och kvartersmark. Kommunen ska inte genomföra eller bekosta någon investering. Kommunen utför redan drift inom berörd allmän platsmark och de aktuella åtgärderna bedöms inte leda till ökade driftkostnader.

Idag ägs marken inom planområdet av Huddinge kommun. För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildningsåtgärder. Kvartersmark enligt detaljplanen ska styckas av till en egen fastighet som förvärvas av Trafikverket när detaljplanen vunnit laga kraft. Mark- och genomförandeavtalet reglerar markförvärvet samt genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Trafikverket inom Kungens kurva (del av Vårby gård 1:1)

Bilaga 1. Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Trafikverket inom Kungens kurva (del av Vårby gård 1:1)

Underbilaga 1. Kartbilaga

Underbilaga 2. Plankarta

Underbilaga 3. Köpekontrakt

Underbilaga 4. Checklista för miljöanpassat byggande

Underbilaga 5. Dagvattenutredning

Beslutet ska skickas till

Trafikverket