



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

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB inom Stuvsta (Orren 2)**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB rörande del av fastigheten Orren 2 i kommundelen Stuvsta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 26 januari 2026.

### **Sammanfattning**

Projektet är beläget i Stuvsta och omfattar del av fastigheten Orren 2 som ägs av Green S Orren 2 AB, samt del av Segersminne 1:30 som ägs av kommunen. Projektet avser en ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. och har initierats av Green S Bygg AB som är exploatör i projektet.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag den 27 oktober 2023, §14, och ändringen av detaljplanen förväntas antas i kommunstyrelsen under kvartal 1 2026. Exploatören, Green S Bygg AB, ingår i samma bolagskoncern som fastighetsägaren Green S Orren 2 AB.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en utökad byggrätt om 5000 kvadratmeter bruttoarea för handel, kontor och verksamheter inom fastigheten Orren 2.

Förslag till exploateringsavtal har upprättats med Green S Orren AB och Green S Bygg AB och reglerar att exploatör och fastighetsägare ansvarar för och bekostar byggnationen på egen kvartersmark. Ändringsplanen föranleder inte någon utbyggnation av allmänna anläggningar eller exploatering på kommunens mark. Ändringen av detaljplanen innebär inte några marköverlåtelse.

Projektet beräknas ge ett nollresultat för kommunen.

Om ändringen av detaljplanen antas och avtalet godkänns, beräknas genomförandet av arbeten på kvartersmark påbörjas under hösten 2026 och färdig byggnad planeras till 2027.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

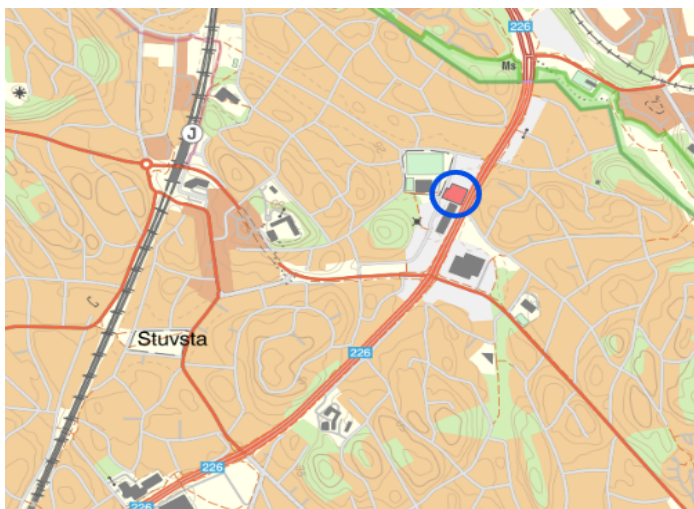
huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Projektet är beläget i kommundelen Stuvsta och omfattar fastigheten Orren 2 som ägs av Green S Orren 2 AB, samt del av kommunens fastighet Segersminne 1:30, se figur 1.



Figur 1. Planområdets lokalisering markerat med blå cirkel

Green S Bygg AB lämnade den 14 december 2020 in en planbeskedsansökan för fastigheten Orren 5, vilken kompletterades den 5 mars 2021 med fastigheten Orren 2. Ansökan avsåg en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra förrådsverksamhet samt ökad byggrätt. Efter att kommunstyrelsen beslutat om positivt planbesked i september 2021 meddelade Green S Bygg AB att de inte avser gå vidare med Orren 5, då någon överenskommelse om förvärv inte kunnat nås med fastighetsägaren. Projektet omfattar därför enbart Orren 2, vilket fastighetsägaren för Orren 5 har accepterat.

Kommunstyrelsen beslutade den 27 oktober 2023, § 14, att ge planuppdrag.

För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ändring av detaljplan för Orren 2 upprättades ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 27 oktober 2023, § 15.

### Detaljplan

Ändringen gäller för detaljplan för Segersminne 1:30 m.fl. inom fastigheten Orren 2. En mindre del av kommunens fastighet Segersminne 1:30 ingår i planområdet.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för förrådsuthyrning till företag och privatpersoner på Orren 2. Den befintliga byggnaden avses därför rivas.

Ändringen av detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt på 5 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) inom fastigheten Orren 2 och medger markanvändningen detaljhandel, kontor och verksamheter.



Frågan om antagande av ändring av detaljplanen för Orren 2 redovisas i ett separat ärendet till kommunstyrelsen (KS-2023/1639).

## Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen, fastighetsägaren Green S Orren 2 AB och exploatören Green S Bygg AB. Exploatör och fastighetsägare ingår i samma bolagskoncern och har solidariskt ansvar för det som regleras i avtalet. Förslaget till exploateringsavtal reglerar exploatörens, fastighetsägarens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Förslaget innebär att exploatören ansvarar och bekostar all byggnation som sker på egen kvartersmark. Av avtalet framgår att exploateringen inom planområdet inte föranleder någon utbyggnad av allmänna anläggningar och att det inte finns något behov att genomföra några marköverlåtelser.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor. Exploatören och fastighetsägaren har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

## Ekonomi

Det förekommer ingen försäljning av mark i projektet. Projektet innebär inte heller några anläggningsåtgärder inom allmän platsmark. Kommunens driftkostnader för exploateringsområdet bedöms inte förändras. De kostnader som planarbetet medfört debiteras exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli ett nollresultat för kommunen.



Exploateringsresultat	2023	2024	2025	2026	Summa
Utgifter	-375 895	-625 412	-389 610	-125 000	0
Inkomster	375 865	625 412	398 610	125 000	0
Summa exploatering	0	0	0	0	0

Kommunal investering	2020	2021	2022	2023	Summa
Utgifter	0	0	0	0	0
Inkomster	0	0	0	0	0
Summa investering	0	0	0	0	0

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

Totalt exploateringsresultat	0
Total nettoinvestering	0
PROJEKTNETTO	0

## Tidsplan

Om förslaget till ändring av detaljplanen antas och tillhörande exploateringsavtal godkänns i kommunstyrelsen den 11 mars 2026 och besluten därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av byggnationen av verksamheten påbörjas under hösten 2026. Byggnationen beräknas kunna vara i bruk under år 2027.

## Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB ger goda förutsättningar för genomförandet av ändringen detaljplanen för del av Orren 2. Projektet möjliggör byggnation av en byggnad om ca 5 000 kvadratmeter BTA för verksamheten för förrådsuthyrning. Förvaltningen föreslår att exploateringsavtalet godkänns.

## Avväganden avseende hållbarhet

I exploateringsavtalet finns ett avsnitt om miljöanpassat byggande i syfte att främja att planerad bebyggelse utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan. Exploatören ska följa en checklista kring val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön.

## Avväganden utifrån barnkonventionen

Det intilliggande området rymmer sociala värden, exempelvis Stuvsta idrottsplats. Många barn vistas i närområdet. Förvaltningen bedömer att den föreslagna



bebyggelsen inte negativt påverkar idrottsplatsen eller barnens rörelsemönster i omgivningen.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Förslag till beslut medför inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som uppstått i samband med detaljplaneändringen bekostas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, Green S Orren 2 AB och Green S Bygg AB

Underbilaga 1. Plankarta

Underbilaga 2. Checklista för miljöanpassat byggande

### **Beslutet ska skickas till**

Green S Orren 2 AB

Green S Bygg AB