



Datum  
2026-02-12

Diarienummer  
KS-2026/169

Handläggare  
Linda Lökvist  
Linda.Lovkvist@huddinge.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## **Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende fastigheten Kommunalhuset 2**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende fastigheten Kommunalhuset 2 inom kommundelen Sjödalén godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 12 februari 2026.

### **Sammanfattning**

Ärendet avser godkännande av ett intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB gällande utvecklingen av fastigheten Kommunalhuset 2 inom kommundelen Sjödalén. Bakgrunden är att nuvarande kommunhus och huvudbibliotek, inom fastigheten Kommunalhuset 2, kommer att tomställas i samband med att nytt kommunhus och huvudbibliotek tas i bruk år 2028.

Intentionsavtalet reglerar bland annat ramarna för det kommande detaljplanearbetet, fördelning av kostnader för allmän plats, ersättningsfrågor samt principer för ekologisk och social hållbarhet.

Projektet bedöms resultera i ett nollresultat för kommunen För Huddinge Samhällsfastigheter AB kan upprättande av detaljplanen och en försäljning av bostäder ge ett positivt kassaflöde. Huddinge samhällsfastigheter ABs åtaganden och kostnadsansvar i detta intentionsavtal kommer att i delar delas och /eller överlätas på en framtida byggherre.



Datum  
2026-02-12

Diarienummer  
KS-2026/169

Ett antagande av en ny detaljplan beräknas kunna ske under kvartal 2 2028 och färdig bebyggelse bedöms kunna stå klar mellan 2-4 år därefter.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Huddinge kommuns nya kommunhus och huvudbibliotek planeras att färdigställas och tas i bruk år 2028. I samband med detta kommer nuvarande byggnader inom fastigheten Kommunalhuset 2, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, att lämnas och tomställas. Kommunfullmäktige beslutade den 10 november 2025 (KS-2025/1501) att fastigheten Kommunalhuset 2 ska utvecklas efter kommunens utflyttning, och att planläggning ska initieras för framtida användning av området.

### Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kommunalhuset 2, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB, samt del av Tomtberga 3:1, som ägs av kommunen.



Figur 1. Karta med planområde och fastigheter



Datum  
2026-02-12

Diarienummer  
KS-2026/169

## Ny detaljplan

Förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra fortsatt användning av de äldre byggnadsdelarna och nuvarande bibliotek. Övriga byggnadsdelar och mark ska i kommande planläggning prövas för bebyggelse för bostadsändamål i ett centralt och kollektivtrafikhärlä läge. Ett antagande av en ny detaljplan beräknas kunna ske under kvartal 2 2028 med efterföljande genomförande. Ärendebeskrivning avseende planuppdrag redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen med ärendenummer KS-2026/115.

## Intentionsavtal

Med anledning av föreslaget planuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till intentionsavtal mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Intensionsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna inför detaljplanarbetet och efterföljande genomförande. De viktigaste punkterna i intentionsavtalet är principer för marköverföring, erläggande av exploateringsersättning till utbyggnad av projektspecifika allmänna anläggningar såväl som till övergripande allmänna anläggningar samt genomförandefrågor i övrigt. I avtalet regleras vidare bland annat frågor angående hållbarhet, miljö och dagvatten med mera.

Avtalet är främst av övergripande karaktär och syftar till att tydliggöra ansvar inför det mer detaljerade exploateringsavtalet som ska tecknas i samband med detaljplanens antagande med både Huddinge Samhällsfastigheter AB samt en eller flera framtida byggherrar för bostäder inom planområdet. Avtalsförslaget biläggs, se bilaga 1.

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att upprättat förslag till intentionsavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB möjliggör utveckling av bostäder i ett centralt läge med god kollektivtrafik, vilket bidrar till kommunens bostadsförsörjningsmål, samtidigt som den äldsta byggnadsdelen av kommunalhuset och biblioteket kan utvecklas och bevaras.

Huddinge Samhällsfastigheter AB åtar sig att följa kommunens miljöprogram, dagvattenstrategi och riktlinjer för miljöanpassat byggande.



Datum  
2026-02-12

Diarienummer  
KS-2026/169

Huddinge Samhällsfastigheter AB ansvarar även för att upprätta en social konsekvensbeskrivning. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ut ett socialt perspektiv då planförslaget kan bidra till att skapa nya bostäder och nya användningsområden för befintliga byggnader när nuvarande verksamhet flyttar ut.

Planområdet och dess närmaste omgivning nyttjas idag av äldre och personer med funktionsnedsättningar och i viss utsträckning av barn. Detaljplanens påverkan på dessa målgrupper är till stor del beroende av vilka verksamheter och funktioner som tillskapas i området. Under kommande planarbete kommer perspektiven fortsatt beaktas och eventuell påverkan redogöras för.

Förvaltningen bedömer att upprättade avtalsvillkor är rimliga och föreslår att intentionsavtalet godkänns.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Ingen kommunal mark kommer att säljas inom projektet. Plankostnader samt anläggningskostnader för ombyggnation och iordningsställande av allmänna anläggningar inom projektet ska debiteras exploatör i enlighet med upprättade avtal. Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli ett nollresultat för kommunen.

För Huddinge Samhällsfastigheter AB kommer detaljplanen att medföra ekonomiska konsekvenser. Bland annat kommer kostnader uppstå för nödvändiga anpassningar på befintliga byggnader inför ny verksamhet samt för exploateringskostnader i samband med bostadsutvecklingen. Exempelvis ska Huddinge Samhällsfastigheter AB betala plankostnader samt exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats inom planområdet och övergripande allmänna anläggningar. En försäljning av bostäder bedöms dock ge ett positivt kassaflöde för Huddinge Samhällsfastigheter AB. Efter en försäljning kan delar av Huddinge samhällsfastigheter AB:s åtaganden och kostnadsansvar enligt detta intentionsavtal komma att delas och/eller överlätas till en framtida byggherre. Av den anledningen är det för närvarande inte möjligt att redovisa de ekonomiska konsekvenserna för Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Genom förslaget till intentionsavtal, se bilaga 1, ingår kommunen ett avtalsförhållande med Huddinge Samhällsfastigheter AB.



Datum  
2026-02-12

Diarienummer  
KS-2026/169

Intentionsavtalet reglerar förutsättningarna inför kommande exploateringsavtal, som ska ersätta förslag till intentionsavtal. Intentionsavtalet är giltigt till och med den 30 december 2028.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande, Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge  
Samhällsfastigheter AB avseende fastigheten Kommunalhuset 2  
Bilaga 1. Intentionsavtal mellan Huddinge kommun och Huddinge  
Samhällsfastigheter AB avseende fastigheten Kommunalhuset 2  
Underbilaga 1. Kartbilaga

## **Beslutet ska skickas till**

Huddinge Samhällsfastigheter 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