



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/146

Handläggare
Petra Nicander
Petra.Nicander@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB avseende fastigheten Klockarbacken 10

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB gällande fastigheten Klockarbacken 10 m.fl. fastigheter i kommundelen Sjödalen godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 20 april 2026.

Kommunstyrelsens beslut

1. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan ges kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplanen (KS-2015/314), i form av gator och upprustning av naturmarken i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 20 april 2026.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan godkänns en bruttoinvestering om 36,9 miljoner kronor för genomförande av allmänna anläggningar i enlighet med detaljplan (KS-2015/314) och kommunen erhåller kostnadstäckning genom exploateringsersättning.

Sammanfattning

Den 25 maj 2016 gavs kommunstyrelsens förvaltning ett förnyat uppdrag av kommunstyrelsen, att ta fram en detaljplan för bostäder och förskola i anslutning till Sjödalsbacken och detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige den 15 juni 2026.

Detaljplaneområdet ligger på östra sidan av gatan Sjödalsbacken i Huddinge centrum och omfattar fastigheten Klockarbacken 10 m fl.



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/146

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av cirka 244 bostäder i tre punkthus om 14, 15 och 16 våningar. Därutöver möjliggör detaljplanen även för en förskola för cirka 100 barn, i de tre nedersta våningarna i den norra bostadsbyggnaden med tillhörande förskolegård om cirka 2000 kvm. Enligt lokalresursplanen för 2026 ska förskolan ha en extern verksamhetsutövare.

Förslag till exploateringsavtal har upprättats med Hüge Bostäder AB och reglerar bland annat marköverlåtelse, ekologisk kompensation och kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar. Genomförande av detaljplanen innebär kostnader för kommunen om cirka 36,9 miljoner kronor för utbyggnad av allmänna anläggningar. Hüge Bostäder AB ersätter kommunen med motsvarande belopp genom exploateringsersättning. Hüge Bostäder AB bidrar även genom exploateringsersättning till övergripande allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 13,6 miljoner kronor. Kommunens projekt netto blir positivt om cirka 6 500 kronor.

En förutsättning för kommunens ombyggnad av gatorna om detaljplanen antas, avtalet godkänns och detaljplanen vinner laga kraft, är att losshållning av berg på kvartersmarken för bostäder/förskola har skett vilket är beräknat till juli 2027 – mars 2028. Kommunen kan påbörja gatu- och ledningsarbeten preliminärt jan 2029 – juni 2030. Första inflyttning i bostäder och förskola är beräknat till 2032/33. Detta kan ske under förutsättning att Stockholm Vatten utfört arbeten nedströms i Storängenområdet med att höja kapaciteten i dagvatten- och spillvattenledningarna för att kunna ansluta bostäderna utmed Sjödalsbacken.

Beskrivning av ärendet

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2026. Kommunstyrelsen beslöt den 2 maj 2013 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Sjödalsbacken för bostäder och förskola (KS-2010/619).

Exploateringsgraden ökade genom ett förnyat planuppdrag som beslutades av kommunstyrelsen 25 maj 2016 (KS-2015/314).

Fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 3 och Mörten 1 ägs av Hüge Bostäder AB och Siken 2 ägs av Brf Siken 2 samt Laxen 2 och Tomtberga 3:1 ägs av kommunen, se bild 1. Klockarbacken 10 är idag ett skogsområde, med en del berg i dagen. Delar av fastigheterna Siken 2, Siken 3 och Mörten 1 som ingår i detaljplanen avser gata, (Sjödalsbacken) och nyttjas även idag som gatumark men som en privat kvartersgata (gemensamhetsanläggning).



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/146



Bild 1. Berörda fastigheter inom planområdet

Detaljplan

Detaljplanen syftar till att på delar av fastigheterna Klockarbacken 10, Siken 2, Siken 3 och Mörtén 1 möjliggöra för cirka 244 bostäder, förskola samt tillhörande funktioner som garage, elnätstation, lösningar för dagvatten och skyddsåtgärder för buller, se bild 1 över planområdet.

Detaljplanen ger möjlighet till förtätning i Huddinge centrum med tre punkthus med cirka 244 lägenheter. Husen är 14, 15 och 16 våningar höga. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet i de tre nedersta våningarna för cirka 100 barn och tillhörande förskolegård om cirka 2 000 kvm. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser planeras en garagebyggnad att anläggas mellan de två punkthusen i söder.

Detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunfullmäktige för godkännande (KS-2015/314).



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/146

Exploateringsavtal

Exploateringen sker på mark som till största delen ägs av Hüge Bostäder AB (exploatören). Förslaget till exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen. Förslaget innebär att kommunen överlåter cirka 5 kvm av fastigheten Tomtberga 3:1 till kvartersmark för förskola. Överenskommen köpeskilling för kvartersmarken är 1291 kr/kvm vilket ger kommunen en total intäkt om cirka 6 500 kr för marken. Förslaget innebär även att Hüge Bostäder AB överlåter del av fastigheten Klockarbacken 10, totalt cirka 10 280 kvadratmeter till allmän plats natur till en ersättning om totalt cirka 49 000 kr (ingår som en del i kostnaden för allmänna anläggningar, se vidare avsnittet om ekonomi nedan) samt del av Mörten 1 och del av Siken 3, totalt cirka 1 790 kvadratmeter, till allmän plats för gata.

Kommunen projekterar och utför den ny- och ombyggnad som krävs av gatorna, Sjödalsbacken och del av Sjödalsvägen och av naturmarken med anledning av exploateringen. Hüge Bostäder AB ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna med ett belopp om 36,9 miljoner kronor (exploateringsersättning). Hüge Bostäder AB bidrar även till allmänna anläggningar utanför planområdet till ett fast belopp om 13,6 miljoner kronor. Ersättningen erläggs enligt betaltidplan där första delbetalningen sker vid laga kraft detaljplan och den andra och sista delbetalningen sker i samband med första beslut om bygglov för kvartersmarken för bostäder och förskola, dock senast tre år efter laga kraftvunnen detaljplan.

Det har gjorts avvikelser från riktlinjer för exploateringsavtal (godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, reviderad enligt kommunfullmäktiges beslut, den 13 december 2021). Enligt riktlinjerna ska erläggandet av exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar ske trettio dagar efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen och exploatören har upprättat en betalningsplan för erläggandet av ersättning för övergripande allmänna anläggningar. Denna är reglerad efter när det bedömts möjligt att starta byggnation inom kvartersmark utifrån att det är beroende av att Stockholm Vatten utfört arbeten nedströms i Storängen området med att höja kapaciteten i dagvatten- och spillvattenledningarna för att kunna ansluta bostäderna utmed Sjödalsbacken.

Exploatören bygger vid behov ut en förskola för cirka 100 barn i de tre nedersta våningarna i det norra huset närmast Klockarvägen. Enligt lokalresursplanen för 2026 ska förskolan ha en extern verksamhetsutövare.

Exploateringen av bostäder och förskola ianspråkar befintlig naturmark och därmed har exploatören ålagts att utföra ekologiska kompensationsåtgärder såsom plantering av nya träd och buskar på förskolegården och bostadsgårdarna.



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/146

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för kommunens exploateringsavtal. Huga Bostäder AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid samhällsbyggnadsutskottets sammanträde.

Ekonomi

Kommunen får intäkter från försäljning av mark med cirka 6 500 kr.

Projektet innebär inga investeringskostnader för kommunen då exploatören står för kostnaden för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsersättning. Exploatören står även för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen enligt undertecknat plankostnadsavtal.

Den totala kostnaden allmänna anläggningar inom planområdet beräknas till cirka 36,9 miljoner kronor där kostnaden för allmän plats natur om cirka 49 000 kr ingår, se utgifter under kommunal investering i tabell 1. Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli cirka 6 500 kronor, se projektnetto i tabell 1. Exploatören bidrar även till ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 13,6 miljoner kronor, se sista raden i tabell 1.

Kommunen får ökade drift- och underhållskostnader för de utbyggda allmänna anläggningarna.

Tabell 1. *Exploateringskalkyl, tusentalskronor*

Tabell 1: Exploateringsresultat, värdemått och

Exploateringsresultat	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter							0
Inkomster				6,5			6,5
Summa exploatering	0	0	0	6,5	0	0	6,5

Kommunal investering	Tidigare	2026	2027	2028	2029	Senare	Summa
Utgifter	4 656		200	1 135	1 200	29 709	36 900
Inkomster (exploateringsersättning inom planområdet)					18 450	18 450	36 900
Summa investering	-4 656	0	-200	-1 135	17 250	-11 259	0

Årlig påverkan	-4 656	0	-200	-1 129	17 250	-11 259	6,5
----------------	--------	---	------	--------	--------	---------	-----

Totalt exploateringsresultat							6,5
Total investering							0
PROJEKTNETTO							6,5

Inkomster (exploateringsersättning anläggningar utanför planområdet)			7 418		6 183		13 601
---	--	--	-------	--	-------	--	--------

Tidplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunfullmäktige den 15 juni 2026 och därefter vinner laga kraft beräknas genomförandet av loss hållning av berg på kvarter smarken för bostäder kunna påbörjas juli 2027 till mars 2028. Kommunen kan därefter påbörja gatu- och ledningsarbeten preliminärt



Datum
2026-04-20

Diarienummer
KS-2024/146

januari 2029 till juni 2030. Första inflyttning i bostäder och förskola är beräknat till 2032/33.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med Huge Bostäder AB ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Klockarbacken 10 m.fl. (Sjödalsbacken). Projektet ger ett tillskott om cirka 244 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunen får en intäkt om cirka 6 500 kr från försäljning av mark. Huge Bostäder AB står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsersättning om cirka 36,9 miljoner kronor. Dessa allmänna anläggningar kommer att innebära ökade driftkostnader för kommunen. Huge Bostäder AB bidrar genom exploateringsersättning även till allmänna anläggningar utanför planområdet om cirka 13,6 miljoner kronor. Huge Bostäder AB:s inriktning är att de ska sälja projektet till en exploatör.

Kommunen överläter en del av fastigheten Tomtberga 3:1 till Huge Bostäder AB. Idag ägs merparten av planområdet av Huge Bostäder AB. För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildningsåtgärder. Allmän plats regleras till en fastighet som ägs av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av dessa markförvärv samt genomförandet av detaljplanen i övrigt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB avseende fastigheten Klockarbacken 10

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB med bilagor.

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB
Förskolenämnden
Socialnämnden