Handläggare
Mattias Nilsson
mattias.nilsson2@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Beslut om genomförande av allmänna anläggningar, exploateringsavtal och avtal avseende teknisk lösning för fjärrvärme- och vägdagvattenledning inom detaljplan för Vårby udde, etapp 1 inom kommundelen Vårby

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och SKR Lager 30 KB, Kettinki AB och Magnolia Projektbolag 4051 AB rörande fastigheterna Gambrinus 2 och 4 i kommundelen Vårby godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 september 2026.
2. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och SKR Lager 34 KB, Km2 Property AB och Goldcup 40178 AB (under ändring till Km3 Property AB) rörande fastigheterna Mjödet 1, 2 och 3 samt Vårby gård 1:8 i kommundelen Vårby godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 september 2026.
3. Avtal avseende planläggning och genomförande av Vårby udde mellan Huddinge kommun och Trafikverket godkänns i enlighet med bilaga 3 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 september 2026.
4. Avtal avseende teknisk lösning för fjärrvärme och vägdagvattenledning mellan Huddinge kommun och Södertörns Fjärrvärme AB godkänns i enlighet med bilaga 4 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 september 2026.
5. En bruttoinvestering om 520 miljoner kronor, varav 424 miljoner kronor återförs som exploateringsersättning och ersättning från ledningsägare och andra parter, godkänns för genomförande av allmänna anläggningar i enlighet med detaljplan (KS-2020/1000).

Kommunstyrelsens beslut

Under förutsättning att fullmäktige beslutar om att anta detaljplan för Vårby Udde (KS-2020/1000), avtal samt genomförande i enlighet med punkterna 1–5 ovan beslutar kommunstyrelsen att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att genomföra allmänna anläggningar inom detaljplan för Vårby udde, etapp 1 inom kommundelen Vårby (KS-2020/1000), i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 2 september 2026.

Sammanfattning

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 29 januari 2020, §25, fick kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårby udde – etapp 1 (KS-2020/1000). Vid samma möte godkände kommunstyrelsen ett intentionsavtal med de bolag inom Spendrupskoncernen som äger fastigheter i det kommande planområdet och Magnolia Holding 3 AB som ägs av Magnolia Bostad AB (KS-2019/2624).

Området för projektet ligger vid Mälaren i stadsdelen Vårby. Fastighetsägare utöver kommunen är Spendrup Invest AB genom flera dotterbolag, samt en privat fastighetsägare. Genom två aktieöverlåtelseavtal kommer fastighetsägandet vid detaljplanens laga kraft att övergå från Spendrup Invest, via Magnolia Bostad AB till Stena Fastigheter Stockholm AB för fastigheterna Gambrinus 2 och 4, vilket är det före detta bryggeriområdet väster om Vårby allé.

Detaljplanen syftar till att cirka 2 100 bostäder ska kunna byggas, samtidigt med tillhörande offentlig och kommersiell service. Vårby allé kommer få en delvis ny sträckning och en standardhöjning. Utöver det kommer flera nya gator och parker att byggas. Delar av det förorenade området på udden som använts för båtförvaring kommer att saneras.

Två exploateringsavtal har tagits fram som reglerar exploatörernas utbyggnads- och kostnadsansvar för allmän plats, marköverlåtelser till kommunen för allmän plats, samt ersättning för marköverlåtelser av kvartersmark. Det ena exploateringsavtalet är tecknat mellan kommunen och de bolag som äger fastigheterna Gambrinus 2 och 4, vilka genom aktieöverlåtelseavtalen ovan kommer att överlåtas till Magnolia och sedermera Stena. Det andra exploateringsavtalet är tecknat mellan kommunen och de bolag som äger fastigheterna Mjödet 1, 2 och 3 samt Vårby gård 1:8, vilka kvarstår i Spendrupkoncernens ägo. Exploatörerna kallas nedan ”Magnolia/Stena” respektive ”Spendrups”.

Utöver de två exploateringsavtalen har även avtal tagits fram med Trafikverket respektive Södertörns Fjärrvärme AB som reglerar vissa merkostnader för underhåll.

Den totala bruttoinvesteringen för kommunen är 520,1 miljoner kronor i fasta priser med 2026 års prisnivå. Totala ersättningar är 424,5 miljoner kronor, vilket gör att nettoinvesteringen blir 95,6 miljoner kronor. Delar av allmän plats ska byggas ut av kommunen medan delar byggs ut av Magnolia/Stena. Kommunen äger mark och har byggrätter inom planområdet och tar därför viss risk. Intäkter

från markförsäljning skapar ett exploateringsresultat på 104,2 miljoner kronor, vilket ger ett projektnetto om 8,6 miljoner kronor.

Delar av projektet kan genomföras först när Trafikverket har byggt ut intilliggande delar av Tvärförbindelse Södertörn. I övrigt finns inga beroenden till andra projekt i kommunen.

Tidplanen för projektets genomförande är cirka 15 år med första inflyttning runt 2030 och sista inflyttning runt 2040. Under en period på tio år bedöms projektet möjliggöra cirka 200 nya bostäder per år till kommunen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 29 januari 2020, §25, fick kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vårby udde – etapp 1 (KS-2020/1000). Vid samma möte godkände kommunstyrelsen ett intentionsavtal med de fastighetsägande bolagen (dotterbolag till Spendrup Invest AB) och Magnolia Holding 3 AB som ägs av Magnolia Bostad AB (KS 2019/2624). Detaljplanen föregicks av ett planprogram för Vårby udde som godkändes av kommunfullmäktige den 10 februari 2020 §18 (KS-2017/1953).

I intentionsavtalet regleras vissa grundläggande principer avseende kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, marköverlåtelser, medfinansiering av Spårväg syd, tillhandahållandet av offentliga lokaler, hållbarhet och miljöanpassat byggande.

Projektet är beläget på en udde i stadsdelen Vårby mellan Vårby gård och Masmo. Det har under lång tid använts för bryggeriverksamhet, men sedan några år är bryggeriverksamheten avvecklad och delar av bebyggelsen riven.

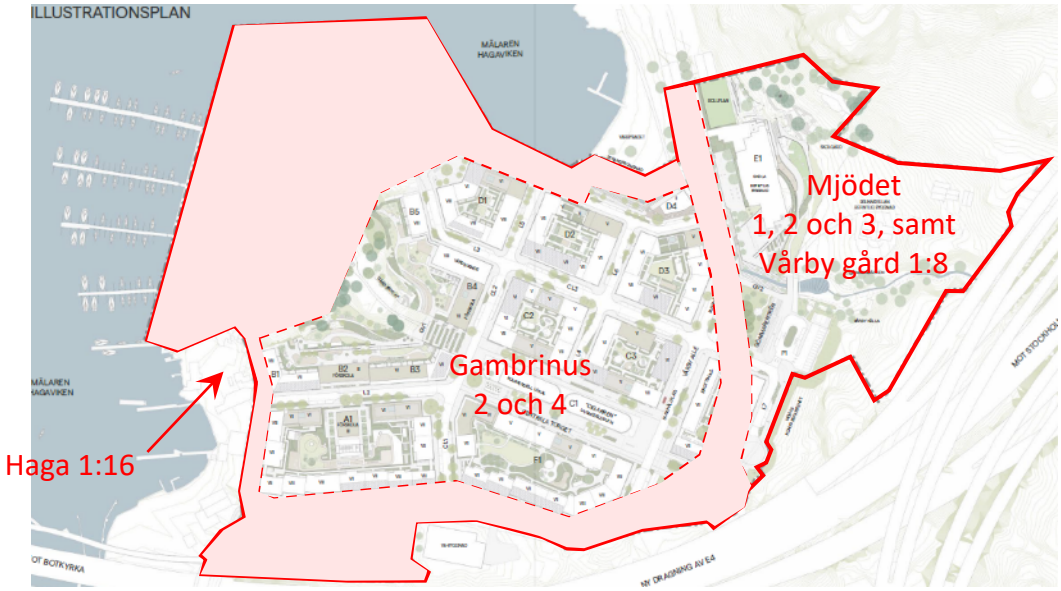


Projektets läge i stadsdelen Vårby

Parallellt med detta genomförandebeslut hanteras ett ärende till kommunfullmäktige om antagande av detaljplan för Vårby udde – etapp 1 (KS-2020/1000).

Detaljplan och projektets innehåll

Planområdet omfattar ett antal fastigheter (Mjödet 1, 2 och 3, Vårby gård 1:8 samt Gambrinus 2 och 4) som ägs av Spendrup Invest AB via dotterbolag, samt mark som ägs av kommunen (Vårby gård 1:1 och Haga 1:108, markerade med ljust röd färg i bilden nedan). Inom planområdet ingår även en mindre del av Haga 1:16 som ägs av två privatpersoner.



Planområdet med befintlig fastighetsindelning och föreslagen bebyggelse

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny funktionsblandad stadsdel i Vårby med cirka 2 100 bostäder, handel, service, kontor och mötesplatser, samt en grundskola, tre förskolor, idrottshall, vård- och omsorgsboende, LSS-boende, nya gator, gång- och cykelvägar, torg och parker samt upprustning och omläggning av Vårby allé. Ett gestaltningsprogram har tagits fram ihop med detaljplanen för att reglera utformningen av bebyggelse och allmänna platser.

Delar av allmän plats kommer att byggas ut av Magnolia/Stena medan andra delar byggs ut av kommunen. Under rubriken ”Exploateringsavtal Magnolia/Stena” beskrivs detta utförligare.



En del av det område som kommunen idag äger i områdets nordvästra del arrenderas ut till Huddinge båtklubb. Arrendeområdet på land är cirka 13 000 kvadratmeter, markerad med röd linje i illustration till höger. Inom arrendeområdet ligger båtklubbens klubbhus som kommunen äger och upplåter till båtklubben genom ett hyresavtal. Genom det nya detaljplaneförslaget kommer båtklubbens område att minska till cirka 4 500 kvadratmeter, markerat som röd yta. Byggnaden som upplåts genom hyresavtal ligger inom det kvarvarande arrendeområdet och kommer fortsätta hyras ut till båtklubben. En möjlighet till förvaring av båtar inomhus kan uppstå på sikt genom den byggrätt som finns i detaljplanens södra del och som kan genomföras efter att Tvärförbindelse Södertörn är utbyggd, se nedan under rubriken ”Kommande markanvisningar”.

Genomförandet av ny bebyggelse kommer kräva omfattande fastighetsregleringar för att skapa lämpliga fastigheter för bebyggelsen. Det innebär bland annat att kommunen ska få mark som ska bli allmän plats och kommunen kommer överlåta vissa delar av mark som idag är i kommunen ägo till de båda exploatörerna som beskrivs nedan.

Skolan som nämns i den inledande beskrivningen av projektet kommer att byggas på en förhållandevis begränsad yta. Avsikten är att Spendrups tidigare huvudkontor som ligger på fastigheten Mjödet 3 och som idag står tomt ska byggas om till skola. För att möjliggöra en lämplig skolgård kommer delar av Spendrups mark inom Mjödet 2 och hela Vårby gård 1:8 samt del av kommunens fastighet Vårby gård 1:1 att behöva regleras över till fastigheten Mjödet 3. Detta regleras i Spendrups exploateringsavtal, vilket beskrivs under rubriken ”Exploateringsavtal med Spendrups”.

Exploateringsavtal

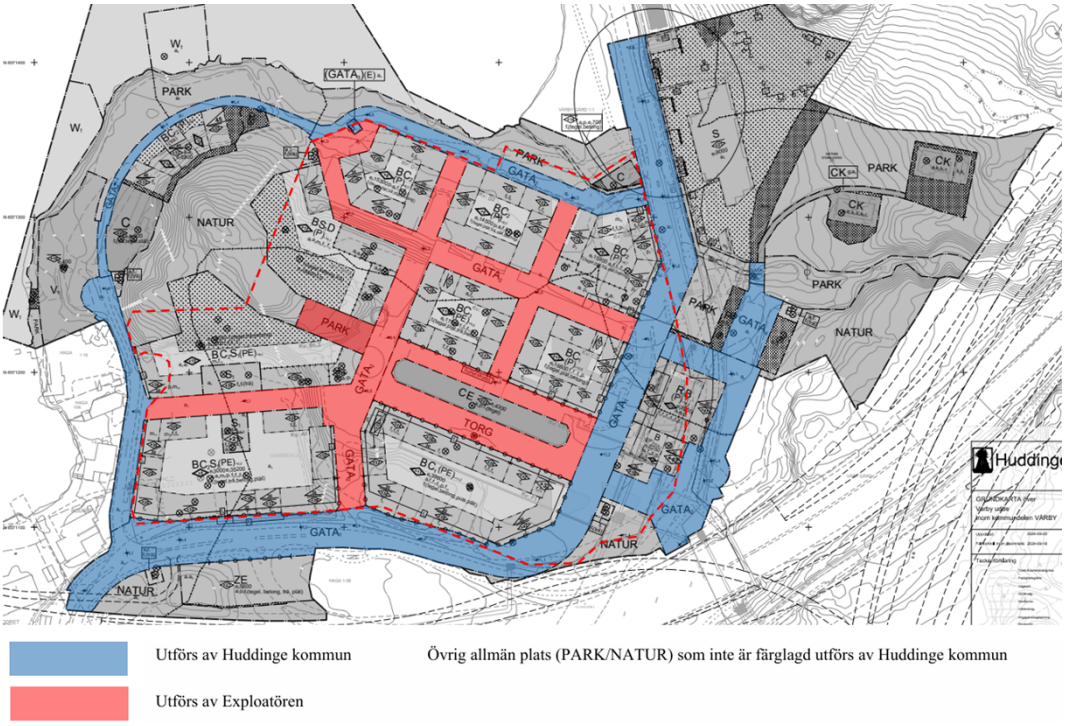
För att reglera genomförandet av detaljplanen har två förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatörerna. I det ena exploateringsavtalet är kommunens motparter Magnolia och de Spendrupsbolag som äger fastigheterna Gambrinus 2 och 4. Bolagen ägs idag av Spendrup Invest AB. Ett aktieöverlåtelseavtal är tecknat mellan Spendrup Invest AB och Magnolia Bostad AB om att fastigheterna Gambrinus 2 och 4 ska överlåtas till Magnolia Bostad AB efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ett ytterligare aktieöverlåtelseavtal är tecknat mellan Magnolia Bostad AB och Stena Fastigheter Stockholm AB om att fastigheterna efter att de förts över till Magnoliakoncernen ska övergå till bolag som kontrolleras av Stena Fastigheter Stockholm AB, vilket i slutänden blir den part som ska genomföra utbyggnaden av bostäder. Detta avtal benämns nedan ”Exploateringsavtal med Magnolia/Stena”. Det blir därmed Stenas ansvar att genomföra bebyggelsen i delar som idag ligger på Gambrinus 2 och 4.

I det andra avtalet är motparten de Spendrupsbolag som äger fastigheterna Mjödet 1, 2 och 3 samt Vårby gård 1:8. Detta avtal benämns nedan ”Exploateringsavtal med Spendrups”.

Exploateringsavtal med Magnolia/Stena

Magnolia/Stena avser att bygga cirka 2 000 bostäder, samt lokaler för offentlig och kommersiell service. Lägenheter kommer att byggas i varierade storlekar, men det är inget som regleras i avtalet. Exploateringsavtalet styr heller inte upplåtelseformerna, men avtalet uttrycker en gemensam ambition att ingen av andelarna för ägda respektive hyresrätter ska utgöra en mindre andel än 25 % av det totala antalet lägenheter.

Från Gambrinus 2 och 4 ska mark genom fastighetsreglering överföras till kommunen för allmän plats. Denna marköverlåtelse sker så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft med undantag av de delar som är markerade med rött i bilden på nästkommande sida. De kommer i stället att överföras till kommunen efter att Magnolia/Stena byggt ut gator i de här delarna. Enligt exploateringsavtalet kommer Magnolia/Stena att bygga ut gator i delar som är markerade med rött och kommunen bygger gator och parker som är markerade med blått eller som är gråa i bilden på nästkommande sida. Samtliga marköverlåtelser för allmän plats sker utan ersättning.



Flera mindre markområden som idag ägs av kommunen är planerade som kvartersmark för bostäder och andra ändamål i anslutning till fastigheterna Gambrinus 2 och 4. Dessa områden ska genom fastighetsreglering överföras till Magnolia/Stena. Ersättningen som Magnolia/Stena erlägger till kommunen för markområdena är 43,6 miljoner kronor.

Utöver ersättning för fastighetsregleringarna ovan erlägger Magnolia/Stena exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats. Samtliga allmänna anläggningar i planområdet är områdesspecifika och ska därför bekostas av Magnolia/Stena mot faktisk kostnad. Kommunen ska vara med och bekosta utbyggnaden av allmänna platser inom planområdet utifrån den andel av planens byggrätter för bostäder som ligger på mark som idag ägs av kommunen. Det innebär att kommunen står för 9 % av kostnaderna för att anlägga allmän plats medan Magnolia/Stena står för 91 %.

Ett undantag från fördelningsprincipen är utgifter kopplade till utbyggnad av strandpromenad och strandpark där det finns ett kostnadstak för Magnolia/Stena på 15 miljoner kronor. Investeringsutgifter därutöver bekostas i sin helhet av kommunen. Kostnader för att iordningställa strandparken och strandpromenaden inklusive sanering av mark och ett rimligt riskpåslag är cirka 60 miljoner kronor, vilket innebär att kommunen kommer stå för merparten av kostnaden i denna del. Skälet till att kommunen tar ett större kostnadsansvar för strandparken och strandpromenaden är att de här anläggningarna betjänar Vårby som helhet och därför inte enbart ska belasta exploatörerna i området.



Strandpark och strandpromenad illustrerad med grön färg

För gator och torg som byggs ut av Magnolia/Stena utgår ersättning från kommunen enligt fördelningsnyckeln om 9 % som beskrivs på föregående sida. Kommunen ersätter Magnolia/Stena för faktiska kostnader enligt ovan redovisad fördelningsnyckel, under förutsättning att projektering och entreprenader handlats upp enligt lagen om offentlig upphandling. Om sådan upphandling inte skett utgår igen ersättning från kommunen. Kommunens andel av kostnaderna för allmän plats i denna del bedöms till mellan 10 och 15 miljoner kronor.

I projektet planeras för konst på allmän plats för 4 miljoner kronor. Exploateringsavtalet reglerar att Magnolia/Stena står för 91 % av kostnaderna medan kommunen står för 9 %, vilket relaterar till ovan redovisad fördelnings-

nyckeln. Konstens utformning kommer att utvecklas ihop med kommande projektering av allmänna platser.

Magnolia/Stena ersätter kommunen för det kommunikationsarbete som kommunen genomför inom ramen för projektet.

Enligt exploateringsavtalet kommer Magnolia/Stena att erlägga ersättning för medfinansiering av Spårväg syd med preliminärt 15,7 miljoner kronor (prisnivå januari 2019). Ersättningen ska räknas upp med konsumentprisindex till tidpunkten för erläggande av ersättning.

Utöver utbyggnad av allmänna platser och hur kostnaderna för dem regleras innebär exploateringsavtalet även att det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med planarbetet ska utgöra ett underlag för byggnadernas utformning, att Magnolia/Stena vid behov ska upplåta lokaler för offentlig service till kommunen genom hyresavtal, att upplåta parkeringsplatser till kommunen för delar av behovet som kommer från den byggrätt som kommunen har inom detaljplanen och att följa kommunens miljöprogram och riktlinjer för energieffektivitet, dagvattenhantering med mera. Området har sparsamt med befintlig vegetation att värna, men exploateringsavtalet innehåller ändå ett vite för skada på de träd längs Vårby allé som ska behållas.

Ett program för parkering och mobilitet har tagits fram i projektet som ska ligga till grund för kommande bygglovgivning. Då projektet ska pågå under en längre tid kommer mobilitetslösningar i detalj att fastställas inför respektive bygglov i de olika kvarteren, inför vilka specifika avtal tas fram som reglerar parkeringstalet (så kallade mobility managementavtal). Avtalet reglerar därför bara principerna från programmet som ska ligga till grund för kommande avtal.

Exploateringsavtal med Spendrups

Spendrups avser att genomföra en skola för cirka 600 elever. Det innefattar att bygga om och äga nuvarande kontorsbyggnad, iordningställa skoltomten samt hitta en lämplig fristående aktör som ska driva skolverksamheten.

Från fastigheterna Mjödet 1, 2 och 3 ska mark genom fastighetsreglering överföras till kommunen för allmän plats. Denna marköverlåtelse sker så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Samtliga marköverlåtelser för allmän plats sker utan ersättning.

Två markområden som idag ingår i kommunens fastighet Vårby gård 1:1 är planerade som kvartersmark för skola i anslutning till det område som Spendrups äger. Dessa områden ska genom fastighetsreglering överföras till Spendrups så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ersättningen som Spendrups erlägger till kommunen för dessa markområden är 3 miljoner kronor.

Magnolia/Stena åtagit sig att stå för samtliga utbyggnadkostnader för allmän plats inom Planområdet, vilket innebär att Spendrups inte att behöva erlägga någon ersättning för allmänna anläggningar.

Spendrups är vanligtvis inte ett bolag som utvecklar och äger skolfastigheter. Med utgångspunkt från det finns det redan nu när exploateringsavtalet ingås en avsikt

att Spendrups ska kunna sälja fastigheten Mjödet 3 vidare till en annan part som då tar över alla förpliktelser i exploateringsavtalet. En ny part ska dock godkännas av kommunen innan en överlåtelse sker. Om Spendrups inom fem år inte har kunnat hitta någon part som vill förvärva skolfastigheten och hyra ut den till en privat skolaktör kan det bli aktuellt att kommunen övertar fastigheten. Om det sker genom att Spendrups begär inlösen har förutsättningarna för hur fastigheten ska värderas reglerats i avtalet. Det finns även en möjlighet att en frivillig överenskommelse om förvärv av fastigheten görs mellan kommunen och Spendrups, alternativt att Spendrups ansöker om att detaljplanen ska ändras i denna del.

Liksom för Magnolia/Stena innebär avtalet även att det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med planarbetet ska ligga till grund för utformning inom kvartersmarken och att Spendrups ska följa kommunens miljöprogram och riktlinjer för energieffektivitet, dagvattenhantering med mera. Inom Spendrups exploateringsområde finns ett antal uppväxta träd som ska värnas och som är belagda med vite. I avtalet med Spendrups finns ett vite för skada på de träd längs Vårby allé som ska behållas.

Förutom skolan kvarstår de äldre byggnader som ligger på Mjödet 2 i Spendrups ägo. Byggnaderna är kulturhistoriskt intressanta och är i detaljplanen belagda med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Spendrups har accepterat att kommunen friskriver sig från ersättningsanspråk kopplade till detaljplanens rivningsförbud.

Kommande markanvisningar

För den mark som kommunen äger och som planläggs som kvartersmark för bostäder respektive förråd, se illustrationer nedan, har ingen exploatör utsetts genom markanvisning. Avsikten är i stället att kommunen ska markanvisa kvartersmarken för bostäder i ett senare skede när strandparken och strandpromenaden med tillhörande gata är utbyggda. Formerna för denna markanvisning är inte bestämda och kommer avgöras i ett kommande ärende i kommunstyrelsen. Med tanke på att genomförandet av kommunens byggrätt är flexibelt i tid efter att ovanstående anläggningar byggts ut kan tidpunkten för en kommande markanvisning anpassas till andra parametrar, exempelvis marknadsläget för bostäder.



Framtida markanvisningar för bostäder respektive förråd

Kvartersmarken för den förrådsbyggrätt som också ligger på kommunens mark kan genomföras först när Trafikverket är klar med utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn, vilket förmodligen är någon gång efter 2035.

Övriga avtal

Detaljplanen innebär ett mindre intrång för allmän plats på fastigheten Haga 1:16. Förhandlingar har förts med fastighetsägarna om ersättning för intrånget.

Efter att allmänna anläggningar och ledningar bygghandlingsprojekterats och inför att de ska handlas upp kommer kommunen att teckna genomförandeavtal med berörda ledningsägare där kommunen genomför schakter åt ledningsägarna och i förekommande fall även själva ledningsutbyggnaden (i första hand ledningar för Stockholm vatten AB).

Vid kommunfullmäktiges möte den 16 maj 2022 (KS/2021-2314) godkändes genomförandeavtal om Tvärförbindelse Södertörn med Trafikverket som bland annat innebär att Trafikverket kommer att bygga och lämna över ett antal anläggningar för allmän plats till kommunen. Det är bland annat en ny gång- och cykelpassage under E4 strax söder om befintlig passage, samt broar som ersätter dagens kulvertering av Gömmarebäcken. Vårby allé kommer att läggas om under Tvärförbindelsens utbyggnadstid och ska återställas av Trafikverket. Då det inte är möjligt att göra det under utbyggnadstiden för tvärförbindelsen har en överenskommelse om att förhandla om genomförandeavtalet gjorts i denna del. Kommunen får då i stället en ersättning från Trafikverket för genomförandet.

Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kan diskussioner inledas med Huddinge båtklubb om ett nytt arrendeavtal baserat på en mindre yta som beskrivs i avsnittet ”Detaljplan och projektets innehåll”. Befintligt arrende sägs då upp och ett nytt tecknas. Ihop med detta kommer även en överenskommelse att göras som förtydligar båtklubbens kostnader för sanering av området som de avträder.

En överenskommelse om upplåtelse av en yta inom fastigheten Gambrinus 4 för parkering som används för Vårbybadet finns mellan kommunen och Kettinki AB som är ägare till fastigheten. Överlåtelsen kommer att sägas upp av fastighetsägaren strax efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal med Trafikverket och Södertörns Fjärrvärme AB om ändring av vägplan och ökade underhållskostnader

Trafikverket fastställde vägplan för Tvärförbindelse Södertörn den 7 november 2022. Vägplanen och detaljplanen för Vårby udde överlappar varandra inom vissa områden och det finns ömsesidiga beroenden mellan de två projekten, såsom höjdsättning av mark och ledningar. En förutsättning för genomförandet av Vårby udde är att framtida ledningar tillhörande Södertörn Fjärrvärme AB och Stockholm Vatten AB placeras i nära anslutning till Trafikverkets framtida ledning för dagvatten. Placeringen innebär att Trafikverkets ledning tillfälligt behöver demonteras vid underhåll på bolagens ledningar. Placeringen innebär därtill ett avsteg från den beslutade vägplanen. Den föreslagna lösningen är således inte optimal, men det har inte varit möjligt att hitta andra tekniska lösningar som accepterats av berörda parter.

Trafikverket har medgett den föreslagna ledningsplaceringen förutsatt att berörda ledningsägare godkänner lösningen och att kommunen genom avtal tar på sig de eventuella merkostnader som kan uppstå för tillfällig hantering av Trafikverkets dagvatten under tiden som en underhållsåtgärd pågår. Även Stockholm Vatten AB har accepterat den föreslagna ledningsplaceringen och Södertörns Fjärrvärme AB avser att göra det så snart avtalet med dem är undertecknat. En förutsättning för Södertörns Fjärrvärme AB att godkänna ledningsplaceringen har varit att kommunen genom avtal tar på sig de eventuella merkostnader som ledningsplaceringen kan orsaka bolaget.

Kommunstyrelsens förvaltning konstaterar att kommunen vanligtvis inte tar på sig merkostnader för ledningsägares underhåll. I det här specifika fallet bedöms dock att det vore oskäligt att merkostnader belastar Södertörns Fjärrvärme AB. Risken för att en underhållsåtgärd ska inträffa under överskådlig tid är liten och den tekniska lösningen och avtalsförslagen är utformade för att minimera merkostnader vid underhållsåtgärder. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att avtalen med Trafikverket och Södertörns Fjärrvärme AB godkänns.

Ekonomi

Samtliga kostnader och intäkter som redovisas i avsnittet om ekonomin, med undantag för medfinansieringsersättning, avser fasta priser i 2026 års prisnivå.

Kommunal investering

Den totala bruttoinvesteringen för kommunen är 520,1 miljoner kronor.

Total exploateringsersättning utifrån den fördelningsnyckel som beskrivits under rubriken ”Exploateringsavtal för Magnolia/Stena” samt ersättning från ledningsägare och andra parter utgör 424,5 miljoner kronor, vilket gör att kommunens nettoinvestering blir 95,6 miljoner kronor.

Stockholm Vatten AB har fattat ett inriktningsbeslut med en indikativ kalkyl för sina anläggningar om 155 miljoner kronor för entreprenadutgifter och ytterligare 60 miljoner kronor i kända risker och oförutsett (dnr hos Stockholms stad KS 2024/767). Då delar av ledningsarbetena avser ledningsomläggningar kommer en del av de utgifterna att belasta projektet och räknas in i bruttoinvesteringen ovan. Inför upphandling av genomförandet av allmänna anläggningar fattar Stockholm vatten AB genomförandebeslut.

Exploateringsresultat

Kommunen bedöms erhålla intäkter från försäljning av mark med 127,5 miljoner kronor. Intäkterna kommer från framtida försäljning av mark för bostäder i kvarteret på udden, försäljning av mindre kvartersmarksområden intill Magnolia/Stenas mark i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, framtida försäljning av mark för förrådsändamål intill väg E4/E20 som kan genomföras efter att Trafikverket genomfört Tvärförbindelse Södertörn samt försäljning av kvartersmarksområden till Spendrups.

Upparbetade utgifter inom planprojektet uppgår till 23,8 miljoner kronor, vilka till 100 % finansierats av Magnolia/Stena. I sammanställningen finns därför

upparbetade kostnader och intäkter motsvarande denna summa (inklusive en mindre del som ligger som intäkt 2026). Utöver det finns exploateringsutgifter som uppgår till 23,3 miljoner kronor. I exploateringsutgifter ingår ersättning till Magnolia/Stena för plankostnader motsvarande den andel av byggrätterna som kommunen har på udden i förhållande till totala byggrätter inom planområdet, kostnader för konst, sanering av mark och egen tid för projektledare att driva kommande markanvisningsförfaranden för försäljning av kommunens byggrätter. Efter avdrag för omkostnader blir exploateringsresultatet 104,2 miljoner kronor.

Exploateringsresultat	**Tidigare**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Summa**
Utgifter	-23,8	-3,2	-18	0	0	-2,1	-47,1
Inkomster	22,9	0,9	43,6	2,4	0	81,5	151,3
Summa exploatering	**-0,9**	**-2,3**	**25,6**	**2,4**	**0**	**79,8**	**104,2**

Kommunal investering	**Tidigare**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Summa**
Utgifter	0	-8,0	-46,4	-67,1	-104,5	-294,1	-520,1
Inkomster	0	15	43,8	30,2	68,5	267,0	424,5
Summa investering	**0**	**7,0**	**-2,6**	**-36,9**	**-36,0**	**-27,1**	**-95,6**

Årlig påverkan	**-0,9**	**4,7**	**23,0**	**-34,5**	**-36,0**	**52,6**	**8,6**

Totalt exploateringsresultat	**104,2 mnkr**
Total nettoinvestering	**95,6 mnkr**
PROJEKTNETTO	**8,6 mnkr**

Projektnettot blir utifrån exploateringsresultatet och den kommunala investeringen cirka 8,6 miljoner kronor för kommunen.

Allmänna anläggningar som genomförs av Magnolia/Stena blir inte en del av den kommunala investeringen, men däremot ingår i förekommande fall ersättningen som kommunen erlägger till Magnolia/Stena för de anläggningarna. Det är sammanlagt 15 miljoner kronor av utgifterna under kommunal investering.

Årliga avskrivningar och driftkostnader

När projektet är fullt utbyggt kommer årliga avskrivningar att vara cirka 15 miljoner kronor per år för de allmänna anläggningarna. Driftkostnader för kommunen kommer öka med cirka 4 miljoner kronor/år.

I sammanhanget mindre driftkostnader kan även komma att uppstå till följd av underhåll av Södertörns Fjärrvärme AB:s ledningar som beskrivet under Avtal.

Medfinansieringsersättning för Spårväg syd
Kommunen får preliminärt 15,7 miljoner kronor i 2019 års prisnivå i medfinansieringsersättning till Spårväg syd. Denna ersättning är baserad på att Magnolia/Stena väljer att bygga 25 % av sina bostäder som bostadsrätter eller ägda lägenheter. I och med att upplåtelseformen inte är låst kan denna ersättning bli både högre och lägre. Ersättningen kommer att räknas upp med KPI fram till tidpunkten för betalning.

Projektet ska pågå under lång tid. En betalplan för erläggande av medfinansieringsersättning regleras i Magnolia/Stenas exploateringsavtal där 25 % av ersättningen erläggs tre år efter att planen vunnit laga kraft, 50 % efter fem år och de sista 25 % efter nio år. Betalplanen är anpassad till när bostadsproduktionen är tänkt att påbörjas i olika delar.

Risker
Då projektet är komplext, innebär en hög bruttoinvestering och kommer pågå under många år har en osäkerhetsanalys (även kallat successivkalkyl) genomförts för att fånga in och prissätta projektriskerna kopplade till genomförandet av allmän plats. I en osäkerhetsanalys fås en bedömning av hur stora utgifterna för genomförande blir med en viss säkerhet. I det här fallet har en säkerhetsnivå valts som innebär att totala utgifter med 85 % sannolikhet inte kommer överstiga det belopp som redovisas som total bruttokostnad under rubriken ”Kommunal investering”. Det bedöms alltså finnas 15 % risk att de totala utgifterna blir högre än den valda nivån.

I projektkalkylen innebär det att det finns påslag för risker i genomförandet om totalt 229 miljoner kronor, vilket är en betydande summa i förhållande till grundkostnadskalkylen. En faktor som driver upp riskpåslaget är att delar av projektet ska genomföras långt fram i tiden, vilket skapar mer osäkerhet.

De största riskerna för genomförandekostnaderna med plan för riskhantering består av:

1. Geoteknik och markförutsättningar. Markförutsättningar kan komma att påverka metodval, schakter och kostnader kopplade till detta. Geotekniska förutsättningar kommer att fördjupas inför kommande byggprojektering.
2. Masshantering. Massbalans och möjlig återanvändning av massor påverkar både ekonomi, klimat och logistik. Masshanteringsstrategi tas fram i kommande byggprojektering med fokus på återanvändning, minskade transporter och hantering av överskottsmassor.
3. Förorenad mark. Områdets tidigare markanvändning innebär risk för förorenade schaktmassor som kan påverka hantering, arbetsmiljö och kostnad. Miljötekniska underlag följs upp i kommande byggprojektering. Massor klassas och hanteras enligt gällande krav, med särskild uppföljning av kostnadspåverkan.
4. Ledningsomläggningar. Projektet innehåller flera ledningsomläggningar med bitvis oklara förutsättningar för grundläggning och behov av

provisorier. Förutsättningar för grundläggning, konstruktion och produktion utreds mer detaljerat inför kommande byggprojektering. Viss del av risken för ledningsomläggningar kan hamna på ledningsägarna.

Övriga osäkerheter och möjligheter

En omfattande del av kommunens inkomster i projektet kommer från framtida markförsäljningar vilka kommer påverkas av framtida konjunktur och prisläge för bostads- och förrådsbyggrätter. En förändring i markpriset med 10 % skulle innebära en ökad eller minskad inkomst från markförsäljning med cirka 8 miljoner kronor från framtida markförsäljningar i projektet. Så länge ökade markpriser följer ökningen av byggkostnadsindex påverkas inte projektnettot.

I projektkalkylen har utgifter för sanering av det område som Huddinge båtklubb behåller inte räknats in då de kommer ha ett fortsatt arrende i denna del och därmed också ansvaret för framtida sanering.

Byggstartsbeslut har nyligen fattats för Tvärförbindelse Södertörn, men med en nedbantad omfattning. Det är ännu inte klart hur den förändrade omfattningen påverkar utformningen i området och därmed projektet.

Skolan i projektet är tänkt att byggas, ägas och drivas av en enskild fastighetsägare respektive skolaktör. Men genom bestämmelser i plan- och bygglagen finns ändå en skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmänt ändamål, om fastighetsägaren skulle vilja det. För att skapa en förutsägbarhet i vad den ersättning som kommunen vid ett sådant inlösenförfarande skulle behöva erlägga har principerna för värdering av fastigheten fastslagits i Spendrups exploateringsavtal.

Påverkan på övriga delar av kommunkoncernen

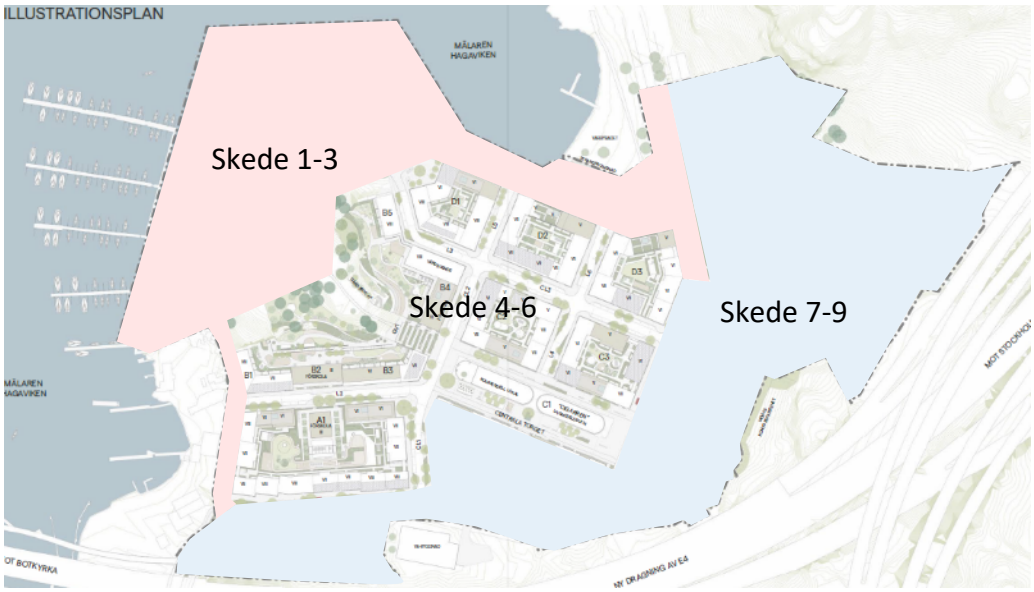
Detaljplanen möjliggör att ett antal lokaler för allmänt ändamål kan byggas i området som till exempel tre förskolor, LSS-bostäder ett vård- och omsorgsboende och en idrottshall. Genom exploateringsavtalet har kommunen en option att skaffa sig hyresavtal för offentliga lokaler utifrån marknadsmässiga principer. Kostnader förknippade med kommunala lokaler ingår inte i ovanstående redovisning av ekonomiska konsekvenser.

Om fastighetsägaren till skolfastigheten begär att kommunen ska lösa in fastigheten bedömer förvaltningen att kommunen skulle belastas av kostnader mellan 15 och 20 miljoner kronor. Ett sådant scenario bedöms dock som mindre sannolikt och ingår därför inte i redovisningen av projektekonomin ovan.

Tidsplan

Området innehåller en stor mängd bostäder och behöver därför byggas ut under lång tid. Delar av området är heller inte möjliga att genomföra innan Tvärförbindelse Södertörn är klar runt 2035, vilket gör att projektet väntas pågå fram till ungefär 2040.

Produktionen är indelad i nio olika skeden som utgår ifrån en utbyggnadsordning som är tekniskt genomförbar. I praktiken sker utbyggnaden i tre huvudsakliga skeden där skede 1-3, skede 4-6 respektive skede 7-9 utgör tre tydligt särskiljbara utbyggnadsfaser.



Skede 1-3 rött, skede 4-6 vitt, skede 7-9 blått

En preliminär tidplan ser ut som följer, förutsatt att detaljplanen inte överklagas och därmed vinner laga kraft i tredje kvartalet 2026:

- Projektering och utbyggnad skede 1-3 2026 – 2030
- Projektering och utbyggnad skede 4-6 2027 – 2034
- Projektering och utbyggnad skede 7-9 2034 – 2040

Så snart gator i skede 1-3 är utbyggda kan bostadskvarteret som ligger på kommunens mark börja byggas. Men i och med att det i dagsläget är oklart när det är mest lämpligt att påbörja denna process kan färdigställandet av bostäder bli senare än vad som redovisas ovan.

Skolan ligger i skede 7-9 i bilden ovan, men kan komma att byggas tidigare.

Inflyttning bedöms ske från cirka 2030 till 2040, vilket innebär att cirka 200 bostäder per år kan färdigställas. Exploatören avgör i vilken takt som bostäder som färdigställs.

Förvaltningens synpunkter

Projektet kommer att pågå under många år och har en hög komplexitet i frågor om fastighetsregleringar, ersättningar och andra frågor mellan kommunen och exploatörerna. Förvaltningen bedömer ändå att samtliga frågor som rör

detaljplanens utbyggnad är väl reglerade och att det finns en exploatör med finansiell kapacitet att klara av att genomföra utbyggnaden över tid.

Projektnettot är förhållandevis blygsamt i relation till den totala bruttoinvesteringen. Men sett i relation till nettoinvesteringen och att en hög säkerhetsnivå valts i kalkylen bedöms risken att projektnettot ändå blir negativt som relativt liten. I exploateringsavtalet med Magnolia/Stena finns ett riktpris för investeringsutgifter i allmänna anläggningar vars syfte är att fånga upp fördyringar utifrån projektets grundkostnadskalkyl med bara ett mindre påslag för risk. Tanken är att kommunen och Magnolia/Stena gemensamt ska verka för att hålla det uppsatta riktpriset och att möjligheten till besparingar ska studeras mer aktivt om kommande prognoser för att genomföra projektet visar att riktpriset riskerar att överstigas.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunens bostadsåtagande enligt Sverigeförhandlingen. Projektet bidrar också till finansieringen av Spårväg syd.

Att öppna och tillgängliggöra området på udden och bygga strandpromenaden och strandparken är åtgärder i riktning med utvecklingsplanen för Vårby och betjänar därmed ett bredare syfte än att enbart iordningställa allmänna platser för planområdets egna behov. Projektet innebär också att förorenad mark som är ett resultat av tidigare verksamhet saneras. Denna kostnad hade uppkommit förr eller senare, oavsett om eller när projektet genomförs.

Flera överenskommelser inom ramen för exploateringsavtalen som till exempel att Magnolia/Stena bygger ut omfattande delar av allmänna platser är ovanliga, men inte avvikande från kommunens riktlinjer. För att säkerställa kommunal standard på de gator som Magnolia/Stena utför finns en bilaga till exploateringsavtalet som reglerar kommunens möjligheter att granska och styra processen från projektering till utbyggnad och överlämning av färdiga anläggningar.

Kommunen tar vanligtvis in exploateringsersättningen i förskott, men då utbyggnad av allmänna anläggningar kommer pågå under 15 år bedömer förvaltningen att det är mer rimligt att ersättningen erläggs genom en betalplan som innebär betalning årsvis i förskott under skede 1-3. Därefter sker betalning av ersättning löpande mot faktiskt kostnad i efterskott.

Enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (KS-2017/306, rev genom KS 2019/466 och KS-2021/2406) ska exploatören till kommunen erlägga medfinansieringsersättning för Spårväg syd inom 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Med tanke på projektets långa utbyggnadstid bedömer förvaltningen att det är rimligt att i stället tillämpa en betalplan som svarar mot utbyggnadstid för bostäder, vilket redovisas under rubriken ”Medfinansieringsersättning för Spårväg syd”.

Exploateringsavtalet reglerar att exploatörerna ställer säkerhet som ska skydda kommunen bland annat i det fall en motpart skulle gå i konkurs. Säkerheten består

av moderbolagsborgen och pantbrev med bästa rätt. Storleken och sammansättningen på säkerhet har avvägts i förhållande till kommunens bedömda risker samt motpartens finansiella ställning, årliga resultat och kapacitet att genomföra projektet. Även den långa utbyggnadstiden har beaktats. Nivån på säkerheten är något lägre än projektets totala bedömda bruttoinvestering. Säkerheten kommer att kvarstå under genomförandet till dess att bedömda utgifter för kvarvarande genomförande beräknas att understiga den utställda säkerheten. Det finns därför en god säkerhet för utgifter som ligger långt fram i tiden. De berörda bolagen har granskats av revisionsföretaget PricewaterhouseCoopers.

Planens genomförande förväntas ha en god påverkan på social hållbarhet då en idag halvt övergiven industrimiljö omvandlas med ny bebyggelse och förbättrad kommersiell och offentlig service, vilket kan ge en positiv påverkan på Vårby som helhet. Det innebär också att idag otillgängliga delar tillgängliggörs och attraktiva miljöer skapas intill Mälaren, vilket också kommer öka tryggheten. Hållbarhetsperspektivet på projektets genomförande och konsekvenser för barn beskrivs mer utförligt i ärendet för antagande av detaljplan för Vårby udde – etapp 1.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektets ekonomiska utfall kan sammanfattas på följande sätt i fasta priser:

Kommunal bruttoinvestering	520,1 miljoner kronor
Kommunal nettoinvestering	95,6 miljoner kronor
Exploateringsresultat	104,2 miljoner kronor
Projektnetto	8,6 miljoner kronor

Enligt projektets tidplan kommer strandparken och strandpromenaden som kommunen finansierar vara en av de första anläggningarna som byggs ut. Detta medför negativa kassaflöden för kommunen 2028-2029. Den marken som kommunen äger och som kommer att säljas innebär positiva kassaflöden längre fram.

För att begränsa kommunens risk och finansieringskostnader är det viktigt att kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar i så stor utsträckning som möjligt sker i takt med exploatörernas utbyggnad. Samtidigt är strandparken och strandpromenaden viktiga för områdets attraktionskraft. Kommunkoncernens omfattande investeringar de närmsta åren ställer också stora krav på prioriteringar inom budgetperioden. En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet under de närmsta åren är att projektet kan prioriteras inom kommunens investeringsutrymme. Arbetet med prioriteringar drivs vidare i processen för Mål och Budget.

En del av utgifterna kommer en bit fram i tiden, vilket gör att effekten av kostnadsökningar blir påtaglig på den kommunala investeringen. Erfarenhetsmässigt har byggkostnader en högre ökningstakt jämfört med andra

kostnader i samhället. Det kan medföra behov att revidera genomförandebeslutet. Projektnettot påverkas dock inte förutsatt att inkomster ökar i samma grad som byggkostnaderna.

Möjligheten att låta Magnolia/Stena genomföra utbyggnad av allmän plats har utretts, bland annat utifrån ett upphandlingsperspektiv. Slutsatsen är att det är möjligt, förutsatt att kommunen inte erlägger någon ersättning.

Avtalet innebär en möjlighet för Magnolia/Stena att återvinna moms för anläggningar som de bygger ut, under förutsättning att detta godkänns av skattemyndigheten.

Ägaren av den framtida skolfastigheten kan begära att kommunen löser in fastigheten utifrån plan- och bygglagens bestämmelser om inlösen av allmän kvartersmark oavsett hur frågan regleras i exploateringsavtalet. För att gardera kommunen i en sådan situation anges i avtalet att fastigheten ska värderas såsom skola.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och SKR Lager 30 KB, Kettinki AB och Magnolia Projektbolag 4051 AB
Bilaga 2. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och SKR Lager 34 KB, Km2 Property AB och Goldcup 40178 AB (under ändring till Km3 Property AB)
Bilaga 3. Avtal avseende planläggning och genomförande av Vårby udde mellan Huddinge kommun och Trafikverket
Bilaga 4. Avtal avseende teknisk lösning för fjärrvärme och vägdagvattenledning mellan Huddinge kommun och Södertörns Fjärrvärme AB

Beslutet ska skickas till

SKR Lager 30 KB, SKR Lager 34 KB, Kettinki AB, Km2 Property AB, Goldcup 40178 AB (under ändring till Km3 Property AB) och Magnolia Projektbolag 4051 AB

Stockholm Vatten och Avfall AB

Södertörns Fjärrvärme AB

Trafikverket

Förskolenämnden

Grundskolenämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden

Socialnämnden

Huddinge samhällsfastigheter