Huddinge

PROTOKOLLSUTDRAG

Kommunstyrelsen
28 oktober 2026

§ 11 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

Diarienummer: KS-2026/693

Kommunstyrelsens 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 20 oktober 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 20 oktober 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 20 oktober 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 20 oktober 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 20 oktober 2026.

Huddinge

PROTOKOLLSUTDRAG
Kommunstyrelsen
28 oktober 2026

Sammanfattning

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 29 januari 2020, §25, 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.

Med stöd av minoritetsåterremiss återremitterades ärendet i kommunfullmäktige den 19 oktober till kommunstyrelsen.

Yrkanden

Aza Cheragwandi (S), Tomas Selin (C) och Nujin Alacabek (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Love Bergström (M), Carl Otto Engberg (L), Karl Henriksson (KD), Felix Byström (SD) och Cecilia Nordin (DP) yrkar bifall till förslaget från Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna som biläggs protokollet, innebärande att ärendet i första hand återremitteras och i andra hand avslås.

Beslutsgång

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut eller i enlighet med Love Bergströms (M) med fleras yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förvaltningens förslag.

Reservationer

Love Bergström (M), Carl Otto Engberg (L), Karl Henriksson (KD), Felix Byström (SD) och Cecilia Nordin (DP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 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

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

Huddinge

PROTOKOLLSUTDRAG
Kommunstyrelsen
28 oktober 2026

mellan Huddinge kommun och Trafikverket

Bilaga 4. Avtal avseende teknisk lösning för fjärrvärme och vägdagvattenledning mellan Huddinge kommun och Södertörns Fjärrvärme AB