Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Datum
2026-09-14

Diarienummer
KS-2026/987

Handläggare
Åsa Tjusberg
Asa.Tjusberg@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hydroscand Fastighets AB, Huddinge kommun och Bonava Sverige AB, samt genomförandebeslut inom projekt Lövstastigen i Glömsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hydroscand Fastighets AB rörande fastigheterna Glömsta 1:164, Glömsta 1:442 och Glömsta 1:539 i kommundelen Glömsta godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 14 september 2026.
2. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB rörande fastigheterna Glömsta 2:58 och del av Glömsta 2:59 i kommundelen Glömsta godkänns i enlighet med bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 14 september 2026.
3. En bruttoinvestering om 94,7 miljoner kronor, varav 68,2 miljoner kronor återförs som exploateringsersättning och gatukostnadsersättning, godkänns för genomförande av allmänna anläggningar i enlighet med detaljplan (KS-2020/945).

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2 december 2020 att en ny detaljplan ska tas fram för fastigheten Glömsta 2:59 m.fl. (KS-2020/945). Efter detta träffade kommunen intentionsavtal med Hydroscand Fastighets AB (Hydroscand) och Bonava Sverige AB (Bonava). Hydroscand, Bonava och kommunen äger större sammanhängande mark inom planområdet. Projektet omfattar även 14 privata fritidshusfastigheter längs Lövstastigen vilka saknar kommunalt vatten och avlopp idag.

Planområdet består i huvudsak av naturmark och ligger intill Glömstaskolan, Lövsta gård och närliggande småhusbebyggelse. Förslaget till ny detaljplan möjliggör för 113 nya småhusbostäder inklusive sex LSS-lägenheter och innefattar en förskola, lekpark samt nya allmänna anläggningar.

För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till exploateringsavtal med Hydroscand och Bonava tagits fram. Enligt förslaget ska exploatörerna erlägga exploateringsersättning. Kostnaden för de allmänna anläggningarna bedöms till 94,7 miljoner kronor. 68,2 miljoner kronor bekostas genom exploateringsersättning och gatukostnader. Resterande del bekostas av kommunen och ska täckas genom markförsäljning. Beräknad markintäkt är 51 miljoner kronor. Kommunens totala projektnetto beräknas till cirka 14 miljoner kronor.

I förslag till exploateringsavtal regleras en kompensation till Bonava för att förskolan placerats på deras mark. Kompensationen bygger på att parterna delar på marknadsvärdesminskning när förskola planläggs till förmån för bostäder.

Projektet bedöms ta över 6 år att genomföra och flera parametrar, som exempelvis tillstånd för vattenverksamhet, kan påverka tidplanen. Första inflytt kan preliminärt ske tidigast 2029. En plan för markanvisning av kommunens mark tas fram efter detaljplanen vinner laga kraft.

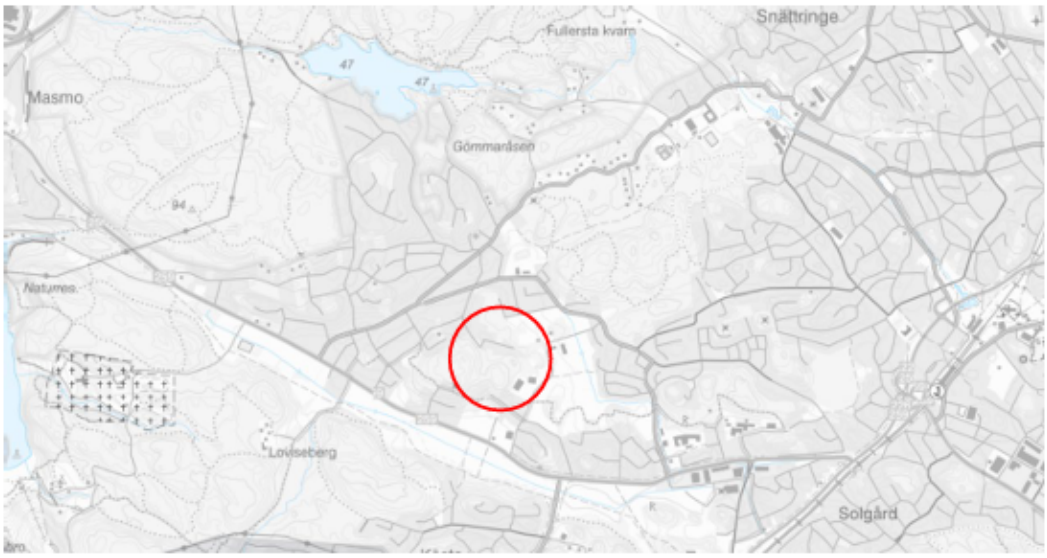
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Den 2 december 2020 gavs kommunstyrelsens förvaltning ett uppdrag av kommunstyrelsen, att ta fram en detaljplan för Lövstastigen. I samband med detta startades planarbete för Detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta (KS-2020/945). Kommunen och exploatörerna, Hydroscand Fastighets AB (Hydroscand) och Bonava Sverige AB (Bonava), träffade varsitt intentionsavtal i januari 2022 (KS-2020/1724). Intentionsavtalen reglerade vissa grundläggande principer avseende kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, marköverlåtelser samt behov av kommunal service.

Detaljplanen var ute på samråd i februari 2024 och granskning i februari 2026. Parallellt med detaljplanen har även en gatukostnadsutredning (KS-2023/2007) varit ute på samråd och granskning. Gatukostnadsutredningen omfattar befintliga

småhus- och fritidshustomter. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen avses beslutas parallellt med detta ärende i separata ärenden till kommunfullmäktige.



Figur 1. Översiktskarta för projektområdet.

Projektet innefattar förutom mark som ägs av Hydroscand och Bonava även en del kommunal mark samt befintliga småhus- och fritidshustomter, vilka idag saknar kommunalt vatten och avlopp. Området är utpekat som förtätningsområde i planprogram för Vistaberg (2004) och som område där komplettering av ny bebyggelse kan prövas enligt kommunens översiktsplan.



Figur 2. Karta som översiktligt beskriver markägoförhållandena. Röd markering visar planområdets gräns.

Detaljplanens och projektets innehåll

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består idag av små- och fritidshusbebyggelse och blandskog. Planområdet angränsar till Lövsta gårds ridskola, Lövsta gård, Glömstaskolan och privata villor.

Detaljplanen ger förutsättningar för en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde (14 fastigheter) vid Lövstastigen till permanentbostäder. Dessa medges byggrätt för friliggande enbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för ny bebyggelse i form av rad-, par- och kedjehus, LSS-boende och förskola. Totalt möjliggörs för 113 nya bostäder på idag oexploaterad mark, varav sex av dessa är LSS-bostäder. Detaljplanen ger även förutsättningar för utbyggnad av nya

kommunala gator, en lekplats och kommunalt vatten- och avlopp i området. Planområdet inkluderar även en mindre yta intill Glömstaskolan vilken planläggs som skola för att kunna nyttjas som skolgård.



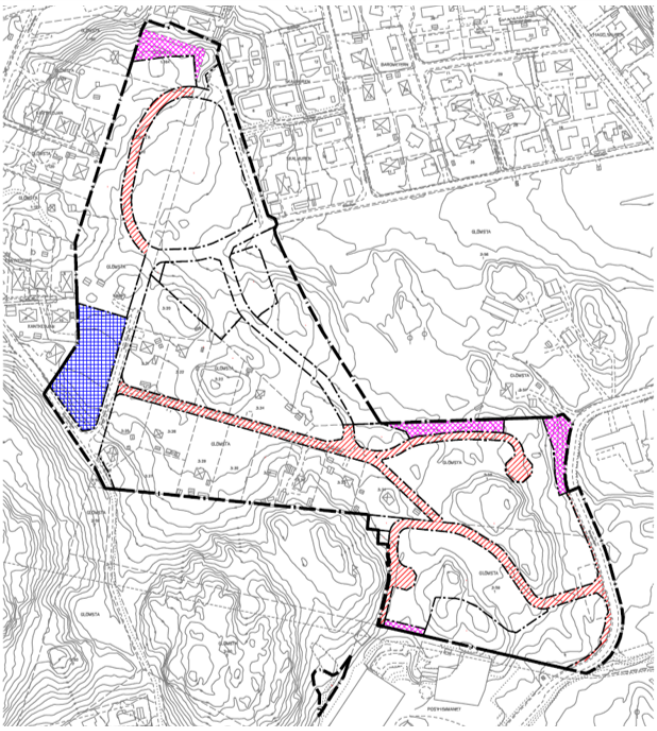
Figur 3. Situationsplan som beskriver föreslagen bebyggelse med lekplats i väster och förskola som angränsar till Glömstaskolan i söder.

Viktiga frågor för detaljplanen har varit att utreda trafiklösningar, gestaltning, skyfall och dagvattenhantering. En dagvattendamm planeras anläggas utanför planområdet på kommunal mark som idag arrenderas ut till Lövsta gård. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen. Bebyggelsen föreslås utformas med inspiration av trädgårdsstadens principer. För mer information om detaljplanen hänvisas till separat ärende (KS-2020/945).

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har två förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och respektive exploatör, Hydroscand och Bonava. Exploateringsavtalen har liknande innehåll och sammanfattas kort nedan.

Exploateringsavtalen reglerar inledningsvis syfte, bakgrund, projektets utformning och avtalens giltighet. I båda exploateringsavtalen regleras vidare mindre marköverlåtelser där kommunen ska förvärva mark som planläggs som allmän platsmark och exploatörerna förvärva anslutande kvartersmark för bostadsändamål. Utkast till marköverlåtelseavtal ligger som en bilaga till avtalen, dessa undertecknas efter att beslut att godkänna exploateringsavtalen vunnit laga kraft. Samtliga marköverlåtelser genomförs till marknadsmässiga priser och baseras på oberoende värdebedömningar. Detsamma gäller eventuella markupplåtelser för ledningar och slänter som kan bli aktuella.



Figur 4. Skrafferade området utgör allmänna ytor enligt detaljplanen som kommunen ska förvärva genom fastighetsreglering.

I avtalet med Bonava regleras även kommunalt förvärv av mark vilken planläggs som förskola. Förskolan skulle inledningsvis byggas i privat regi men detta

ändrades till kommunal regi under projektets gång. Marken avses säljas vidare till Huddinge Samhällsfastigheter AB i samband med genomförande-/investeringsbeslut för förskolan.

En förskola innebär en ekonomisk förlust i jämförelse med förväntning om planläggning av småhusbebyggelse. Under projektets gång har en modell tagits fram vilken bygger på att fördela värdeminskningen utifrån byggrätterna som detaljplanen medger. Enligt modellen, som beskrivs i separat bilaga till exploateringsavtalen, ska kommunen kompensera Bonava med cirka 2,7 miljoner kronor. Bonava och Kommunen är överens om att denna kompensation ska ske i form av bostadsmark inom planområdet. Blå markering på kartan nedan utgör kompensationsområde för att förskolan placerats på Bonavas mark. Kompensationsområdet planläggs som radhus i anslutning till Bonavas övriga bostäder, för att få till en hel radhuslänga ska Bonava köpa mark (se grön yta) till ett marknadsmässigt pris.



Figur 5. Blå markering utgör kompensationsområde för förskolan, grön markering utgör en direktmarkanvisning.

Exploateringsavtalen innehåller även skrivelser om markföroreningar. På kvartersmark som överlåtes mellan exploatör och kommunen delar kommunen

och respektive exploatör på risken. Det finns inga kända föroreningar inom planområdet och risken för att de påträffas bedöms som liten.

Vidare regleras ekonomiska frågor som berör betalning av områdesspecifika allmänna anläggningar. En del av kostnaderna för allmän plats hanteras av gatukostnadsersättning. Denna del motsvarar cirka 6 % utifrån de beräknade kostnaderna. Övriga kostnader ska fördelas mellan de tre större markägarna, kommunen (29,6 %), Hydroscand (26,1 %) och Bonava (44,3 %), utifrån en andel motsvarande byggrätter som detaljplanen medger. De faktiska kostnaderna ska erläggas löpande kvartalsvis.

En övrig fråga som regleras är att det ska göras en slutreglering av plankostnaderna eftersom en omfattande del av Bonavas markområde som var med initialt när plankostnadsavtal tecknades togs bort från detaljplanen.

Exploatörerna åtar sig även att ta fram en trädskyddsplan och vara varsam med träd och annan vegetation inom planområdet samt följa de anvisningar som finns i kommunens dagvattenstrategi och detaljplanens utredning vad gäller dagvatten. Exploateringsavtalen reglerar också ett antal ekologiska kompensationsåtgärder, såsom faunadepå, insektshotell och fågelholkar, vilka redovisas i särskild bilaga till avtalet. I en annan bilaga finns även kommunens checklista för miljöanpassat byggande vilken ska följas upp vidare i samband med bygglov. Till exploateringsavtalen biläggs även detaljplanens gestaltningsprogram som ska följas av exploatörerna.

I avtalet med Bonava regleras även ett markköp av ett kuperat skogsområde, cirka 19 000 kvadratmeter, som initialt var med i planområdet. Marken kompletterar kommunens sammanhängande naturområde som har god biologisk mångfald. Köpeskillingen motsvarar cirka 950 000 kronor.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor. Hydroscand och Bonava har underhand godkänt avtalsförslagen och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

Kommande markanvisningar

På kommunens mark medger detaljplanen 31 radhus, fyra av dessa avses överlåtas till Bonava, medan återstående 27 enheter ska markanvisas. När och hur

förfarandet för markanvisningen ska ske är ännu inte bestämt, utan en plan för det tas fram efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Vidare avser kommunen att direktmarkanvisa LSS-bostäderna (6 stycken) och marken som är planlagd som förskola till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Försäljning av marken sker parallellt med genomförande-/investeringsbeslut. Huddinge Samhällsfastigheter AB har varit delaktiga i framtagandet av detaljplanen för att säkerställa sina behov av detaljplanens utformning.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg Syd men avtalen reglerar inte medfinansieringsersättning då bebyggelsen bedömts ligga utanför de området som har en värdepåverkan som motiverar ersättning för Spårväg Syd enligt våra riktlinjer.

Ekonomi

Samtliga kostnader och intäkter som redovisas i avsnittet om ekonomin avser fasta priser i 2026 års prisnivå.

Genom försäljning av kommunal mark erhåller kommunen en intäkt om uppskattningsvis cirka 51 miljoner kronor. Kommunens totala nettoinvestering för allmänna anläggningar beräknas till cirka 26,5 miljoner kronor. Därutöver uppskattas övriga kostnader, bland annat kommunens andel av plankostnaderna. uppgå till cirka 10 miljoner kronor. Projektets ekonomiska nettoutfall beräknas därmed uppgå till cirka 14 miljoner kronor för kommunen. Tabellen nedan beskriver projektets övergripande ekonomiska kassaflöde och beräknat resultat.

Exploateringsresultat	**2019-2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Summa**
Utgifter	-15	-2	-4,9	-0,6	-0,9	-2,1	-25,5
Inkomster	10	2	3,9	27,6	22	0,5	66
Summa exploatering	**-5**	**-0**	**-1**	**27**	**21,1**	**-1,6**	**40,5**

Kommunal investering	**2019-2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Summa**
Utgifter	-1	-1	-36	-22	-24	-10,7	-94,7

Inkomster	0	1,7	27	13	14	12,5	68,2
Summa investering	**-1**	**-0,7**	**-9**	**-9**	**-10**	**1,8**	**-26,5**
Årlig påverkan	**-6**	**0,7**	**-10**	**18**	**-11,1**	**0,2**	**14**

Totalt exploateringsresultat	**40,5 mnkr**
Total nettoinvestering	**-26,5 mnkr**
PROJEKTNETTO	**14 mnkr**

Bruttoinvesteringen för utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas till cirka 89,7 miljoner kronor. Kostnadsprognosen bygger på en systemhandling för allmän plats som tagits fram under detaljplanearbetet. Utöver den upprättade kalkylen bedöms ett tillkommande utrymme om 5 miljoner kronor behöva avsättas för ansökningsprocessen samt för att hantera eventuella fördyrande omständigheter kopplade till tillstånd för vattenverksamhet som utreds just nu, se mer information under rubrik *Risker och övriga osäkerheter i genomförandeskedet* nedan. Den totala bruttoinvesteringen blir således 94,7 miljoner kronor. Den beräknade anläggningskostnaden är exklusive kostnader för lednings- och omläggningsarbete som ska åläggas och vidarefaktureras till Stockholm Vatten AB samt övriga berörda ledningsägare.

Kostnaderna för allmänna anläggningar ska enligt exploateringsavtalen fördelas mellan markägarna och vidarefaktureras löpande. Kommunen tar, i egenskap av markägare, en procentandel motsvarande 26,5 miljoner kronor, se tabell nedan. Cirka 5,4 miljoner kronor av kostnaderna för allmänna anläggningar avses betalas genom gatukostnadsersättning från privata fastighetsägare. Dessa faktureras i huvudsak efter det att anläggningarna har erhållit slutbesked.

	Andel	Kostnad
Hydroscand	26,1%	23 340 000 kr
Bonava	44,3%	39 530 000 kr
Kommuen	29,6%	26 450 000 kr
Gatukostnader		5 400 000 kr
Summa		**94 720 000 kr**

Tabellen beskriver fördelning av beräknad exploateringsersättning utifrån nuvarande kostnadsprognos samt gatukostnadsintäkter.

Driftkostnader för kommunen beräknas öka med cirka 700 000 kronor per år för gatorna och 365 000 kronor per år för parken.

Risker och övriga osäkerheter i genomförandeskedet

Ett potentiellt behov av tillstånd för vattenverksamhet har identifierats efter granskningen. En pågående utredning väntas vara klar under hösten 2026. Eventuellt tillståndsförfarande kan medföra ökade kostnader och påverka projektets tidplan. Parken som planeras inom projektet ska samnyttjas som område för omhändertagande av skyfall. Volymen vatten som beräknas omhändertas har justerats efter att systemhandlingen färdigställdes. I kommande detaljprojektering finns därför ett behov av att studera vidare hur området i detalj ska utformas.

Den dagvattendamm som planeras inom projektet ligger utanför allmän platsmark på mark som idag arrenderas ut till Lövsta gård. Projektet behöver ha vidare dialog med arrendatorn och därefter justera arrendeområdet.

Påverkan på övriga delar av kommunkoncernen

Sedan projektet startade har det funnits ett uttalat behov av att projektet ska inrymma ett LSS-boende och en förskola. Tanken är att båda ska drivas i kommunal regi och Huddinge Samhällsfastigheter AB har därför deltagit i arbetet med detaljplanen. Diskussioner om markförsäljning har förts och försäljning planeras genomföras i samband med att Huddinge Samhällsfastigheter AB får genomförande-/investeringsbeslut. Markförsäljningen sker på marknadsmässiga villkor. Framtida kostnader för markköp, uppförande och drift av LSS-boende och förskola kommer således uppstå. Vidare är tanken att Huddinge Samhällsfastigheter AB ska förvärva ett mindre markområde intill Glömstaskolan som ingår i detaljplanen. Markområdet upplåts genom arrendeavtal idag.

Tidplan

Den uppskattade utbyggnadstiden för området är strax över 6 år. Arbetet med att bygga ut allmänna anläggningar påbörjas så fort detaljplanen vinner laga kraft. Den preliminära övergripande tidplanen för allmänna anläggningar är följande enligt detaljplanens planbeskrivning.

Antagande (detaljplan)	kvartal 4 2026
Laga kraft (detaljplan)	kvartal 4 2026
Detaljprojektering	kvartal 1 2027
Upphandling entreprenör	kvartal 3 2027
Byggstart	kvartal 1 2028
Slutbesiktning	kvartal 1 2032

Tidplanen ovan har tagit höjd för tidsförskjutningar, förutsatt att allt löper på är det möjligt att tidplanen kan reduceras och entreprenaden kan påbörjas tidigare. Vid ett sådant scenario kan första inflytt ske under 2029. Tidplan för bebyggelse av LSS-boende och förskola är inte fastställd.

Förvaltningens synpunkter

Projektet ligger i linje med kommunens övergripande planering enligt gällande översiktsplan och Vistabergs planprogram. Projektet är även i linje med övergripande mål och genom mer tillgängliga kopplingar och mötesplatser förväntas tryggheten och tillgängligheten öka i närområdet. Genom ny bebyggelse inom planområdet tillskapas även bostäder inom influensområdet för Spårväg Syd vilket är en del av Sverigeförhandlingen där kommunen avsatt ett bostadsmål om 15 500 nya bostäder.

Förvaltningens bedömning är vidare att det förslag till exploateringsavtal som tagits fram är i linje med kommunens riktlinjer. Kompensationen för förskola som arbetats fram bedöms vara skälig, rättvis och främja möjligheten till mer flexibel planläggning utan begränsning av ingående fastighetsgränser.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektets bedömda ekonomiska utfall kan sammanfattas på följande sätt:

Kommunal bruttoinvestering	94,7 miljoner kronor
Kommunal nettoinvestering	26,5 miljoner kronor

Exploateringsresultat	40,5 miljoner kronor
Projektnetto	14 miljoner kronor

De juridiska konsekvenserna innebär att kommunen ingår exploateringsavtal med Hydroscand respektive Bonava. Hydroscand avser inte själv genomföra exploateringen utan sannolikt kommer den genomföras av annan part. Avtalet säkrar dock upp kommunens möjlighet att säkerställa att eventuell ny part har de förutsättningar som krävs för att genomföra projektet. I avtalen förbinder sig kommunen och exploatörerna till att genomföra de fastighetsregleringar, ekonomiska åtaganden med mera som krävs för att genomföra detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar även säkerhet för de ekonomiska åtaganden som finns, vilket tryggar kommunens ekonomiska åtaganden.

Sammantaget bedöms de ekonomiska förutsättningarna vara goda för att projektet ska generera ett positivt netto till kommunen.

Kommunkoncernens omfattande investeringar de närmsta åren ställer stora krav på prioriteringar. Utbyggnad av allmänna anläggningar i Lövstastigen finns med i underlagen till Mål och Budget 2026 och bedöms rymmas inom befintlig beslutad investeringsvolym för samhällsbyggnadsprojekt kommande år. En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet under de närmsta åren är att projektet fortsatt prioriteras inom kommunens investeringsutrymme.

När projektet är fullt utbyggt kommer de årliga avskrivningarna de första åren att vara cirka 3 miljoner kronor per år. Driftkostnader för kommunen beräknas till cirka 700 000 kronor per år för gatorna och 365 000 kronor per år för parken.

Camilla Broo	Mats Hermansson
Kommundirektör	Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hydroscand Fastighets AB, Huddinge kommun och Bonava Sverige AB, samt genomförandebeslut inom projekt Lövstastigen i Glömsta

Bilaga 1. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Hydroscand Fastighets AB

Underbilaga 1.1 Karta plan- och exploateringsområde

Underbilaga 1.2 Plankarta
Underbilaga 1.3 PM Fördelning förskola
Underbilaga 1.4 Karta Överlåtelseområden
Underbilaga 1.5 ÖK1
Underbilaga 1.6 ÖK2
Underbilaga 1.7 Gestaltningsprogram
Underbilaga 1.8 Huvudtidplan
Underbilaga 1.9 Checklista miljöanpassat byggande
Underbilaga 1.10 Ekologiska kompensationsåtgärder
Underbilaga 1.11 Fördelning av kostnader mellan markägare
Underbilaga 1.12 Säkerhet
Bilaga 2. Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB
Underbilaga 2.1 Karta plan- och exploateringsområde
Underbilaga 2.2 Plankarta
Underbilaga 2.3 Karta Överlåtelseområden 2 och 3
Underbilaga 2.4 PM Fördelning förskola
Underbilaga 2.5 Karta Överlåtelseområde 1
Underbilaga 2.6 ÖK1
Underbilaga 2.7 ÖK2
Underbilaga 2.8 Karta Markanvisning och kompensationsområde
Underbilaga 2.9 Köpekontrakt Överlåtelseområde 3
Underbilaga 2.10 ÖK3
Underbilaga 2.11 Gestaltningsprogram
Underbilaga 2.12 Huvudtidplan
Underbilaga 2.13 Checklista miljöanpassat byggande
Underbilaga 2.14 Ekologiska kompensationsåtgärder
Underbilaga 2.15 Fördelning av kostnader mellan markägare
Underbilaga 2.16 Säkerhet

Beslutet ska skickas till

Hydroscand Fastighets AB

Bonava Sverige AB

Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Datum	Diarienummer
2026-09-14	KS-2026/987

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