

# Uppföljning av Plan för samhällsbyggnad 2025

Bilaga till förstärkt månadsrapport  
per den sista april

# Innehållsförteckning

|   |          |
|---|----------|
| <b>Projektuppföljning .....</b>                               | <b>3</b> |
| Samlad bedömning av utfallet .....                            | 3        |
| <b>Ekonomisk redovisning av samhällsbyggnadsprojekt .....</b> | <b>5</b> |
| Exploateringsprojekt.....                                     | 5        |
| Investeringsprojekt.....                                      | 7        |

# Projektuppföljning

I denna uppföljning följs verksamheten upp per den 30 april 2025. Den omfattar uppföljning enligt Plan för samhällsbyggnad 2025 samt pågående samhällsbyggnadsprojekt som kommunstyrelsen ansvarar för. Tidsperspektivet är kort sikt med fokus på innevarande år och med utblick mot 2027.

Uppföljningen avser främst avvikelser i tid och ekonomi, men ger också en översiktlig bild av samhällsbyggandet som helhet genom den sammanfattande bedömning som presenteras inledningsvis.

## Samlad bedömning av utfallet

### Allmänt

Under 2024 initierades ett utvecklingsarbete av Plan för samhällsbyggnad med syfte beskriva arbetet med pågående planering och dess konsekvenser samt att utgöra underlag för beslut kring vilka typer av samhällsbyggnadsprojekt som behövs för att öka måluppfyllelsen gentemot översiktsplanen och andra styrande mål i kommunen. Inriktningar kring vad för typ av projekt som föreslås adderas till projektfortföljen finns framtaget på kommunnivå samt på delområdesnivå för utvecklingsområden samt vissa andra områden. Utvecklingsområden utpekade i översiktsplanen är Kungens kurva, Flemingsberg, centrala Huddinge, Vårby, Segeltorp, Loviseberg, Skogås och Trångsund.

Tillkommande exploateringsprojekt redovisas inte i Plan för samhällsbyggnad 2025 utan dessa startas som separata ärenden eller i samband med ordinarie uppföljningsprocess. Dokumentet Plan för samhällsbyggnad är under utveckling och kan komma att förändras närmaste åren. Då Plan för samhällsbyggnad inte innehåller förslag till nya exploateringsprojekt förändras även uppföljningen av planen. Denna uppföljning kommer att redovisa vad som hänt under perioden januari-april 2025 samt ge utblick kring vad som händer med pågående planering under kommande år (2025 – 2028).

### Framdrift av pågående planering

Det sker ofta tidsförskjutningar i pågående samhällsbyggnadsprojekt. Det finns en bemanning och organisation för att hantera det stora antalet projekt samtidigt som process och styrning utvecklas kontinuerligt. Med det stora antalet projekt och den komplexitet som många projekt har är det ändå oundvikligt med avvikelser. Förseningarna beror oftast på mer omfattande utredningar än vad som uppskattats, ändrade förutsättningar från exploitören, behov av samordning med andra projekt eller för att åtgärder behöver vidtas för att förbättra projektets ekonomiska utfall. Konjunkturläget med ökade bygg och finansieringskostnader för exploitörerna samtidigt som befolkningsökning i Sverige och Stockholmsregionen sjunker medför stora osäkerheter kring när i tiden byggprojekt kommer att genomföras. I flera projekt har exploitörerna svårt att få ihop den ekonomiska kalkylen och vill därför avvakta med att starta projekten. Förutom försening av leveransen av bostäder/arbetsplatser/offentligt finansierade lokaler/allmänna platser innebär förseningarna avvikelser i såväl årets exploateringsresultat som investeringsutgifter.

Kommunens åtagande gällande bostadsbyggande och cykelåtgärder inom ramen för Sverigeförhandlingen följs upp separat i årlig rapportering till staten.

Totalt sett är planberedskapen förhållandevis god med upp till 25 000 bostäder i pågående planering, inklusive godkända eller pågående program. Ytterligare potential finns i de utvecklingsplaner som tas fram. Det är fortsatt viktigt att öka attraktiviteten och skapa en projektportfölj som har förutsättningar för ett högt bostadsbyggande i olika konjunkturer. Konkurrensen är stor i länet och kommunen behöver

därför också både stärka varumärkesarbete och fortsätta förbättra processer för att attrahera boende och exploatörer.

#### Uppföljning av pågående planering perioden januari-april 2025

Under första uppföljningsperioden av 2025 har Utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund godkänts av kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige har även antagit planprogram för Visättra i Flemingsberg. Två beslut om planuppdrag har getts, ett för Lotusen 3 (cirka 30 radhus) och ett för Vallen 6 med flera (pumpstation SVOA).

#### *Planering av bostäder på tre års sikt*

Under 2025 förväntas ca 200 bostäder bli färdigställda. I Huddinges olika områden pågår planering och genomförande av nya planprogram och detaljplaner som kommer att generera nya bostäder och arbetstillfällen. Nedan finns en sammanställning av de stora dragen kring vad som planeras och byggs i de olika utvecklingsområdena fram till 2027.

I Skogås pågår uppförandet av 273 lägenheter strax söder om Skogås centrum som väntas färdigställas under början av 2026, dessutom pågår planering av cirka 450 lägenheter i projekt i anslutning till Skogåstorget och utmed Vallhornsvägen. Vid Trångsund centrum pågår uppförandet av 125 hyresrätter som väntas färdigställas under 2026, ytterligare 94 lägenheter väntas påbörjas på motsatta sidan av järnvägen efter att projektets försenats på grund av lågkonjunkturen. Därtill pågår planeringen av ytterligare cirka 330 lägenheter utmed Norströms väg strax norr om Trångsund centrum. Under 2025 inleds även planeringen av cirka 90 kooperativa hyresrätter och cirka 40 ytterligare lägenheter utmed Tjäderstigen.

Under de närmaste tre åren beräknas ca 475 bostäder att färdigställas i centrala Huddinge. Det gäller projekten Tingshuset och Udden 8. Många pågående detaljplaner har kommit långt och är inför antagande, bland annat fyra större detaljplaner i Storängen. Det är bland annat detaljplaner i Storängen.

I Flemingsberg är två bostadsprojekt i genomförandefasen, längs Hälsovägen och på Campusområdet. Inom de närmsta tre åren beräknas drygt 1 000 bostäder färdigställas varav 700 student- och forskarlägenheter.

I nordvästra Huddinge pågår planering av större projekt som Vårby udde med nästan 2000 bostäder och Diametern med cirka 1650 bostäder. Båda planer förväntas gå mot antagande under 2025. Tillsammans med Hüge pågår dessutom ett mindre bostadsprojekt som kompletterar Vårby gård med drygt 80 nya bostäder av blandade storlekar samt ett nytt områdeskontor för Hüge.

Ett planprogram för Loviseberg har arbetats fram och väntas ställas ut på samråd innan sommaren 2025. Planprogram för Björnkulla väntas bli godkänt i fullmäktige under Q3 2025.

I kommunen pågår både omvandling och planering inför omvandling av några av kommunens fritidshusområden. Det är Vidja etapp 2, Högmora, Gladö kvarn och Svartvik. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt VA. Oftast görs nya detaljplaner för att möjliggöra nya bostäder och anpassning av vägar till kommunal standard. Planering och genomförande tar 10–20 års tid och innebär höga kostnader för kommunen och därför arbetar Huddinge kommun endast med ett eller några områden i taget. Utbyggnaden av eventuella nya bostäder sker i löpande takt.

#### *Arbetstillfällen på tre års sikt*

Under 2024–2025 flyttade Kungliga Operan och Dramaten samt Alfa Laval in i nybyggda lokaler i Flemingsbergsdalen vilket bidragit med 740 nya arbetstillfällen. De närmsta tre åren förväntas 360 nya arbetstillfällen tillkomma i Flemingsberg. Under året tillförs cirka 25 arbetstillfällen i Länna industriområde.

# Ekonomisk redovisning av samhällsbyggnadsprojekt

Samhällsbyggnadsprojekten delas upp i investeringsprojekt och exploateringsprojekt som i sin tur delas upp i projekt i genomförandeskede eller projekt i planeringsskede.

Projekt i genomförandeskede har en beslutad projektbudget som omfattar investeringar i projektet som helhet. Om projektets prognos avviker för mycket från projektbudgeten krävs ett nytt genomförandebeslut. Se uppföljning per projekt i genomförandeskede längre ned i dokumentet.

För investerings respektive exploateringsprojekten finns det även en årlig investeringsram som summerar prognoserna för samtliga projekt. Ramen fastställs i kommunstyrelsens verksamhetsplan. Prognoserna inför verksamhetsplanen används också som referens under det kommande året för att följa projektens ekonomiska utveckling.

## Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekten skapar värden på kvartersmark genom nya byggrätter eller ändrad markanvändning. Detta värde finansierar de investeringar som projekten medför. Det enskilda projektets ekonomiska utfall är ett resultat av kommunens markaffär och investeringar som är direkt kopplade till projektet. Exploateringsprojekten ska i regel medföra ett ekonomiskt överskott. Undantagen är främst omvandlingsområden där gatukostnadsersättningen inte ger full täckning och projekt för förskolor/grundskolor.

Om kommunen äger marken så genereras en exploateringsvinst genom inkomster från markförsäljningen med avdrag för utgifter för att möjliggöra markförsäljningen, t ex administrativa kostnader, bokfört värde på marken och fastighetsbildning. Tillsammans med utgifter och inkomster för framtagande av detaljplaner utgör det *exploateringsutfallet*.

Som *investering* redovisas dels investeringsutgifter för att upprätta den allmänna anläggningen, dels investeringsinkomster i form av gatukostnadsersättning och exploateringsersättning där markägaren eller exploatören är med och finansierar utbyggnaden.

### Exploateringsutfall 2025

| Exploateringsutfall tkr   | VP 2025 | Utfall jan-apr | Prognos helår |
|---------------------------|---------|----------------|---------------|
| Genomförandeprojekt       | 9 529   | 2 314          | 5 874         |
| Planeringsprojekt         | 33 259  | -15 867        | 22 975        |
| Summa exploateringsutfall | 42 788  | -13 553        | 28 849        |

Exploateringsutfallet för året prognostiseras till en nettoinkomst om 29 mnkr jämfört med de 43 mnkr som prognostiserades i verksamhetsplanen 2025. Det finns projekt med både positiva och negativa avvikelser. Den främsta anledningen till avvikelserna är tidsförskjutningar i projekten och främst gäller det Nytorp LSS-boende, Vårdkasen, Diametern samt Norra Länna industriområde.

Prognosen utgörs av kassaflöden och är inte att likställa med kommunens budgeterade exploateringsresultat.

### Investeringar i exploateringsprojekten 2025

| Investering                           |             |                |               |
|---------------------------------------|-------------|----------------|---------------|
| Exploateringsprojekt- investering tkr | Budget 2025 | Utfall jan-apr | Prognos helår |
| Genomförandeprojekt                   | -65 585     | -60 747        | -44 511       |
| Planeringsprojekt                     | 16 226      | -2 031         | 14 468        |
| Summa exploateringsprojekt            | -49 359     | -62 778        | -30 042       |

varav inkomst  
varav utgift

|         |          |
|---------|----------|
| 682     | 90 257   |
| -63 460 | -120 299 |

För investeringarna i exploateringsprojekt uppgår årets budget till 49 mnkr medan prognosen uppgår till 30 mnkr vilket alltså ger en positiv avvikelse på 24 mnkr. Utfallet för perioden januari till april är 63 mnkr och prognosen förutsätter alltså att kommunen erhåller investeringsinkomster som överstiger utgifterna under resten av året. Stora delar av inkomsterna avser Storängen där det finns stora osäkerheter i tidplanen om de här intäkterna verkligen kommer in år 2025. Osäkerheten beror främst på kommande tillståndsprövning av vattenverksamhet.

Utfallet för perioden avser framför allt projekten Utsälje 1:48-1:53 samt Vidja etapp 2.

#### Investeringar i exploateringsprojekt med genomförandebeslut

Nedan redovisas uppföljning mot projektets totala budget för investeringar i exploateringsprojekt med genomförandebeslut.

| Genomförandeprojekt<br>Område/projekt  | Investering Totalt |                 |                 |
|--|--------------------|-----------------|-----------------|
|  | Genomförandebudget | Utfall hittills | Prognos         |
| <b>Mellersta Huddinge</b>              | <b>-353 730</b>    | <b>-514 890</b> | <b>-409 387</b> |
| Gladökvärn                             | -200 000           | -271 309        | -215 000        |
| Klockarbacken 7                        | -2 900             | -2 277          | -2 675          |
| Kråkvik 2:2                            | -4 930             | -3 348          | -3 337          |
| Kv Brandstegen                         | -123 000           | -173 952        | -144 733        |
| Kvarteret paviljongen                  | -1 800             | -2 123          | -2 141          |
| Stuvsta C vid Häradsvägen              | 0                  | -112            | -136            |
| Tingshuset                             | 0                  | -280            | 54              |
| Utbyggnad Utsäljeskolan                | -6 500             | -8 385          | -8 511          |
| Utsälje 1:48-1:53                      | -4 000             | -27 539         | -9 166          |
| Vårdkasen                              | -6 500             | -21 588         | -20 014         |
| Äldreboende Bildhuggaren 1             | -4 100             | -3 696          | -3 728          |
| Paradisbacken 33 - Nytt kommunhus      | 0                  | -280            | 0               |
| <b>Nordvästra Huddinge</b>             | <b>-8 000</b>      | <b>-9 966</b>   | <b>-10 491</b>  |
| Jakobslund 2:3                         | -500               | -11             | -521            |
| Vårby Haga                             | -7 500             | -9 954          | -9 970          |
| <b>Sydvästra Huddinge</b>              | <b>-126 250</b>    | <b>-74 494</b>  | <b>-127 637</b> |
| Del av regulatorn 1 mfl                | 0                  | 0               | 0               |
| Grantorp 5:3                           | -80 150            | -47 046         | -84 334         |
| Flemingsbergsdalen del av Visättra 1:1 | -46 100            | -27 449         | -43 303         |
| <b>Östra Huddinge</b>                  | <b>-297 200</b>    | <b>-359 183</b> | <b>-324 637</b> |
| Hammartorp 1:1                         | -1 800             | -1 732          | -1 736          |
| Låset 1, Skogås                        | 0                  | 3 133           | -4 006          |
| Sändaren 2                             | 0                  | -1 079          | 0               |
| Vidja detaljplan                       | -33 500            | -63 885         | -32 802         |
| Vidja etapp 2                          | -203 800           | -231 799        | -228 362        |
| Västra Länna                           | -58 100            | -63 823         | -57 731         |
| <b>Summa genomförandeprojekt</b>       | <b>-785 180</b>    | <b>-958 533</b> | <b>-872 152</b> |

Projektet Vårdkasen har sedan tidigare avvikelser från genomförandebesluten som överstiger gränsen för när nytt genomförandebeslut är nödvändigt. Med anledning av att projektet redan är utbyggt kommer avvikelserna rapporteras i samband med slutredovisning av projektet.

I projektet Gladökvärn beror avvikelserna bland annat på högre kostnader för ledningsflytt och fastighetsanpassningar. Projektet är i princip färdigutbyggt men gatukostnadsintäkter förväntas inkomma löpande under de kommande åren. Även projektet Brandstegen är färdigutbyggt men det förväntas inkomster. Projektet överstiger budget på grund av tidigare reglering mot Stockholm Vatten och Avfall. I Vidja etapp 2 beror fördyringarna på nya förutsättningar för bland annat

lantmåteriförrättningar och ersättningar till fastighetsägare. Projekten bevakas aktivt och nödvändiga åtgärder är vidtagna.

## Investeringsprojekt

I investeringsprojekten skapas normalt inga ökade markvärden som kan finansiera investeringen. Investeringsutgifterna är i huvudsak skattefinansierade. I vissa fall bidrar dock de allmänna anläggningar med värde till markägare och kan då delvis finansieras genom att i avtal reglera att exploateringsprojekt i nära anslutning lämnar bidrag till investeringen. I vissa projekt finns det möjlighet att få medfinansiering genom olika statliga bidrag.

Den ekonomiska redovisningen omfattar samtliga investeringar, d v s även investeringar som ej har namnsatta projekt i Plan för samhällsbyggnad. Det handlar till exempel om belysningsåtgärder, trafiksäkerhetsåtgärder, tillgänglighetsåtgärder med mera.

### Investeringsprojekt 2025

| Investeringsprojekt tkr          | Budget 2025     | Utfall jan-apr | Prognos helår   |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Projekt med genomförandebeslut   | -88 110         | -11 564        | -90 104         |
| Återkommande åtgärder            | -25 380         | -2 122         | -20 972         |
| Projekt i planering              | -16 841         | -6 031         | -17 582         |
| Projekt i garantiskede           | -1 025          | -61            | -2 380          |
| <b>Summa investeringsprojekt</b> | <b>-131 356</b> | <b>-19 778</b> | <b>-131 038</b> |

För investeringsprojekten uppgår årets budget till 131 mnkr och prognosen till 131 mnkr. Hittills har endast 15 procent (20 mnkr) av årets budget förbrukats. Trafikplats högskolan har fortsatt stora osäkerheter där det finns risk för att projektet använder mindre pengar än beräknat. Trafikverkets upphandling är försenad på grund av omprojektering. Även Ingvar Kamprads Allé har större osäkerheter kring om framdriften kan hålla tidigare planerad tidplan.

| Projekt med återkommande åtgärder, tkr                   | Budget 2025    | Utfall jan-apr | Prognos helår  |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Belysning och trygghet                                   | -3 000         | -62            | -3 000         |
| Bullerdämp Åtgärder                                      | -4 000         | -77            | -300           |
| Gångåtgärder   | -3 770         | -123           | -5 710         |
| Skyltar och vägmärken                                    | -500           | -70            | -350           |
| Tillgänglighet   | -3 110         | -815           | -3 110         |
| Upprustning gator  | -3 500         | -79            | -3 500         |
| Upprustning Park   | -500           | -2             | -2             |
| Trafiksäkerhetsåtgärder lokalgator                       | -1 500         | -257           | -750           |
| Trafiksäkerhetsåtgärder Huvudgator                       | -3 500         | -571           | -2 250         |
| Mindre cykelåtgärder och planering av cykelinfrastruktur | -2 000         | -67            | -2 000         |
| <b>Summa Projekt med återkommande åtgärder</b>           | <b>-25 380</b> | <b>-2 122</b>  | <b>-20 972</b> |

För återkommande åtgärder behöver en omfördelning av budget ske från Trafiksäkerhet huvudgator till Upprustning gator. Detta beror främst på en ökning av inkomna ärenden om att hantera problematik med vattenavrinning. Budget om 1,5 mnkr har därför flyttats från Trafiksäkerhet huvudgator till Upprustning gator i listan ovan.

### Investeringsprojekt med genomförandebeslut

Nedan redovisas uppföljning mot projektets totala budget för investeringsprojekt med genomförandebeslut.

| Projekt med genomförandebeslut, tkr                     |  | Investering Totalt |                 |                 |
|---|--|--------------------|-----------------|-----------------|
| Projekt   |  | Genomförandebudget | Utfall hittills | Prognos         |
| Belysning vid återvinningsstationer                     |  | -1 100             | -922            | -911            |
| GC-väg G a Södertäljev, sträcka 19                      |  | -2 824             | -4 305          | -2 292          |
| GC-väg Skärholmsvägen, sträcka 15                       |  | -1 600             | -2 806          | -1 759          |
| GC-väg Stambanenvägen etapp 1                           |  | -12 800            | -2 959          | -12 860         |
| Mossparken  |  | -13 500            | -11 629         | -13 892         |
| Norra Långsjön park                                     |  | -15 000            | -2 455          | -14 829         |
| Rådsparken reinvestering                                |  | -13 800            | -10 210         | -12 042         |
| Skogåstorget  |  | -12 000            | -2 609          | -11 528         |
| Trafikplats Högsolan                                    |  | -441 000           | -41 041         | -441 000        |
| Tvärförbindelse Södertörn                               |  | -45 150            | -16 229         | -50 666         |
| Vårbybadet mindre upprustning                           |  | -5 500             | -2 841          | -5 510          |
| Trafikåtgärder Utsäljeskolan                            |  | -2 100             | -2 731          | -2 121          |
| Skytning av parker och torg                             |  | -500               | -441            | -3 537          |
| Skeppsmyreparken dagvattenåtgärder och trädplanteringar |  | -6 800             | -836            | -6 076          |
| Hundrastgård Flemingsbergs gård                         |  | -2 500             | -1 428          | -2 560          |
| Ingvar Kamprads Allé                                    |  | -1 500             | -36 739         | -42 775         |
| GC-väg Smistavägen sträcka 31                           |  | -9 200             | -10 353         | -10 589         |
| GC-väg Månskärsvägen                                    |  | -1 700             | -1 343          | -1 393          |
| Belysning Gymnasievägen                                 |  | -3 100             | -2 048          | -2 074          |
| Utegyr Långängen  |  | -3 000             | -730            | -3 009          |
| LÅP Isvägen   |  | -500               | -396            | -220            |
| LÅP Sjöstigen   |  | -500               | -190            | -128            |
| LÅP Måsvägen  |  | -1 000             | -649            | -345            |
| LÅP Brovaktarvägen                                      |  | -500               | -433            | -233            |
| <b>Totalsumma</b>                                       |  | <b>-597 174</b>    | <b>-156 326</b> | <b>-642 350</b> |

För projekten GC-väg G a Södertäljev, sträcka 19 och GC-väg Skärholmsvägen, sträcka 15 är prognostiserat utfall lägre än utfallet hittills. Det beror på statlig medfinansiering som kommer i ett senare skede.

Projektet Ingvar Kamprads allé behöver sedan tidigare ett nytt genomförandebeslut då kostnader tillkommit för att entreprenaden varit stillastående en period för att invänta tillstånd för vattenverksamhet som Stockholm Vatten sökt.

För projekten Skytning av parker och torg, GC-väg Nordostpassagen och GC-väg Smistavägen sträcka 31 har det som tidigare rapporterats uppstått fördyringar till följd av oförutsägbara händelser, tillkommande arbeten och nytt kostnadsläge för material.

I projektet Södalsparken som är i garantiskede har fördyringar uppstått till följd av förändrade förutsättningar, samordning med Stockholm Vatten och Avfall kring vattentillförsel och komplettering av lekplatsen. Budgeten för projektet är 26,9 mnkr och prognosen uppgår till 28,8 mnkr.

Även i projektet Nytorps mosse reinvestering som är i garantiskede förväntas fördyringar på grund av tillkommande åtgärder kring hundrastgården. Budgeten för projektet är 6,5 mnkr och prognosen uppgår till 7,2 mnkr.