

Uppföljning av Plan för samhällsbyggnad 2025

Bilaga till delårsrapport 31:a augusti

2025-09-19

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Om det här dokumentet.....	3
Samlad bedömning	3
Planberedskap för bostäder	3
Utveckling av mark för näringslivsetableringar	6
Ekonomisk redovisning av samhällsbyggnadsprojekt	6
Exploateringsprojekt	7
Investeringsprojekt.....	10

Om det här dokumentet

Det här är en uppföljning av Planen för samhällsbyggnad 2025 och tar upp insatser och projekt som kommunstyrelsen ansvarar för.

Plan för samhällsbyggnad omfattar ett antal inriktningar samt förslag på nya investeringsprojekt. Inriktningarna ger samhällsbyggnadsavdelningen särskilt fokus på ett antal frågor eller teman i de olika kommundelarna

Den här uppföljningen fokuserar på de inriktningar som rör tidiga utredningar, förstudier samt de förslagna investeringsprojekten. Uppföljningen visar främst om något av investeringsprojekten har blivit försenat eller kostat mer än planerat. Den ger också en översikt över hur samhällsbyggandet går i stort.

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

Samlad bedömning

Planberedskap för bostäder

Planberedskapen är mycket god med upp till 25 000 bostäder i pågående planering, inklusive godkända eller pågående program. Ytterligare potential finns också i de utvecklingsplaner som tas fram. En osäker omvärld och en svag konjunktur påverkar planerings- och utbyggnadstakten. Konjunkturläget gör exploatörerna försiktiga. De går ogärna in i projekt med risker eller stora investeringsvolym. För pågående projekt ses fortsatt en trend där fler exploatörer väljer att pausa planering av och/eller genomförandet av projekt. Antalet nya planbesked för bostäder ligger fortsatt på en relativt låg nivå.

Det är viktigt att se över projektportföljen och öka andelen bostadsprojekt som är mindre konjunkturkänsliga.

Uppföljning av pågående planering för bostäder perioden januari till augusti 2025

I februari godkände kommunfullmäktige utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund. Planen visar en möjlig utveckling fram till 2050 eller ännu längre. Den visar att det finns potential för ca 4500 nya bostäder.

Planprogrammet för Visättra antogs av kommunfullmäktige den 24 mars 2025. Programmet omfattar ca 2500 nya bostäder, förskola, skola, parker, arbetsplatser

och service. Planprogrammet för Loviseberg har varit ute på samråd, och omfattar ca 5800 bostäder.

Följande detaljplaner, med markanvändning för bostäder, har varit ute på samråd eller granskning (hittills) under 2025:

Valvet 3 i centrala Skogås (80 bostäder) Norströms väg i Trångsund (330 bostäder) Ängsgården 1 i Vårby gård (86 bostäder) Högmora 3 i Svartvik (omvandling) Diametern 2 med flera, Kungens kurva (1600 bostäder) Utöver det har även granskning genomförts för detaljplanen för Gymnasiet 4. Planen möjliggör för ny sim- och idrottshall samt övrig service, vilket blir ett välkommet bidrag till både befintliga boende i Huddinge och de som flyttar in.

De största bostadsprojekten fram till 2027

I flera delar av kommunen pågår både planering och byggnation av nya bostadsområden. Nedan följer en översikt av de större projekten fram till 2027. Observera att listan inte är uttömmande.

Skogås

- 325 bostäder byggs strax söder om Skogås centrum och väntas stå klara i början av 2026 (Låset 1)
- Planering pågår för ytterligare ca 450 lägenheter vid Skogåstorget (Valvet 3) och längs Vallhornsvägen (Lamellen 1 och 2)

Trångsund

- 125 hyresrätter byggs vid Trångsund centrum, färdiga under 2026 (Hammartorp 1:1)
- Planering pågår för cirka 330 lägenheter längs Norströms väg, norr om centrum (Norströms väg)
- Mark finns byggklar för 134 bostäder i Trångsunds centrum (Sändaren 2)

Centrala Huddinge

- Cirka 475 bostäder beräknas färdigställas inom tre år, bland annat i projekten Tingshuset och Udden 8.
- Flera detaljplaner är nära att godkännas, särskilt fyra större planer i Storängen med byggrätter på över 4 000 bostäder.

Flemingsberg

- Två projekt pågår längs Hälsovägen (Grantorp 5:3) och på Campusområdet (Grantorp 2:32) för sammanlagt 1 600 bostäder
- Planprogrammet för Björnkulla väntas godkännas under hösten och omfattar totalt ca 2 200 bostäder.

Stuvsta och Snättringe

- Byggnation av ca 200 bostäder (Odin 6 och Utsälje 1:48) pågår.

Vårby

- Planering av Vårby udde med ca 2 000 bostäder förväntas godkännas under 2025.
- Ett mindre projekt tillsammans med Hüge planeras i Vårby gård med drygt 80 bostäder och ett nytt områdeskontor.

Kungens kurva

- Planering av första etappen av projektet Diametern med cirka 1 650 bostäder förväntas godkännas under 2025.

Loviseberg

- Planprogrammet för Loviseberg har varit ute på samråd under sommaren och omfattar totalt ca 5 800 bostäder.

Segeltorp

- Ett flertal detaljplaner pågår för ca 200 bostäder totalt.
- Ett planprogram för omvandling av Segeltorps industriområde till en ny stadsdel med ca 1 800 bostäder håller på att arbetas fram.

Fritidshusområden

Kommunen arbetar också med att möjliggöra omvandling av vissa fritidshusområden till permanentbostäder:

- Vidja etapp 2
- Högmora
- Gladö kvarn
- Svartvik

Omvandlingen innebär att kommunalt vatten och avlopp byggs ut, och att nya detaljplaner tas fram för att möjliggöra bostäder och förbättra vägar. Eftersom

detta är kostsamt och tar lång tid (10–20 år), arbetar kommunen succesivt med ett eller några områden i taget.

Utveckling av mark för näringslivetableringar

Under 2025 flyttade Alfa Laval in i nybyggda lokaler i Flemingsbergsdalen vilket bidragit med 700 nya arbetstillfällen. De närmsta tre åren förväntas 360 nya arbetstillfällen tillkomma i Flemingsberg. Under året tillförs cirka 25 arbetstillfällen i Länna industriområde.

Utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund, som godkändes av kommunfullmäktige i februari, ingår arbetsplatser. Planen uppskattar att det finns potential för ca 500 nya arbetsplatser.

Uppföljning av pågående planering för näringsliv perioden januari-augusti 2025

Följande detaljplaner, med markanvändning för handel och/eller verksamheter har varit ute på samråd eller granskning under 2025:

- Kurvan 2 & 5 (IKEA-tillbyggnad i Kungens kurva) – samråd 20 januari till 7 februari

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. För investeringarna i exploateringsprojekten prognostiseras ett utfall på 152 mnkr medan budget uppgår till 49 mnkr. För investeringsprojekten prognostiseras ett utfall på 110 mnkr och budgeten uppgår

till 131 mnkr. Totalt prognostiseras därmed alltså en negativ avvikelse på 82 mnkr.

Exploateringsprojekt

Exploateringsprojekten skapar värden på kvartersmark genom nya byggrätter eller ändrad markanvändning. Detta värde väntas finansiera 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 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 exploitören är med och finansierar utbyggnaden.

Exploateringsutfall 2025

Exploateringsutfall tkr	VP 2025	Utfall jan-aug	Prognos helår
Genomförandeprojekt	9 529	-266	9 191
Planeringsprojekt	33 259	-25 326	47 751
Summa exploateringsutfall	42 788	-25 592	56 942

Exploateringsutfallet för året prognostiseras till en nettoinkomst om 57 mnkr jämfört med de 43 mnkr som prognostiserades i verksamhetsplanen 2025. Det finns projekt med både positiva och negativa avvikelser. I projektet Norra Länna prognostiseras en positiv avvikelse på 32 mnkr till följd av tidigare lagd markförsäljning. Nytorp LSS-boende, Vårdkasen och Diametern prognostiserar negativa avvikelser. Den främsta anledningen till avvikelserna är förseningar i projekten där förväntade intäkter skjuts fram till efter 2025. Prognosen är osäker och påverkas mycket av enskilda poster som kan komma att redovisas på ena eller andra sidan av årsskiftet.

Det prognostiserade exploateringsutfallet är kassaflöden och därmed inte samma sak som kommunens exploateringsresultat. Olika typer av inkomster och utgifter påverkar kommunens resultaträkning på olika sätt.

Investeringar i exploateringsprojekten 2025

Exploateringsprojekt- investering tkr	Budget 2025	Utfall jan-apr	Prognos helår
Genomförandeprojekt	-65 585	-156 986	-165 607
Planeringsprojekt	16 226	-11 643	13 748
Summa exploateringsprojekt	-49 359	-168 629	-151 859

För investeringarna i exploateringsprojekt uppgår årets budget till 49 mnkr medan prognosen uppgår till 152 mnkr vilket alltså ger en negativ avvikelse på 103 mnkr. Avvikelsen förklaras av att utgifterna i projektet Vidja överstiger budget samt att inkomster i form av exploateringsersättning och gatukostnadsersättning har skjutits fram i ett stort antal projekt. Stora delar av de framskjutna inkomsterna avser Storängen där starten av utbyggnaden är beroende av tillståndsprövning av vattenverksamhet. Pågående förhandlingar med exploatörerna om exploateringsavtal samt betalplaner gör det också svårt att prognostisera när i tiden inkomsterna kommer kommunen till del. En detaljplan i Storängen har antagits i år och ytterligare två förbereds nu för inlämning inför antagande under hösten. I projektet Vidja etapp 2 förväntas utgifterna bli 50 mnkr högre än budgeterat 2025 bland annat på grund av större behov av masshantering, bergsäkring och externa förseningar. Se mer om Vidja etapp 2 nedan.

Även i projekten Tingshuset och Grantorp 5:3 är utgifterna högre än budget 2025 till följd av att utgifter som förväntades 2024 förskjutits till 2025.

Utfallet för perioden januari till augusti är 168 mnkr och prognosen förutsätter alltså att kommunen erhåller inkomster som överstiger utgifterna under resten av året. Inkomsterna avser både reglering mot ledningsägare och exploateringsersättning.

Investeringar i exploateringsprojekt med genomförandebeslut

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

Genomförandeprojekt (tkr)	Investering Totalt		
Område/projekt	Genomförandebudget	Utfall hittills	Prognos
Mellersta Huddinge	-349 630	-524 020	-407 492
Gladökvärn	-200 000	-271 420	-215 000

Klockarbacken 7	-2 900	-2 343	-2 670
Kråkvik 2:2	-4 930	-3 348	-3 337
Kv Brandstegen	-123 000	-173 952	-144 753
Kvarteret paviljongen	-1 800	-2 123	-2 141
Stuvsta C vid Häradsvägen	0	-115	-132
Tingshuset	0	-12 494	0
Utbyggnad Utsäljeskolan	-6 500	-8 610	-8 904
Utsälje 1:48-1:53	-4 000	-27 595	-10 541
Vårdkasen	-6 500	-21 588	-20 014
Paradisbacken 33 - Nytt kommunhus	0	-432	0
Nordvästra Huddinge	-8 000	-9 973	-10 473
Jakobslund 2:3	-500	-16	-521
Vårby Haga	-7 500	-9 957	-9 951
Sydvästra Huddinge	-126 250	-94 476	-123 452
Del av regulatorn 1 mfl	0	0	0
Grantorp 5:3	-80 150	-56 458	-80 149
Flemingsbergsdalen del av Visättra 1:1	-46 100	-38 018	-43 303
Östra Huddinge	-297 200	-422 608	-373 233
Hammartorp 1:1	-1 800	-1 735	-1 736
Låset 1, Skogås	0	1 476	-3 794
Sändaren 2	0	-1 097	0
Vidja detaljplan	-33 500	-65 385	-34 302
Vidja etapp 2	-203 800	-292 029	-275 670
Västra Länna	-58 100	-63 838	-57 731
Summa genomförandeprojekt	-781 080	-1 051 076	-914 649

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 Gladö kvarn beror avvikelserna bland annat på högre kostnader för ledningsflytt och fastighetsanpassningar. Projektet är i princip färdigutbyggt men gatukostnadsintäkter förväntas inkomma under lång tid framöver.

Även projektet Brandstegen är färdigutbyggt men det förväntas inkomster från andra exploateringsprojekt i Storängen som avser anläggningar byggda i Brandstegen. Projektet avviker negativt från budget på grund av tidigare reglering mot Stockholm Vatten och Avfall.

I april 2024 beslutade kommunfullmäktige om ett uppdaterat genomförandebeslut för Vidja som innebar en budget för Vidja etapp 2 på 203,8 mnkr. Nuvarande prognos överstiger genomförandebeslutet så mycket att ett nytt genomförandebeslut är nödvändigt. Kostnaderna har ökat främst på grund av större behov av masshantering, bergsäkring och externa förseningar. Vidja är ett omvandlingsområde där kommunen genom gatukostnadsuttag har fastslagit ett

belopp som respektive fastighet ska betala. Utredningen fastställer en takkostnad i fast prisnivå per fastighet. Alla tillkommande kostnader inom projektet belastar därför endast kommunen.

I projektet Låset, 1 Skogås har kostnaderna ökat på grund av stigande priser och tillkommande finplaneringskostnader kopplade till ledningsägarnas arbete.

I projektet Norra Länna har etapp 1 genomförts medan etapp 2 fortfarande är i planeringsfas. Kommunstyrelsen beslutade år 2020 att Etapp 1 skulle genomföras på befintlig detaljplan med en budget för både kvartersmark och allmänna anläggningar på totalt 100 mnkr. Utbyggnaden av etapp 1 har genomförts med ett utfall på ca 74 mnkr. Därutöver förväntas intäkter från markförsäljning på ca 12 mnkr. Avvikelsen mot genomförandebeslutet beror främst på att en av fastigheterna kommer att genomföras i etapp 2 istället.

Generella kommentarer

Projektet Runan 1 Kvarnbergsplan avbryts på fastighetsägarens begäran efter bedömning att projektet inte är genomförbart. Avbrytandet innebär ingen kostnad för kommunen.

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-aug	Prognos helår
Projekt med genomförandebeslut	-100 731	-45 211	-79 191
Återkommande åtgärder	-25 380	-6 828	-20 335
Projekt i planering	-4 221	-9 985	-8 589

Projekt i garantiskede	-1 025	-295	-2 065
Summa investeringsprojekt	-131 356	-62 320	-110 180

För investeringsprojekten uppgår årets budget till 131 mnkr och prognosen till 110 mnkr. Hittills har 47 procent (62 mnkr) av årets budget förbrukats. Det finns projekt med negativ avvikelse och projekt med positiv avvikelse mot budget. Störst osäkerhet finns i projektet Trafikplats högskolan där Trafikverkets upphandling är försenad på grund av omprojektering. Projektets budget 2025 uppgår till 34 mnkr och prognosen till 24 mnkr. Hittills har 17 mnkr förbrukats. Eftersom projektet i relation till andra investeringsprojekt handlar om mycket pengar så påverkar det utfallet i stor utsträckning. Även i projekten ny korsning Dalhemsvägen Storängsleden, Ingvar Kamprads allé samt cykelåtgärder kopplat till Sverigeförhandlingen förväntas lägre utgifter än budgeterat på grund av nya planeringsförutsättningar.

Projekt med återkommande åtgärder (tkr)	Investering 2025		
	Budget	Utfall	Prognos
Belysning och trygghet	-3 000	-1 460	-3 000
Bullerdämp åtgärder	-4 000	-115	-300
Gångåtgärder	-3 770	-1 942	-4 348
Skyltar och vägmärken	-500	-188	-350
Tillgänglighet	-3 110	-983	-3 110
Upprustning gator	-3 500	-695	-3 500
Upprustning Park	-500	-2	-2
Trafiksäkerhetsåtgärder lokalgator	-1 500	-474	-750
Trafiksäkerhetsåtgärder huvudgator	-3 500	-842	-4 250
Mindre cykelåtgärder och planering av cykelinfrastruktur	-2 000	-127	-725
Summa Projekt med återkommande åtgärder	-25 380	-6 828	-20 335

För återkommande åtgärder förväntas det mesta av årets budget förbrukas.

Investeringsprojekt med genomförandebeslut

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

Projekt med genomförandebeslut (tkr)	Investering Totalt		
	Genomförandebudget	Utfall hittills	Prognos
Belysning vid återvinningsstationer	-1 100	-922	-911
GC-väg G a Södertäljev, sträcka 19	-2 824	-3 526	-2 233
GC-väg Skärholmsvägen, sträcka 15	-1 600	-2 826	-2 095

GC-väg Stambanevägen etapp 1	-12 800	-8 457	-12 269
Mossparken	-13 500	-11 710	-13 892
Norra Långsjön park	-15 000	-2 561	-10 479
Rådsparken reinvestering	-13 800	-10 387	-12 042
Skogåstorget	-12 000	-6 669	-11 508
Trafikplats Högsolan	-441 000	-54 925	-539 571
Tvärförbindelse Södertörn	-45 150	-17 051	-46 758
Vårbybadet mindre upprustning	-5 500	-5 699	-5 650
Trafikåtgärder Utsäljeskolan	-2 100	-1 925	-2 032
Skyltning av parker och torg	-500	-513	-3 683
Skeppsmyreparken dagvattenåtgärder och trädplanteringar	-6 800	-4 944	-5 976
Hundrastgård Flemingsbergs gård	-2 500	-2 146	-2 560
Ny korsning Dalhemsvägen Storängsleden	-14 200	-2 651	-14 200
Ingvar Kamprads Allé	-1 500	-36 876	-132 503
GC-väg Månskärsvägen	-1 700	-1 343	-1 393
Belysning Gymnasievägen	-3 100	-2 048	-2 068
Utegyr Långängen	-3 000	-1 497	-3 009
LÅP Isvägen	-500	-124	-191
LÅP Sjöstigen	-500	-105	-105
LÅP Måsvägen	-1 000	-317	-317
LÅP Brovaktarvägen	-500	-221	-655

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.

För Trafikplats högsolan har Trafikverket flaggat för ökade kostnader.

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. Kalkylerna har uppdaterats vilket medfört att förväntade kostnader har ökat jämfört med tidigare prognoser.

För projektet Skyltning av parker och torg har det som tidigare rapporterats uppstått fördyringar till följd av oförutsägbara händelser, tillkommande arbeten och nytt kostnadsläge för material.

I projektet Sjödalsparken 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.

Generella kommentarer

Projektet Rulltrappor Flemingsberg avbryts. Rulltrapporna är sedan tidigare utbyggda i ett annat projekt och arbetet kring en hiss i anslutning till rulltrappan kommer att genomföras i projektet Hiss Flemingsberg. Utgifter om ca 500 tkr som uppstått i projektet som kommer att avbrytas avser projektering. Bedömningen är att projekteringen inte har något värde för kommande anläggningar och utgifterna redovisas därför som förgäveskostnad i kommunens resultaträkning.