



Uppföljning av Plan för samhällsbyggnad 2026

Bilaga till förstärkt månadsrapport 30:e april

2026-05-16

Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| Innehållsförteckning..... | 2 |
| Om det här dokumentet..... | 3 |
| Samlad bedömning | 3 |
| Planberedskap för bostäder | 3 |
| Planberedskap för näringsliv | 5 |
| Projekt som föreslås avbrytas..... | 5 |
| Ekonomisk redovisning av samhällsbyggnadsprojekt..... | 6 |
| Exploateringsprojekt..... | 6 |
| Investeringsprojekt..... | 9 |

Om det här dokumentet

Det här är en uppföljning av Planen för samhällsbyggnad 2026 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 framtagna utvecklingsplaner. En osäker omvärld och en svag konjunktur påverkar planerings- och utbyggnadstakten. Konjunkturläget gör exploatörerna fortsatt försiktiga. De går ogärna in i projekt med risker eller stora investeringsvolym. Antalet nya planbesked för bostäder ligger fortsatt på en relativt låg nivå.

Uppföljning av pågående planering för bostäder perioden januari till april 2026

Detaljplanen för Ängsgården 1 i Vårby antogs den 15 april av kommunfullmäktige. Planen omfattar två nya punkthus som främst innehåller bostäder. I bottenvåningen på det högre huset kan det även bli kontor.

De största bostadsprojekten fram till 2028

I flera delar av kommunen pågår både planering och byggnation av nya bostadsområden. Nedan följer en översikt av de större projekten fram till 2028. Observera att listan inte är uttömmande.

Skogås

- Första etappen av 325 bostäder byggs strax söder om Skogås centrum. 264 slutförs i år.
- 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 och beräknas vara inflyttningsklara till sommaren 2026.
- 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).
- Nytt projekt utmed Tjäderstigen för 90 + 45 bostäder ska börja planläggas.

Centrala Huddinge

- Cirka 475 bostäder beräknas färdigställas inom tre år, bland annat i projekten Tingshuset och Udden 8.
- Flera detaljplaner är i slutskedet i Storängen. Totalt omfattar planerad utveckling 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 godkändes av kommunfullmäktige den 10:e november 2025 och omfattar totalt ca 2 200 bostäder.

Stuvsta och Snättringe

- Byggnation av ca 200 bostäder (Utsälje 1:48 och Odin 6, inflytt planerad till sommaren 2026).

Vårby

- Detaljplan för Vårby udde med ca 2 000 bostäder planeras kunna antas under 2026.
- Genomförande av precis antagen detaljplan för Ängsgården i, med drygt 80 bostäder och nytt områdeskontor, kan påbörjas.

Kungens kurva

- Detaljplan för Diametern med cirka 1 650 bostäder har antagits under 2026.

Loviseberg

- Planprogrammet för Loviseberg var ute på samråd 2025 och beräknas kunna godkännas under 2026.

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.

Planberedskap för näringsliv

Följande detaljplaner, med markanvändning för handel och/eller verksamheter har varit ute på samråd eller granskning mellan 1:a januari och 30 april 2026:

- Norra Länna verksamhetsområde
- Ändring av detaljplan för del av Länna gårdsområde

Projekt som föreslås avbrytas

Odalmannen 1 och del av Jakobslund 2:19

Under avtalsdiskussioner med exploatör har ändrade förutsättningar avseende ägarförhållandet framkommit. Det saknas därmed grund för att genomföra planen. Projektarbetet har bekostats genom plankostnadsavtal.

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 mer än 20 procent från projektbudgeten, och avvikelsen samtidigt uppgår till minst 120 prisbasbelopp, krävs det enligt kommunens ekonomistyrningsprinciper 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. För investeringar i exploateringsprojekten prognostiseras ett underskott på 49 mnkr medan investeringsprojekten prognostiserar ett överskott på 50 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 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*. 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.

Som *investering* redovisas dels investeringsutgifter för att upprätta den allmänna anläggningen, dels investeringsinkomster i form av gatukostnadsersättning och

exploateringsersättning där markägaren eller exploatören delfinansierar utbyggnaden.

Exploateringsutfall 2026

| Exploateringsutfall mnkr | VP 2026 | Utfall jan-apr | Prognos helår |
|----------------------------------|------------|----------------|---------------|
| Genomförandeprojekt | 43 | 42 | 70 |
| Planeringsprojekt | 57 | -4 | 118 |
| Summa exploateringsutfall | 100 | 38 | 188 |

Exploateringsutfallet för året prognostiseras till en nettoinkomst om 188 mnkr jämfört med de 100 mnkr som prognostiserades i verksamhetsplanen 2026. Förändringen förklaras av både ökade och minskade prognosticerade exploateringsresultat i en stor del av portföljen som tillsammans summerar till detta. För att peka ut två förändringar som har stor påverkan på exploateringsutfallet under året så har projekt Grantorp 5:3 (Hälsovägen) tidigarelagt markersättning från exploatör samt projekt Norra Länna som tidigarelagt fastighetsförsäljning.

Investeringar i exploateringsprojekten 2026

| Exploateringsprojekt- investering mnkr | Budget 2026 | Utfall jan-apr | Prognos helår |
|--|-------------|----------------|---------------|
| Genomförandeprojekt | -56 | -3 | -82 |
| Planeringsprojekt | 16 | -3 | -8 |
| Summa exploateringsprojekt | -41 | -7 | -90 |

För investeringarna i exploateringsprojekt uppgår årets budget till 41 mnkr medan prognosen uppgår till 90 mnkr vilket alltså ger en negativ avvikelse på 49 mnkr. Avvikelsen förklaras av att utgifterna i projektet Vidja etapp 2 överstiger budget, ett resultat av den genomlysning av projektet som genomförts med uppdaterad kostnadsprognos som följd. Utöver Vidja har investeringsinkomster i projekten Vårby udde samt Norströms väg senarelagts till år 2027 (framflyttat från år 2026). Under perioden januari till april har nettoinvesteringarna varit låga vilket bland annat beror på kostnadsfördelning till ledningsägare.

Investeringar i exploateringsprojekt med genomförandebeslut

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

| Genomförandeprojekt (mnkr) | Exploatering | Investering Totalt | | |
|--|----------------|--------------------|-----------------|---------------|
| Område/projekt | Prognos totalt | Genomförandebudget | Utfall hittills | Prognos |
| Mellersta Huddinge | 121,3 | -347,8 | -504,8 | -430,1 |
| Aspen | 11,4 | 0,0 | -0,4 | 0,1 |
| Gladökvärn | 0,0 | -200,0 | -272,6 | -239,0 |
| Klockarbacken 7 | 0,0 | -2,9 | -2,4 | -2,6 |
| Kråkvik 2:2 | 4,4 | -4,9 | -3,3 | -3,3 |
| Kv Brandstegen | 9,5 | -123,0 | -174,0 | -144,7 |
| Stuvsta C vid Häradsvägen | -0,3 | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Tingshuset | 28,3 | 0,0 | -9,7 | 0,0 |
| Utbyggnad Utsäljeskolan | 3,7 | -6,5 | -8,8 | -9,4 |
| Utsälje 1:48-1:53 | 10,7 | -4,0 | -11,7 | -11,0 |
| Vårdkasen | 46,0 | -6,5 | -21,6 | -20,0 |
| Paradisbacken 33 - Nytt kommunhus | 7,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gymnasiet 4 (ny simhall) | 0,1 | 0,0 | -0,2 | 0,0 |
| Nordvästra Huddinge | 88,7 | -8,0 | -10,0 | -10,5 |
| Jakobslund 2:3 | 8,4 | -0,5 | 0,0 | -0,5 |
| Vårby Haga | 80,3 | -7,5 | -10,0 | -10,0 |
| Sydvästra Huddinge | 205,5 | -126,1 | -88,8 | -119,9 |
| Grantorp 5:3 | 120,1 | -80,0 | -49,9 | -79,9 |
| Flemingsbergsdalen del av Visättra 1:1 | 85,4 | -46,1 | -38,9 | -40,0 |
| Östra Huddinge | 154,2 | -297,2 | -435,5 | -465,7 |
| Hammartorp 1:1 | 5,3 | -1,8 | -1,7 | -1,7 |
| Låset 1, Skogås | 46,6 | 0,0 | -1,5 | -3,9 |
| Sändaren 2 | 21,9 | 0,0 | -1,1 | 0,0 |
| Vidja detaljplan | -1,0 | -33,5 | -65,0 | -34,3 |
| Vidja etapp 2 | 3,3 | -203,8 | -302,4 | -368,0 |
| Västra Länna | 78,0 | -58,1 | -63,7 | -57,7 |

Projektet Vårdkasen har sedan tidigare avvikelser från genomförandebesluten som kommer rapporteras i samband med slutredovisning av projektet.

I projektet Gladö kvarn beror avvikelserna bland annat på högre kostnader för ledningsflytt och fastighetsanpassningar. Projektet är 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 Vidja etapp 2 har som tidigare redovisats prognosen ökat så mycket att ett nytt genomförandebeslut är nödvändigt. Planen är att förslag på nytt genomförandebeslut presenteras för kommunfullmäktige i augusti.

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.

Investeringsprojekt

I investeringsprojekt 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 2026

| Investeringsprojekt mnkr | Budget 2026 | Utfall jan-apr | Prognos helår |
|--------------------------------|-------------|----------------|---------------|
| Projekt med genomförandebeslut | -39 | 4 | -34 |
| Återkommande åtgärder | -20 | -1 | -21 |
| Projekt i planering | -68 | -9 | -21 |
| Projekt i garantiskede | 0 | 0 | 0 |
| Summa investeringsprojekt | -127 | -7 | -77 |

För investeringsprojekten uppgår årets budget till 127 mnkr och prognosen till 77 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att byggstarten av Trafikplats Högsolan återigen har skjutits fram. Även för Regulatorvägen etapp 1 har genomförandet skjutits fram vilket innebär lägre investeringsvolym 2026. Därutöver finns det positiva avvikelser på flera mindre projekt som även de förklaras av att projekten försenats. Under perioden januari till april har nettoinvesteringarna varit låga vilket främst beror på att större projekt inte har kommit igång och inkomster från Trafikverket.

| Projekt med återkommande åtgärder mnkr | Budget | Utfall | Prognos |
|--|--------|--------|---------|
| Belysning och trygghet | -3,0 | 0,0 | -3,0 |
| Gångåtgärder | -2,5 | -0,2 | -4,4 |
| Skyltar och vägmärken | -0,5 | -0,2 | -0,5 |
| Tillgänglighet | -1,5 | -0,1 | -1,5 |
| Upprustning gator | -3,0 | -0,1 | -3,0 |

| | | | |
|--|--------------|-------------|--------------|
| Trafiksäkerhetsåtgärder lokalgator | -1,6 | -0,1 | -0,9 |
| Trafiksäkerhetståtgärder Huvudgator | -3,2 | -0,3 | -2,6 |
| Mindre cykelåtgärder och planering av cykelinfrastruktur | -4,2 | -0,2 | -5,3 |
| Summa Projekt med återkommande åtgärder | -19,5 | -1,2 | -21,1 |

Investeringsprojekt med genomförandebeslut

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

| Projekt med genomförandebeslut (mnkr) | Investering Totalt | | |
|---|--------------------|-----------------|---------|
| Projekt | Genomförandebudget | Utfall hittills | Prognos |
| Belysning vid återvinningsstationer | -1,1 | -0,9 | -0,9 |
| Fickparker | 0,0 | -2,2 | -2,5 |
| GC-väg G a Södertäljev, sträcka 19 | -2,8 | -2,4 | -2,2 |
| GC-väg Kungens kurvaleden delsträcka 15 | -1,9 | -0,2 | -2,2 |
| GC-väg Skärholmsvägen, sträcka 15 | -1,6 | -2,8 | -2,1 |
| GC-väg Stambanevägen etapp 1 | -12,8 | -17,4 | -17,6 |
| Mossparken | -13,5 | -11,8 | -12,2 |
| Norra Långsjön park | -15,0 | -8,6 | -9,1 |
| Rådsparken reinvestering | -13,8 | -10,6 | -11,0 |
| Röda Gången | -8,8 | -1,3 | -9,1 |
| Skogåstorget | -12,0 | -8,0 | -9,2 |
| Trafikplats Högsolan | -441,0 | -44,0 | -535,7 |
| Tvärförbindelse Södertörn | -45,2 | -18,5 | -52,3 |
| Vårbybadet mindre upprustning | -5,5 | -5,7 | -5,7 |
| Skyltning av parker och torg | -0,5 | -0,5 | -3,5 |
| Skeppsmyreparken dagvattenåtgärder och trädplanteringar | -6,8 | -5,4 | -6,0 |
| Hundrastgård Flemingsbergs gård | -2,5 | -2,2 | -2,3 |
| Ny korsning Dalhemsvägen Storängsleden | -14,2 | -3,4 | -14,1 |
| Ingvar Kamprads Allé | -1,5 | -43,5 | -132,5 |
| GC-väg Månskärsvägen | -1,7 | -1,3 | -1,4 |
| Belysning Gymnasievägen | -3,1 | -2,0 | -2,1 |
| Utegyms Långängen | -3,0 | -2,9 | -3,0 |
| Utveckling av prioriterade stråk och platser, Flemingsbergsdalen* | -3,3 | -2,1 | -3,3 |
| FBD Stråk i Visättraslätten | -3,3 | -3,5 | -3,5 |
| Infartsparkeringar Upprustning* | -0,4 | -1,9 | -2,0 |
| Högmoraparken | -17,0 | -1,9 | -16,8 |

* Genomförandebeslutet avser delar av projektet

För projektet GC-väg Stambanevägen etapp 1 har utgifterna ökat på grund av höga trafikanordningskostnader och hantering av förorenad asfalt.

För Trafikplats högskolan har Trafikverket flaggat för ökade kostnader vilket sannolikt kommer att innebära att ett nytt genomförandebeslut behövs.

För projektet Ingvar Kamprads allé har ett nytt inriktningsbeslut fattats i januari. Budgeten i tabellen ovan avser det tidigare genomförandebeslutet.

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.