Uppföljning av Plan för samhällsbyggnad 2026

Bilaga till delårsrapport 31:a augusti

2026-09-28

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 2
Om det här dokumentet.....3
Samlad bedömning 3
Planberedskap för bostäder 3
Planberedskap för näringsliv 6
Projekt som föreslås avbrytas 6
Ekonomisk redovisning av samhällsbyggnadsprojekt 7
Exploateringsprojekt 7
Investeringsprojekt.....10

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 investeringsvolymer. Antalet nya planbesked för bostäder ligger fortsatt på en relativt låg nivå.

Uppföljning av pågående planering för bostäder perioden 1:a januari till 31:a augusti 2026

Detaljplanen för Ängsgården 1 i Vårby antogs den 15 april av kommunfullmäktige och vann laga kraft den 13 maj. Planen omfattar två nya punkthus som främst innehåller bostäder. I bottenvåningen på det högre huset kan det även bli kontor.

Detaljplanen för Diametern 2, 6 m.fl. i Kungens kurva antogs den 25 maj av kommunfullmäktige och vann laga kraft den 24 juni. Planen omfattar cirka 1 600 bostäder samt en skola, tre förskolor och delar av en ny stadsdelspark.

Detaljplanen för Sjödalsbacken i Sjödalen antogs den 15 juni av kommunfullmäktige och är överklagad till mark- och miljödomstolen. Planen omfattar tre punkthus med cirka 245 bostäder samt en förskola för cirka 100 barn.

Detaljplanen för Godsägaren 2 och 3 i Segeltorp var på granskning mellan den 1 och 19 juni. Planen omfattar cirka 16 lägenheter i två flerbostadshus samt cirka 10 radhus, alternativt parhus eller kedjehus. Bebyggelsen innebär en varsam förtätning av en tidigare industrifastighet.

Detaljplanen för Lotusen 3 och del av Kynäs 2:31 i Stuvsta var på samråd mellan den 15 juni och 6 juli. Planen omfattar cirka 30 radhus i två våningar längs Långkärrsvägen.

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 80 lägenheter vid Skogåstorget (Valvet 3).

Trångsund

- 125 hyresrätter har byggts vid Trångsund centrum, med inflyttning under 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

- För de cirka 200 bostäderna i Odin 6 och Utsälje 1:48 är bostadsrättsföreningen numera bildad och inflyttningen ska ha genomförts nu under sommaren.

Vårby

- Detaljplan för Vårby udde med ca 2 000 bostäder är planerad för antagande under 2026.
- Genomförande av den nyligen antagna detaljplanen för Ängsgården, med drygt 80 bostäder och ett nytt områdeskontor, är redo att påbörjas.
- Samråd genomförs nu under september och oktober för Drakskeppet.

Kungens kurva

- Detaljplan för Diametern för cirka 1 650 bostäder vann laga kraft den 24 juni.

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) så arbetar kommunen succesivt med ett eller några områden i taget.

Planberedskap för näringsliv

Följande detaljplaner, med markanvändning för handel och/eller olika typer av verksamheter har varit ute på samråd, granskning eller antagits mellan 1 januari och 31 augusti 2026:

- Centrumverksamhet inom Ålen 3 – granskning genomförd i maj
- Nytt verksamhetsområde i norra Länna – antagen 15 juni men överklagats till mark- och miljödomstolen.
- Kontor, utbildning och forskning inom Medicinaren 19 mfl (Novum) – laga kraft 17 juli
- Ändring av detaljplan för Orren 2 i Stuvsta (förrådsverksamhet) – laga kraft 8 april.
- Ändring av detaljplan för Sågverket 1 i Länna (Bauhaus) – laga kraft 10 juni.
- Ändring av detaljplan för Kurvan 2 och 5 i Kungens kurva (IKEA logistik och varuutlämning) - laga kraft 10 juni.

Projekt som föreslås avbrytas

Östra Vårberget

Den samlade bedömningen är att områdets höga naturvärden och kuperade terräng medför betydande tekniska utmaningar och mycket höga kostnader för genomförandet av planerad bebyggelse. Detaljplanens syfte om att skapa ”hus i natur" bedöms därför inte vara möjlig att genomföra.

För att uppnå ekonomisk bärighet i projektet krävs en exploateringsgrad som bedöms som orimlig i förhållande till områdets topografiska förutsättningar, skyfallsproblematik, lokalisering samt anpassningen till befintlig bebyggelse och omgivande miljö.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås att projektet avbryts.

Projektet har ett ekonomiskt utfall om ca 54,7 mkr. De ekonomiska konsekvenserna av ett avbrytande är att de kostnader som hittills upparbetats inom detaljplanearbetet för Östra Vårberget blir en förgäveskostnad för kommunen (ca 6,7 mkr). Detta har dock redovisats som en kostnad löpande under projektets gång

så det blir ingen resultatpåverkan 2026. Därutöver finns investeringskostnader om ca 48 mkr i projektet. Dessa avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom de tidigare projekten Västra Vårberget och Östra Vårberget, etapp 1, och utgör således inte kostnader som har upparbetats inom det aktuella projektet. Investeringskostnaderna har redovisningsmässigt omhändertagits och avskrivs, vilket innebär att dessa inte utgör någon förgäveskostnad för kommunen.

Projektet Huddinge stationsnära miljö avbryts på grund av att genomförandet inte ryms inom beslutade investeringsramar för de närmaste åren. Upparbetade kostnader i projektet uppgår till 3,6 mnkr. Delar av det arbete som genomförts i projektet bedöms kunna bidra till platsens framtida utveckling. Trots detta är den samlade bedömningen att samtliga upparbetade kostnader, i enlighet med gällande redovisningsregler, ska klassificeras som förgäveskostnader och belasta kommunens resultat för 2026.

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 20 mnkr medan investeringsprojekten prognostiserar ett överskott på 78 mnkr. Sammanlagt blir det ett överskott på 58 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-aug	Prognos helår
Genomförandeprojekt	**43**	**54**	**152**
Planeringsprojekt	**57**	**33**	**37**
Summa exploateringsutfall	**100**	**86**	**189**

Exploateringsutfallet för året prognostiseras till en nettoinkomst om 189 mnkr jämfört med de 100 mnkr som prognostiserades i verksamhetsplanen 2026. Den positiva avvikelsen beror främst på att markförsäljningarna i projekten Grantorp 5:3 (Hälsovägen) och Norra Länna förväntas genomföras tidigare än tidigare bedömt.

Investeringar i exploateringsprojekten 2026

Exploateringsprojekt- investering mnkr	Budget 2026	Utfall jan-aug	Prognos helår
Genomförandeprojekt	**-59**	**-30**	**-64**
Planeringsprojekt	**17**	**-4**	**4**
Summa exploateringsprojekt	**-41**	**-34**	**-60**

För investeringarna i exploateringsprojekt uppgår årets budget till 41 mnkr, medan prognosen uppgår till 60 mnkr, vilket alltså ger en negativ avvikelse på 19

mnkr. Avvikelsen förklaras av att investeringsinkomster i Vårby udde förväntas tillfalla kommunen senare än tidigare bedömts samt att investeringsinkomster i projektet Norströms väg har senarelagts på grund av uppskjuten byggstart. Utöver detta har utgifterna ökat i projektet Vidja etapp 2.

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				
Aspen	12,2	0,0	-0,4	0,1
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
Sjödalsbacken, Huddinge Centrum*	-0,4	-36,9	-4,7	-38,0
Stuvsta C vid Häradsvägen	-0,3	0,0	-0,1	-0,1
Tingshuset	28,6	0,0	-10,9	0,0
Utbyggnad Utsäljeskolan	3,7	-6,5	-8,8	-9,4
Utsälje 1:48-1:53	10,9	-4,0	-11,4	-10,4
Vårdkasen	46,0	-6,5	-21,6	-20,0
Paradisbacken 33 - Nytt kommunhus	7,5	0,0	0,1	0,0
Gymnasiet 4 (ny simhall)	0,0	0,0	-0,4	0,0
Orren 2	0,0	0,0	0,0	0,0
Vårby gård 1:1 - Underhållsdepå	13,6	0,0	0,0	0,0
Nordvästra Huddinge				
Diametern (KF) DP1*	96,0	-13,0	-0,2	-1,7
Jakobslund 2:3	8,4	-0,5	0,0	-0,5
Vårby Haga	80,3	-7,5	-10,0	-10,0
Ängsgården 1	9,2	0,0	0,0	-121,8
Sydvästra Huddinge				
Grantorp 5:3	123,0	-80,0	-52,4	-80,0
Medicinaren 19 (Novum)	0,0	0,0	0,0	0,0
Flemingsbergsdalen del av Visättra 1:1	85,4	-46,1	-39,3	-40,0
Östra Huddinge				
Hammartorp 1:1	5,3	-1,8	-1,7	-1,7

Låset 1, Skogås	46,4	0,0	-1,6	-4,0
Vidja detaljplan	-1,0	-33,5	-65,0	-34,4
Vidja etapp 2*	3,3	-491,2	-324,7	-491,2
Västra Länna	78,0	-58,1	-63,8	-57,7

* Projekten har ett bruttoinvesteringsbeslut. I kolumnerna för genomförandebudget, utfall och prognos redovisas därför bruttoinvestering vilket innebär att gatukostnadsersättning, exploateringsersättning och investeringsbidrag är exkluderade. För övriga projekt redovisas nettoinvestering.

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

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.

Vidja etapp 2 har ett nytt genomförandebeslut.

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-aug	Prognos helår
Projekt med genomförandebeslut	**-55**	**30**	**-2**
Återkommande åtgärder	**-20**	**-6**	**-20**
Projekt i planering	**-53**	**-14**	**-2**
Projekt i garantiskede	**0**	**-1**	**-26**
Summa investeringsprojekt	**-128**	**10**	**-50**

För investeringsprojekten uppgår årets budget till 127 mnkr och prognosen till 50 mnkr. Avvikelsen förklaras bland annat av att byggstarten av Trafikplats

Högskolan återigen har skjutits fram. Även för Regulatorvägen etapp 1 har genomförandet försenats vilket innebär lägre investeringsvolymer 2026. De allmänna anläggningarna som byggs i projekten Trafikplats högskolan och Ingvar Kamprads Allé skapar värde till markägare i närliggande exploateringsprojekt och innebär därmed att exploatörerna får vara med och bidra till finansieringen av dessa anläggningar. Kommunen har i nämnda projekt erhållit över 45 miljoner kronor som bara delvis var budgeterat 2026. Dessa inkomster medför en positiv nettoinvestering för perioden januari–augusti.

Projekt med återkommande åtgärder mnkr	**Budget**	**Utfall**	**Prognos**
Belysning och trygghet	-3,0	-0,8	-3,0
Gångåtgärder	-2,5	-0,2	-4,7
Skyltar och vägmärken	-0,5	-0,3	-0,5
Tillgänglighet	-1,5	-0,5	-1,5
Upprustning gator	-3,0	-1,7	-3,0
Trafiksäkerhetsåtgärder lokalgator	-1,6	-0,1	-0,9
Trafiksäkerhetståtgärder Huvudgator	-3,2	-0,9	-2,6
Mindre cykelåtgärder och planering av cykelinfrastruktur	-4,2	-1,2	-4,0
Summa Projekt med återkommande åtgärder	**-19,5**	**-5,8**	**-20,1**

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
Drevviksparken	-16,0	-1,5	-16,6
GC-väg G a Södertäljev, sträcka 19	-2,8	-2,4	-2,2
GC-väg Kungens kurvaleden delsträcka 15	-1,9	-2,7	-2,2
GC-väg Skärholmsvägen, sträcka 15	-1,6	-2,9	-2,1
GC-väg Stambanevägen etapp 1	-12,8	-20,3	-19,2
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	-4,1	-10,3
Skogåstorget	-12,0	-7,9	-9,2
Stortorpsparken	-14,0	-2,0	-16,0
Trafikplats Högskolan	-441,0	-31,8	-535,7
Tvärförbindelse Södertörn	-45,2	-19,2	-52,3

Vårbybadet mindre upprustning	-5,5	-5,7	-5,8
Skyltning av parker och torg	-0,5	-0,5	-3,5
Skeppsmyreparken dagvattenåtgärder och trädplanteringar	-6,8	-5,5	-6,0
Hundrastgård Flemingsbergs gård	-2,5	-2,2	-2,3
Ny korsning Dalhemsvägen Storängsleden	-14,2	-5,0	-16,1
Ingvar Kamprads Allé*	-265,6	-78,6	-232,8
GC-väg Månskärsvägen	-1,7	-1,3	-1,4
Belysning Gymnasievägen	-3,1	-2,0	-2,1
Utegym Långängen	-3,0	-3,0	-3,0
Utveckling av prioriterade stråk och platser, Flemingsbergsdalen**	-3,3	-2,1	-2,5
FBD Stråk i Visättraslänten	-3,3	-3,5	-3,4
Infartsparkeringar Upprustning**	-0,4	-1,9	-2,7
Lekplats Milsten	-11,0	-1,5	-9,2
Högmoraparken	-17,0	-2,0	-17,3

* Projektet har ett bruttoinvesteringsbeslut. I kolumnerna för genomförandebudget, utfall och prognos redovisas därför bruttoinvestering vilket innebär att gatukostnadsersättning, exploateringsersättning och investeringsbidrag är exkluderade. För övriga projekt redovisas nettoinvestering.

** 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 genomförandebeslut fattats.

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.