



# Inriktning för Plan för samhällsbyggnad 2024

Bilaga till Inriktningsärende Mål och budget 2024–2026

## Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte.....	3
Förutsättningar.....	3
Måluppfyllelse.....	4
Kommunövergripande (kortuppföljning av Översiktsplan för år 2022) .....	6
Områdesvis analys.....	9
Mellersta Huddinge .....	9
Nordvästra Huddinge .....	10
Sydvästra Huddinge .....	11
Östra Huddinge.....	13
Ekonomisk sammanställning pågående projekt .....	14

## Bakgrund och syfte

### Inriktning för samhällsbyggnadsprojekt 2024

Detta är en första version av Plan för samhällsbyggnad för nästkommande år. Vid tiden för inlämning av inriktningsärendet finns inte prioriterade samhällsbyggnadsprojekt och investeringar klara för redovisning. Projektidéer processas och uttrycks i objektsform i samband med ärendet om Mål och budget 2024. Denna tidiga version av Plan för samhällsbyggnad tar avstamp i områdesanalyser, inriktningar och övergripande mål som styrning och prioritering för kommande projektplanering.

### Förutsättningar

Samhällsplanering sker på olika nivåer. Huddinge har valt att arbeta systematiskt med nivån mellan översiktsplan och detaljplan genom att ta fram utvecklingsplaner för kommundelarna. Utvecklingsplaner för Sjödalén-Fullersta med fokus på centrala Huddinge, Kungens kurva, Vårby respektive Flemingsberg har godkänts av kommunfullmäktige. Arbete med utvecklingsplan för Skogås och Trångsund pågår och beräknas kunna godkännas under 2024. För Loviseberg tas ett detaljplaneprogram fram i stället för en utvecklingsplan. Utvecklingsplanerna kan följas av fördjupade utredningar eller större detaljplaneprogram om det finns behov. Därefter upprättas detaljplaner som reglerar markanvändning och genomförande.

Inriktningarna i Mål och budget 2023 är en grundläggande förutsättning för urval av nya projekt tillsammans med kommunens långsiktiga styrande dokument. Översiktsplan 2030 visar Huddinge kommuns långsiktiga vilja när det gäller hur den fysiska miljön bör utvecklas med bebyggelse, naturområden och infrastruktur för att skapa en hållbar utveckling med goda livsmiljöer. Kommunfullmäktige antog i april 2023 en revidering av översiktsplanen - Översiktsplan 2050. Det finns ytterligare ett antal styrande och vägledande dokument för samhällsbyggandet inom en rad områden. Som grund för urval av investeringsprojekt finns till exempel även kommunövergripande cykelplan, parkprogram och lekplatsprogram. Identifierade behov av reinvesteringar är också underlag som urval av investeringsprojekt. Avtal inom Sverigeförhandlingen reglerar hur många bostäder som ska byggas i anslutning till Spårväg syd samt utbyggnad av ett antal cykelvägar. Förvaltningen arbetar systematiskt för att de projekt som väljs ska bidra till en hållbar utveckling i enlighet med kommunens mål.

Målet är att ha en planberedskap för totalt 20 000 nya bostäder i kommunen som helhet fram till 2030, räknat från 2017. Kommunen har genom Sverigeförhandlingen åtagit sig att bygga 18 500 bostäder i anslutning till Spårväg syd under perioden 2017–2035. Det är också ett mål att uppnå en arbetsplatskvot på 1,0. För att kunna nå en sådan utveckling krävs utveckling av offentlig och kommersiell service, samt investeringar i transportinfrastruktur, parker och lekplatser.

Behovet av lokaler för offentligt finansierad service formuleras i kommunens lokalresursplan som upprättas parallellt med Plan för samhällsbyggnad. De lokalbehov som kräver ny detaljplan för fortsatt planering och genomförande fångas in i Plan för samhällsbyggnad. Lokalresursplanens uppdrag om lokaliseringsutredningar genomförs av kommunstyrelsens förvaltning. Då samhällsbyggande innebär långa processer för upprättande av detaljplaner behöver behoven uttryckas med god framförhållning för att behovet ska kunna tillgodoses vid rätt tidpunkt.

När kommunen växer ska det ske på ett ansvarsfullt sätt där utgångspunkten är att kombinera en ekonomisk tillväxt med hållbar utveckling genom till exempel ansvar för och planering i förhållande till klimatpåverkan, ekosystemets ramar och sociala konsekvenser. Det är också en utgångspunkt att alla nya exploateringsprojekt ska bära sina kostnader. För projekt som avser samhällsservice och projekt som rör omvandlingsområden är det dock ofta inte möjligt att uppnå ett nollresultat eller ett överskott.

### **Löpande uppföljning**

Uppföljning av samhällsbyggnadsprojekten följer kommunens ordinarie uppföljningsprocess. Planerade projektstarter som av olika anledningar inte kan realiseras under innevarande år redovisas i slutet av året i samband med årsbokslut och verksamhetsberättelse.

## **Måluppfyllelse**

### **Ekonomisk hållbarhet**

I urvalsprocessen av projekt kommer ekonomiska konsekvenser av respektive projekt att bedömas. Urvalet ska göras så att alla exploateringsprojekt ger ett nollresultat eller ett ekonomiskt överskott. Undantag kan dock göras om särskilda förutsättningar gäller, till exempel om projektet avser offentligt finansierad verksamhet eller om projektet omfattar ett område enligt VA-utbyggnadsprogrammet där gatukostnader inte fullt ut finansierar allmänna anläggningar. Investeringsprojekten är till stora delar skattefinansierade. För gång- och cykelvägar inom ramen för Sverigeförhandlingen ges bidrag från staten. Det finns även andra statliga bidrag att söka som kan täcka upp till 50 procent av investeringen. Övergripande infrastruktur medfinansieras av exploatörer genom exploateringsbidrag.

Det pågår arbete med en långsiktig analys av ekonomiska konsekvenser av pågående och framtida samhällsbyggnadsprojekt. För framtida projekt har bedömningar gjorts utifrån de möjligheter till exploatering och utveckling av infrastruktur som redovisas i beslutade och pågående program och utvecklingsplaner. För utvecklingsplanerna för Flemingsberg, Vårby och Sjödalén-Fullersta med fokus på centrala Huddinge visar översiktliga kalkyler att genomförande av förslagen genererar ett ekonomiskt överskott eller att investeringar i vart fall täcks av exploateringsbidrag från privata exploatörer och kommunens exploateringsvinster. För utvecklingsplanerna för Kungens kurva och Skogås och Trångsund finns ännu inga ekonomiska bedömningar av färdiga

förslag, men utgångspunkten är att genomförande av förslagen inte ska leda till underskott.

Enligt en preliminär bedömning av utfall till och med 2035 så följs investeringar och exploateringsvinster åt ganska väl. Under de första åren bedöms samhällsbyggnadsprojekten leda till underskott till följd av stora investeringar som Trafikplats Högsolan. Generellt finns en tendens att investeringarna ligger tidigt i genomförandeskedet av projekten medan exploateringsvinster och exploateringsbidrag som möjliggörs genom investeringarna faller ut senare och över en längre tid.

Investeringar i allmänna platser innebär ökade drifts- och underhållskostnader. I samhällsbyggnadsprocessen beaktas driftskonsekvenser tidigt i planeringen och det pågår ett arbete för att få bättre förutsättningar att beakta ett livscykelperspektiv för utbyggnaden av allmän plats.

Utgifter för detaljplaner där det finns exploatör finansieras genom plankostnadsavtal. Utgifter för framtagande av detaljplaner och program som inte är aktörsdrivna belastar kommunens resultat. Behovet av sådana detaljplaner ökar, vilket behöver avspeglas i kommande budget.

### **Ekologisk och social hållbarhet**

När nya projekt väljs ut till kommande planeringsperiod är det viktigt att målen för ekologisk och social hållbarhet främjas. Tillkommande bostäder ska överensstämma med gällande översiktsplan och andra styrande dokument.

Bostadsprojekten bör ha god tillgång till kollektivtrafik och bör medföra ett varierat utbud av bostäder och en ökad attraktivitet med mötesplatser och utökad service, vilket stärker respektive område som helhet.

För att nå de långsiktiga kvantitativa målen som har lagts fast genom avtalet för Sverigeförhandlingen behöver ytterligare bostadsprojekt tillkomma. Planberedskapen bedöms som god med cirka 20 000 bostäder i pågående planering (program och detaljplaner). Detaljplaneprogram för Kungens kurva, Flemingsbergsdalen, Björnkulla och Visättra ger goda möjligheter om marknaden kan ta emot ett större antal bostäder. Utvecklingsplanerna visar att det finns stor potential för ytterligare bostäder i attraktiva lägen. Inom ramen för Spårväg syd görs vissa utredningar gällande den nya stadsdelen Loviseberg. Under 2023 påbörjas arbetet med ett planprogram för Loviseberg.

Ytterligare bostadsprojekt kan tillkomma med start under 2024. Vad gäller småhus finns i nuvarande projektportfölj merparten inom omvandlingsområden för VA-utbyggnader. Projekten i Gladö kvarn, Högmora och Vidja befinner sig i genomförandeskede. Under slutet av 2021 startade även Svartvik. Det saknas en tidsplan för återstående områden i VA-utbyggnadsprogrammet. Förvaltningen avser att ta fram strategier för planering och genomförande av återstående områden inom ramen för framtagandet av en vattentjänstplan. Utöver det kan ytterligare bostadsprojekt tillkomma på kommunens mark med bostäder för äldre och ytterligare nya bostäder från planbeskedsansökningar.

I Flemingsberg pågår omfattande utveckling för ett stort antal kontorsarbetsplatser. För Gladö industriområde utreds förutsättningarna att utöka nuvarande verksamhetsområde.

Förslag till lokalresursplan visar att behov av offentligt finansierad verksamhet med anledning av de tillkommande projekten kan tillgodoses. Däremot finns det i några fall behov av att påbörja nya exploateringsprojekt i närtid för att tillgodose behov för den befolkningsutveckling som prognosticeras generellt och med hänsyn till underhåll/behov av fastighetsutveckling. I dessa fall krävs att förutsättningar gällande offentligt finansierad verksamhet tydliggörs innan exploateringsprojekt kan startas.

Nya investeringsprojekt väljs med utgångspunkt från behov av reinvestering i kommunens anläggningar, samordning mellan exploaterings- och investeringsprojekt, plan och program för parker, lekplatser samt gång- och cykelvägar.

## **Kommunövergripande (kortuppföljning av Översiktsplan för år 2022)**

Sammanfattningsvis följer planeringen i huvudsak översiktsplanens inriktning. Ett par frågor bör dock uppmärksammas i fortsatt planering, exempelvis planeringen för tillkommande arbetsplatser, spridningen av arbetsplatser samt tillgången till parker och grönområden när kommunen förtätas.

### **Var sker tillskottet i bebyggelsen?**

I stort planeras för nya bostäder i enlighet med översiktsplanen utpekade områden. Dock tillkom enbart 36 procent av de nya bostäderna under föregående år i de stationsnära lägena. Det totala bostadsbyggandet låg under föregående år på en låg nivå, endast 334 nya bostäder färdigställdes. Detta beror dels på en ökad komplexitet i projekten, dels på konjunkturläget. Kommunens planeringsunderlag innehåller dock ett högt antal bostäder, cirka 18 000 bostäder finns i pågående planprogram eller detaljplaneprojekt, vilket betyder att mycket är på gång trots att det inte slagit igenom i utfallet ännu. Andelen planerade bostäder i de stationsnära lägena ligger på en fortsatt hög nivå, 94 procent, vilket kan härledas till att planering för flera stora stationsnära projekt pågår.

### **Hur ser utvecklingen av arbetstillfällena ut?**

Arbetsplatskvoten har ökat något sedan föregående mätning, från 0,84 till 0,85. Det är dock fortsatt viktigt att arbeta för att åstadkomma fler arbetstillfällen i kommunen samt för att behålla de arbetstillfällen som finns med tanke på den planerade befolkningsutvecklingen. Den pågående utvecklingen av arbetsplatser i Flemingsbergsdalen kommer att påverka arbetsplatskvoten i en positiv riktning. I Flemingsberg, Vårby och Skogås syns ett mönster där förvärvsarbetande invånare flyttar ifrån områdena i högre utsträckning än vad som gäller andra delar av kommunen, vilket är del av en trend under längre tid. Riktlinjer för hur kommunen kan åstadkomma ökat kvarboende har arbetats in i revideringen av översiktsplanen. Därefter behöver de tas vidare i den efterföljande planeringen.

### Hur ser utvecklingen av funktionsblandning ut?

Funktionsblandning mäts genom närhet till skola, förskola och dagligvaruhandel samt arbetsplatskvot i stationsnära lägen. Inga nya mätningar har gjorts i år för närhet till skola, förskola eller dagligvaruaffär. Den tidigare nedgången som skett beror troligtvis i stor utsträckning på omvandlingen av fritidshusområden, där utveckling av service är komplicerad att få till på grund av befolkningsunderlagets storlek. Utvecklingen kan komma att vända i och med att bebyggelseplaneringen framåt i större utsträckning väntas ske i stationsnära lägen. Det är av vikt att utvecklingen av olika typer av service går i samma takt som bostadsbyggandet samt att service tillkommer på platser där det behövs. Arbetsplatskvoten inom de primära förtätnings- och utbyggnadsområden har endast förändrats marginellt sedan föregående mätning. En koncentration av arbetsplatser syns till vissa områden i kommunen. Resultatet indikerar att fler arbetsplatser även behöver tillkomma i övriga stationsnära lägen.

### Hur ser utvecklingen av tillgänglighet till grönområden ut?

Invånarnas tillgänglighet till grönområden är god och stabil. Andelen som har god tillgänglighet till park har minskat sedan föregående år, vilket beror på att mätunderlaget har uppdaterats. Eftersom bostadsnära park är en särskilt viktig grönkvalitet vid förtätning behövs ett fortsatt fokus på att planera för detta, både i anslutning till tillkommande bebyggelse samt i områden som idag uppvisar bristande tillgång. Med en stor planerad befolkningsökning kopplat till ett högt planerat bostadsbyggande kommer betydelsen av tillgång till och entréer in till grönområden öka. Även belastningen på grönområden kan väntas öka. Dessa aspekter behöver tas med i både planering och drift.

### Hur ser utvecklingen av en ökad blandning av bostadsstocken ut?

Avseende en ökad blandning i bostadsstocken syns enbart små förändringar mellan åren, av den anledningen att det tillkommande antalet bostäder per år är litet i jämförelse med hur många bostäder som redan finns. Den lilla förändring som syns sedan föregående mätning leder inte entydigt i riktning mot en ökad blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar på kommunalsnivå. Det är av största vikt att följa att utvecklingen fortsatt går åt rätt håll samt att kontinuerligt göra analysen av vilken typ av bostäder som behöver tillföras i respektive område för att uppnå en ökad blandning.

## **Slutsatser från uppföljning av Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022**

Uppföljningen av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning har genomförts av den förvaltnings- och bolagsövergripande samordningsgrupp som fått i uppgift att arbeta med löpande utveckling av bostadsförsörjningsarbetet. Nedan redovisas de slutsatser som har bäring på översiktsplanen utifrån riktlinjernas tre målområden.

**Bostäder för grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden**

Huddinge har i vissa områden en hög andel trångbodda hushåll, vilket i stor utsträckning sammanfaller med att bostadsbeståndet domineras av mindre lägenheter, 1–3 rok. Kommunen har idag ett underskott av LSS-bostäder, och samtidigt svårt att möta behovet i nyproduktion på grund av svårigheter att inrymma funktionen i bostadsrätter. Utbudet av bostadsbedömt boende för äldre är idag i balans, men en ökande andel äldre skapar behov av fler typer av boendelösningar för gruppen.

#### **Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet**

Det finns en risk att fokus på kvantitativa målsättningar gör att bostadsbyggandet inte möter kvalitativa behov. På länsnivå syns en tendens att byggaktörer riktar in sig på mindre lägenheter, och Länsstyrelsen varnar för att över hälften av alla färdigställda bostäder i länet under de senaste åren har varit 1- och 2-rumslägenheter. Det finns därför ett behov av att tydligare definiera kvalitativa behov kopplat till bostadsbyggandet.

#### **Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen**

Samtidigt har bostadsbyggandet under de senaste åren inte uppnått kommunens årliga kvantitativa målsättningar kopplat till Sverigeförhandlingen. En ökad komplexitet i projekten gör att planeringen i flera fall drar ut på tiden. När komplexa projekt som innehåller ett stort antal bostäder pausas eller dröjer ger det en stor påverkan på utfallet. Utfallet beror även på konjunkturläget, vilket kan komma att påverka färdigställandet av nya bostäder i än högre utsträckning framåt. Det finns därför ett behov av att öka det kvantitativa utfallet i bostadsbyggandet, utan att göra avsteg på kvalitet.

### **Rekommendationer – utvecklat arbete för ökad måluppfyllelse**

- Utveckla en systematik för att våra projekt i högre utsträckning bidrar till kvalitativa målsättningar enligt översiktsplanen genom att kontinuerligt analysera vilka behov vi ser i kommunens olika områden, kopplat till bostads- och arbetsplatsutveckling, ökat kvarboende samt tillgång till service och gröna kvaliteter.
- Utveckla våra metoder för initiativtagande till samt utvärdering och urval av nya samhällsbyggnadsprojekt kopplat till behovsanalysen.
- Ta ett samlat grepp för en strategisk utveckling av kommunens samlade markinnehav i samarbete med Huga och Huddinge Samhällsfastigheter.
- Systematiskt arbeta för att bredda projektportföljen med syfte att få till ett ökat utfall kopplat till de kvantitativa bostadsmålen, genom att fortsätta arbeta för en planberedskap som är högre än kommunens målsättning för färdigställda av bostäder per år.
- Arbeta för en ökad variation i kommunens projektportfölj genom att starta både större och mindre projekt, och projekt av olika komplexitet. För att minska konjunktürkänsligheten i genomförandet bör projekt även innehålla varierade upplåtelseformer



## Områdesvis analys

### Mellersta Huddinge

Potentialen för utveckling av centrala Huddinge är stor och det pågår idag ett flertal planeringsprojekt i stationsnära lägen och som också ligger inom spårvägens influensområde. Det finns dock ytterligare utvecklingspotential vilket utvecklingsplanen för centrala Huddinge visar. Många pågående projekt är stora och komplexa och riskerar att försenas. Det skulle vara önskvärt att få en ökad variation i projektstorlek och komplexitet för att minska riskerna för fördröjningseffekter. Det är i dagsläget få nya projekt som är klara för att startas upp i mellersta Huddinge. Det finns dock några projektidéer som håller på att bearbetas med utgångspunkt från utvecklingsplanen för centrala Huddinge.

Kommunens markinnehav är begränsat i mellersta Huddinge vilket innebär att projekten planeras nästan uteslutande på privat mark och att kommunen hittills haft väldigt lite att markanvisa. Kommunkoncernen äger dock en del mark. För att kunna möjliggöra för nya aktörer att bidra till Huddinges utveckling och för att bättre kunna styra utvecklingen mot mål och visioner skulle fler projekt behöva tillkomma på kommunal- eller koncernägd mark. Den koncernägda marken ska dock även tillgodose behovet av kommunal service.

Utvecklingen av arbetsplatser och arbetstillfällen består främst i tillkommande samhällsservice och lokaler i bottenplan i de centrala delarna. Utbyggnad av verksamhetsmark pågår i Vårdkasen och ett mindre planprojekt i Stuvsta startar under 2023. För Gladö industriområde kommer ett planprogram starta under 2023 i syfte är att kunna ta ställning till ett antal övergripande strategiska frågor för att kunna komma vidare i planeringen för mer verksamhetsmark och fler arbetsplatser. Därutöver pågår planering för nytt kommunhus och ny sim- och idrottshall. Dessa projekt innebär dock i huvudsak omflyttning av befintliga arbetsplatser. Sammantaget innebär det inom mellersta Huddinge att tillkommande verksamheter inte motsvarar planerad bostadsexploateringen vilket kommer att påverka arbetsplatskvoten negativt. Dessutom försvinner arbetsplatser i takt med att Storängen omvandlas till nya stads kvarter. Det skulle vara önskvärt att komplettera portföljen med fler arbetsplatsprojekt.

I Sjödalen och delar av Fullersta finns idag en relativt god blandning av bostadsstocken. Vid den fortsatta utvecklingen är det viktigt att balansen kan bibehållas. Jämfört med länet har Huddinge en lägre andel stora lägenheter med 4 eller fler rum och kök. Det gäller också i centrala delen av Huddinge där andelen lägenheter om 1 till 2 rum och kök är cirka 60 procent och andelen med 4 eller fler rum och kök är 10 procent.

I Stuvsta, Snättringe och Högmora dominerar villabebyggelse och äganderätter men det finns också intresse för förtätning med mindre flerbostadhusprojekt längs de centrala kollektivtrafikstråken. Det skulle vara positivt för att uppnå ökad blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper samt bidra till att unga som vill flytta hemifrån, äldre som vill lämna villan eller de som separerat kan bo kvar i området. Det skulle också kunna bidra till en ökad blandning av stora och små projekt

Tillkomst av nya småhus sker främst i omvandlingsområden inom redan planlagda delar av Högmora. I delar av Högmora saknas dock kommunalt vatten och avlopp och detaljplanering för Svartvik har påbörjats. Det finns också önskemål om omvandling av Gunhildsvik. Det skulle vara önskvärt med en grov tidsplanering för när resterande omvandlingsområden i kommunen kan påbörjas.

Andra aktuella frågor inom fysisk planering inom mellersta Huddinge är skyfallsproblematik samt behov och lokalisering av tillkommande kommunal service.

## **Nordvästra Huddinge**

Inom nordvästra Huddinge är potentialen för utveckling fortsatt stor, däremot planeras projekt nästan uteslutande på privat mark. För att kunna möjliggöra för nya aktörer att bidra till Huddinges utveckling, och bättre kunna styra utvecklingen mot mål och vision borde fler projekt tillkomma på kommunal eller koncernägd mark.

Osäkerheter kring förutsättningar och lokaliseringen av Spårväg Syd påverkar den övergripande planeringen, och de alternativa spårsträckningar för Spårväg Syd riskerar att påverka Nordvästra längs med hela sträckan med bland annat antalet byggrätter och större förändringar i bebyggelsestrukturer som påverkar stråk och målpunkter.

Nuvarande projektportfölj består av ett mindre antal men större och komplexa bostadsprojekt, där förseningar kan få stor påverkan på när nya bostäder kan komma på plats. Önskvärd inriktning för portföljen skulle därför vara en ökad variation i projektstorlek och komplexitet för att minska riskerna av uteblivna effekter till Sverigeförhandlingen.

I Segeltorp, utmed kollektivtrafikens stamnät finns potential för bostadsutveckling. Det skulle vara positivt med en ökad blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper. Det skulle exempelvis bidra till att unga som vill flytta hemifrån, äldre som vill lämna villan eller de som separerat kan bo kvar i området. En sådan utveckling skulle också kunna bidra till en ökad blandning av stora och små projekt.

Det finns stora utmaningar kopplat till den upplevda och faktiska tryggheten i delar av Nordvästra, i första hand gäller det Vårby och Kungens kurva där samverkan mellan fler parter och på fler nivåer måste prioriteras och utvecklas (på kort sikt) samt att förtätning och särskilda åtgärder i det offentliga rummet behöver prioriteras på strategiska platser. Föreningen Samverkan i Huddinge vars syfte är att genomföra trygghetsskapande åtgärder i olika områden i Huddinge har påbörjat ett arbete i Vårby och aktiviteter planeras under året.

Utvecklingen av Vårby gårds centrum enligt uppsatta mål i utvecklingsplanen prioriteras. Det finns ett stort behov av att kommunen och privata aktörer samlas kring förutsättningar och omfattningen för att kunna konkretisera kommande planering och behov av samhällsservice.

När det gäller utvecklingen av Kungens kurva och Vårby som bostadsort blir det allt viktigare att arbeta med platsmarknadsföring.

Med hänsyn till den i området höga arbetsplatskvoten är det av vikt att utveckla en konsekvent strategi och dialog kring och för etableringar på befintlig och tillkommande verksamhetsmark för att bibehålla nivån när verksamhetsmarken i Vårby och Kungens kurva (även Segeltorp) på sikt till viss del omvandlas till ett mer blandat innehåll.

Jämfört med länet har Huddinge en lägre andel stora lägenheter med 4 eller fler rum och kök än övriga, samtidigt har kommunen jämförelsevis har en hög andel trångbodda hushåll. Inom nordvästra Huddinge är det framför allt i Vårby där hög trångboddhet och hög andel mindre lägenheter (1-3rok) sammanfaller. Nuvarande marknadsläge gör att exploatörer i flera pågående projekt vill ändra sammansättningen av boenden till en större andel små lägenheter. Det är av stor vikt att kommunen i tidigt skede är tydliga med behovet för platsen och vilka effekter kommunen vill uppnå med projekten.

Bostadsbeståndet inom nordvästra Huddinge är fördelat i stora kluster utifrån upplåtelseformer vilket bidrar till segregation och begränsad möjlighet till bostadskarriär. I jämförelse med övriga delar av kommunen har Vårby också en låg andel förvärvsarbete och lönenivå vilket gör omflyttning och bostadskarriär svårare. Försök att introducera nya och större lägenheter i bostadsrättsform har inte lett till någon större grad av omflyttning eller önskat resultat. Som komplement till bostadsrätter kan projekt av alternativa boendeformer eller produktionssätt vara en möjlighet för området att få tillägg av större lägenheter till lägre avgifter än genomsnittlig produktion.

## **Sydvästra Huddinge**

### **Analys och uppföljning**

Utvecklingen i Flemingsberg har en enorm potential med tydliga mål som regional kärna, många intresserade och aktiva aktörer med ett starkt engagemang. Det är också ett område med stora utmaningar som kräver samverkan över organisatoriska gränser och mellan aktörer. Det pågår ett arbete med aktörsgemensam samverkan som leds av kommunens samhällsbyggnadsavdelning.

Intresset från aktörer att etablera sig i Flemingsberg är stort, men i dagsläget är intresset störst främst i Flemingsbergdalen. Här finns en större aktör som är drivande i utvecklingen av området. Genom att bedriva ett aktivt arbete för att öka hela Flemingsbergs attraktivitet som bostads-, etablerings- och studieort stärks intresset för Flemingsberg som regional stadskärna. Ett mer strukturerat varumärkesarbete kan bidra till att stärka platsens identitet och attraktivitet.

På platsen finns idag både universitet och högskola som vill fortsätta att utvecklas och bidra till att platsen blir än mer kunskapsintensiv. Potentialen att skapa/utöka ett kunskapsintensivt och innovativt nav med både näringsliv och akademi är stor. Ett steg på vägen mot att nå detta kluster är att platsen erbjuder mer än bara

arbetsplatser, dvs ett brett utbud av urbana kvalitéer som handel, kultur och restauranger för att locka arbetstagare, studenter och besökare.

Det är önskvärt med variation så att projektportföljen både innehåller arbetsplatser och bostäder. Det är mindre sårbart och bra för att kunna färdigställa projekt löpande hellre än att skjuta upp och producera en stor mängd i senare skede

Det finns risk för brist på finansiering av nödvändig ny infrastruktur riskerar att varken kontor eller bostäder kan utvecklas i Flemingsberg enligt målbilden. På ett övergripande plan finns också svårigheter att få ihop den ekonomiska kalkylen för den regionala kärnan. Analys behöver göras kring vägen framåt i Flemingsberg kopplat till denna fråga. Ska kommunen börja utveckla större områden utan att invänta markvärdestegringen eller är ett sätt att komma igång med bostadsproduktion att arbeta med infill-projekt som inte kräver infrastruktursatsningar eller ny kommunal service.

Aktuella frågor inom fysisk planering för områdena i Flemingsberg är hantering av skyfallsproblematik, höga naturvärden, större infrastrukturfrågor som nedsänkning av väg 226 och överdäckning. Behov av samordning av tillkommande kommunal service är också en fråga som riskerar att inte rymmas i den regionala stadskärnan. Det gäller exempelvis skolor och idrottsytor.

Ur ett socialt perspektiv har Grantorp/Visättra blivit utpekade som ett av polisens utsatta områden. Inom Huddinge kommun finns föreningen Samverkan i Huddinge vars syfte är att genomföra trygghetsskapande åtgärder i olika områden i Huddinge. Föreningen har flertalet aktiviteter i Flemingsberg. Här samarbetar fastighetsägare, kommunen, verksamma i området och fastighetsaktörer för att skapa ett tryggare och socialt sammanhållet och Flemingsberg.

Inom Flemingsberg finns en trångboddhet, främst inom områden med majoritet av flerbostadshus som Grantorp, Visättra och Björnkulla. Dessa områden domineras av hyresrätter. I Kästa är majoriteten äganderätter i form av småhus. En balansering av bostadsbeståndet behöver komma till stånd för att få en ökad variation.

I Loviseberg och i Glömstadalen finns potential att utveckla en ny stadsdel som kopplar samman Glömsta med Flemingsberg. Den nya stadsdelen bör utvecklas med blandade upplåtelseformer som kan generera sociala värden och service till framtida invånare och ekonomiska värden till kommunen och sätta Huddinge på kartan.

Det är en utmaning att hålla samma takt som planeringen för spårväg syd och ett planprogram för Loviseberg har därför startats upp för att kunna påverka spårvägens dragning till så stor nytta som möjligt för kommunens planerade stadsutveckling. Utöver planeringen av spårväg syd och tvärförbindelse Södertörn hanterar programmet frågor gällande risk för översvämning, höga naturvärden, kulturmiljövärden. Inom programmet tas en vision fram för att kommunicera kring och så småningom marknadsföra platsen.

Delar av Glömsta finns med i VA-programmet men det saknas idag en tidsplan för när dessa fastigheter ska planläggas. I nuläget behövs en översiktlig utredning

för att studera hur stor förtätningspotential som finns i området samt behov av kommande kommunal service.

## **Östra Huddinge**

Potentialen och intresset för utveckling i östra Huddinge är fortfarande stort. Både externa exploatörer, företagare, förtroendevalda och invånare vill se utveckling i området vilket skapar goda förutsättningar för att skapa nytt och omvandla. Den nedåtgående ekonomiska konjunkturen är en osäkerhetsfaktor.

Arbetet med att ta fram en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund pågår och kan snart vägleda den fortsatta utvecklingen. Planarbetet bidrar även med en tydligare överblick över koncernens markinnehav och fastigheter samt en övergripande plan för vilken mark som kan anvisas och vilken mark vi själva behöver till bostäder, service och funktioner. I vissa lägen är förutsättningarna komplexa, där behöver vi invänta utvecklingsplanens vägledning innan vi initierar nya projekt. Dock finns ett antal mindre komplicerade ytor där marknaden kan ges möjlighet att komma in i nuläget.

Utvecklingsplanen och tillhörande kalkyl ska även kunna utgöra underlag i diskussionen med ledningsägare gällande den kraftledning som går genom hela Skogås och fortsatt har en avgörande funktion i att definiera utvecklingsmöjligheterna i Entré Skogås som utgör ett av utvecklingsplanens fördjupningsområden. Utöver kraftledningen råder fortsatt osäkerhet rörande skyfallsproblematiken i området.

Bostadsbeståndet i området som helhet är relativt jämnt fördelat mellan upplåtelseformer, storlekar och hustyper, men på delområdesnivå är området uppdelat i ensidiga segregerade enklaver. I anslutning till båda centrumen finns områden med flerbostadshus, där hyresrätter dominerar. I de yttre delarna av Trångsund finns stora sammanhängande villaområden. På östra sidan av järnvägen i Skogås finns framför allt småhus och radhus. Befolkningens socioekonomiska förutsättningar följer i stort uppdelningen mellan bostadsformerna. Nuvarande marknadsläge gör att exploatörer i flera pågående projekt vill ändra sammansättningen av boenden till en större andel små lägenheter. Detta kan förstärka problem med att personer med arbete flyttar från områden med stora socioekonomiska utmaningar. Kommunen bör verka för fler större lägenheter och mindre lägenheter för skapa en långsiktig stabilitet i dessa områden. Det kan även vara positivt att ökad blandningen av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper. Sammantaget är det viktigt att kommunen ser till att alla projekt bidrar till en blandning som motsvarar platsens behov så att fler grupper kan bo i området under livets alla skeden. Exempelvis unga som vill flytta hemifrån, äldre som vill lämna villan eller par som separerar.

Fritidshusområdet Lyckåshöjden ligger inom 1200 meter från Skogås C, området saknar i dagsläget vatten och avlopp, men har på längre sikt potential att på sikt utvecklas med bostadsformer som bidrar till blandningen i västra Skogås.

Östra Huddinge väntas få ett stort tillskott av arbetsplatser med framtida utbyggnaden av Länna- och Gräsvretens verksamhetsområde. Därutöver

tillkommer arbetsplatser inom ny samhällsservice och lokaler i bottenplan. Trots detta finns på lång sikt en utmaning i att väga behovet av arbetsplatser mot behovet av bostäder i kommundelen. Risken är att den samtaga bostadsexploateringen inte motsvaras av tillkommande arbetsplatser vilket kommer påverka arbetsplatskvoten negativt. Utmaningen är tydligast i utvecklingsområdena Skogås och Trångsund.

Det finns stora utmaningar kopplat till den upplevda och faktiska tryggheten i östra Huddinge, i första hand gäller det Skogås och delar av Trångsund. Det är viktigt att den nystartade samverkansgruppen i området prioriteras och utvecklas samt att förtätning och särskilda åtgärder i det offentliga rummet behöver prioriteras på strategiska platser.

I området finns ett starkt föreningsliv som har ett stort behov av lokaler och ytor för sina verksamheter. Någon strukturplan för detta finns ännu inte tillgänglig, men jämförelser med länets övriga kommuner visar att Huddinge kommun bekräftar bilden.

I utvecklingsplanen föreslås nya ytor för förskolor och skolor i väntan på det skolstrukturprogram för Östra Huddinge som tas fram parallellt och i dialog med projektet. Flera projekt (Mästersångaren och Norströms väg i området är i behov av lokalstrategisk samordning.

## **Ekonomisk sammanställning pågående projekt**

### **Investering**

<b>Investering</b>					
<b>Exploateringsprojekt</b>	<b>Plan 2024</b>	<b>Plan 2025</b>	<b>Plan 2026</b>	<b>Plan 2027</b>	<b>Plan 2028</b>
Genomförandeprojekt	-70 336	-38 850	-9 163	-47 003	76 181
Planeringsprojekt	5 048	-32 905	-134 933	-172 580	-55 218
<b>Summa exploateringsprojekt</b>	<b>-65 288</b>	<b>-71 755</b>	<b>-144 096</b>	<b>-219 583</b>	<b>20 963</b>
<b>Investeringsprojekt</b>	<b>Plan 2024</b>	<b>Plan 2025</b>	<b>Plan 2026</b>	<b>Plan 2027</b>	<b>Plan 2028</b>
Projekt med genomförandebeslut	-41 917	-128 345	-139 077	-120 610	7 678
Återkommande åtgärder	-19 510	-19 280	-20 100	-20 100	-22 100
Projekt i planering	-43 223	-36 593	-17 028	-9 290	-110 578
Projekt i garantiskede	-350	0	0	0	0
<b>Summa investeringsprojekt</b>	<b>-105 000</b>	<b>-184 218</b>	<b>-176 205</b>	<b>-150 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>Summa investering</b>	<b>-170 288</b>	<b>-255 973</b>	<b>-320 301</b>	<b>-369 583</b>	<b>-104 037</b>

Nettoinvesteringarna i samhällsbyggnadsprojekten förväntas vara höga under planperioden jämfört med de senaste årens utfall vilket främst förklaras av projektet Trafikplats högsolan, Projektet förväntas generera nettoinvesteringar om totalt 441 mnkr främst fördelat över perioden 2023 till 2026. På grund av att Trafikverket behöver ta fram en ny vägplan är prognosen på när i tid projektet kommer i gång väldigt osäker. Starten kan komma att ske senare eller tidigare än

beräknat. I tabellen ovan beräknas utfallet 2024 uppgå till ca 40 mnkr medan utfallet 2025–2027 beräknas uppgå till ca 100 mnkr per år.

Det prognostiseras också stora investeringar i allmänna anläggningar i exploateringsområden så som Flemingsbergsdalen, Storängen och Vidja. Investeringar i exploateringsområden finansieras ofta genom investeringsinkomster i form av gatukostnadsersättning eller exploateringsersättning vilket medför en lägre nettoinvestering det år kommunen erhåller ersättningen. I exploateringsprojektet Gräsvreten 1:1 prognostiseras stora investeringsutgifter 2026 och 2027 medan inkomsterna i form av gatukostnadsersättning prognostiseras inkomma från 2028 och framåt. Flera stora projekt som till exempel Gräsvreten 1:1 är i planeringsskedet och prognoserna är därmed osäkra. Stigande priser inom bygg- och anläggningssektorn medför också osäkerheter i prognoserna. Se vidare bilagan Ekonomisk sammanställning av samhällsbyggnadsprojekt.

## Exploatering

Exploateringsutfall	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Genomförandeprojekt	43 691	34 591	-868	-730	-700
Planeringsprojekt	87 386	347 944	324 041	233 092	255 281
<b>Summa exploateringsutfall</b>	<b>131 077</b>	<b>382 535</b>	<b>323 173</b>	<b>232 362</b>	<b>254 581</b>
<b>Budgeterat exploateringsresultat</b>	<b>60 000</b>	<b>150 000</b>	<b>200 000</b>	<b>170 000</b>	<b>160 000</b>

Exploateringsutfallet består främst av exploateringsvinster i form av markförsäljning, utgifter för markberedande åtgärder och nettoutgifter för framtagande av detaljplaner och områdesplaner. Under perioden 2024 till 2028 prognostiseras exploateringsvinster i bland annat Flemingsbergsdalen del av Generatoren 2 (Stadscentrum), Grantorp 5:3 (Hälsövägen), Vårberget, Generatoren 3 (Rättscentrum) och Österhagen. Exploateringsvinsterna under åren 2025–2028 förväntas vara höga jämfört med historiska utfall främst till följd av försäljning av mark i Flemingsberg. Nästan alla projekt som förväntas medföra större exploateringsvinster är i planeringsskedet och prognoserna är därmed osäkra. Prognosen i tabellen ovan utgörs av kassaflöden och är inte att likställa med kommunens budgeterade exploateringsresultat. Erfarenheten visar att tidsförskjutningar i projekt ofta medför att intäkter skjuts framåt i tiden och därmed budgeteras ett lägre exploateringsresultat än det sammanlagda prognostiserade exploateringsutfallet. På sista raden i tabellen ovan redovisas budgeterat exploateringsresultat.