



Datum  
2020-02-25

Diarienummer  
KS-2019/2814.111

Handläggare  
Gunilla Wastesson  
08 - 535 313 81  
Gunilla.Vastesson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Johan Höglund  
Johan.Hoglund@huddinge.se

## Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 19 februari 2020, godkänns.
2. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med respektive nämnd/nämnder påbörja samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt/utredningar enligt sammanställningen i bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 25 februari 2020.
3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att skyndsamt återkomma med förslag till hantering av projekten Skola Östra Balingsnäs och Solgård 2:22.
4. Lokaler i projektet Nytorp 4:7 LSS-boende ska uppföras av Huddinge Samhällsfastigheter AB med kommunen som hyresgäst.
5. Förskola i projektet Hängbjörken ska uppföras av fristående aktör och ha en fristående aktör som bedriver verksamheten
6. Samhällsbyggnadsprojektet Skolan 2 avbryts.

### Sammanfattning

Kommunen tar genom samordnad planering av tillgodoseende av lokalbehov för offentligt finansierad verksamhet, samhällsbyggnadsprojekt och koncernens investeringsbehov varje år fram en plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning. Planen har tagits fram i samarbete mellan kommunens samtliga förvaltningar under ledning av kommunstyrelsens förvaltning. Med få undantag följs de lokalbehovsplaner som beslutats av respektive nämnd.

De projekt som föreslås starta under 2020 bidrar till att kommunens mål för en långsiktigt hållbar utveckling uppfylls. När det gäller planen som helhet så finns

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

Datum  
2020-02-25Diarienummer  
KS-2019/2814.111

det i stort sett en god följsamhet mot beslutade mål och riktlinjer, även om det gjorts vissa avsteg.

Det finns en god planberedskap för att kunna uppnå målet om 20 000 bostäder till 2030, men åtgärder behöver vidtas för att få ett så högt bostadsbyggande som möjligt över tid i skiftande konjunkturer.

Målet om att hälften av nya verksamheter ska byggas och drivas av fristående aktörer har ännu inte fått fullt genomslag, eftersom många kommunala projekt är under planering och produktion.

Huddinge kommuns planerade kraftiga tillväxt innebär omfattande investeringar i lokaler och ny infrastruktur, men ger också stora exploateringsvinster på sikt. När målsättningen om att hälften av tillkommande lokaler för offentligt finansierad service ska uppföras av fristående aktörer slår igenom så avtar kommunens investeringar i lokaler. Kommunens investeringar i samhällbyggnadsprojekt ska totalt sett finansieras av exploateringsvinster som uppstår vid försäljning av kommunens mark samt av bidrag från exploatörer till utbyggnad av infrastruktur. Detta uppnås över tid även om det är ojämnt fördelat. Låneskulden bedöms inte överstiga 85 000 kronor per invånare (gällande så kallade skuldtak) under perioden 2020 – 2035.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Bakgrund**

Kommunen arbetar enligt en kommunövergripande process för en samordnad samhällsplanering. En del i detta är att ta fram ett dokument – Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning - som på en övergripande nivå redovisar resultatet av planeringen av kommunens fysiska utveckling, tillgodoseende av lokalbehov för offentligt finansierad verksamhet och kommunens investeringsbehov. Den samordnade planeringen syftar till att på bästa sätt använda kommunens resurser för att uppnå målen enligt översiktsplanen och övriga långsiktiga mål för kommunens fysiska utveckling.

Underlaget till planen är bland annat pågående planering av samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt, lokalbehovsplaner från nämnderna, olika planer och program för kommunens fysiska utveckling, beslut om planbesked samt underlag till investeringsplanering. Som underlag för lokalbehovsplanerna används en tillväxtprognos för befolkningsutvecklingen, det vill säga en befolkningsutveckling som ligger något över den mest troliga befolkningsutvecklingen. Anledningen är att skapa en god framförhållning i planeringen. Inför beslut om genomförande av enskilda lokalprojekt används befolkningsprognosen, det vill säga trolig utveckling.

Enligt samhällsplaneringsprocessen ska Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning tas fram samordnat med kommunens ordinarie planeringsprocess och beslutas i anslutning till verksamhetsplanerna. Processen för framtagande av lokalbehov och förankring av framtaget förslag till Plan för samhällsbyggnad och



lokalförsörjning har gjort att det inte varit möjligt att fatta besluten samtidigt. Processen för framtagande av underlag har dock varit samordnad.

Planen har tagits fram i samarbete mellan kommunens samtliga förvaltningar under ledning av kommunstyrelsens förvaltning.

## Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020-2022 med utblick till 2035

### *Samlad bedömning av planens utfall*

De projekt som föreslås starta under 2020 bidrar till att kommunens mål för en långsiktigt hållbar utveckling uppfylls. När det gäller planen som helhet så finns det i stort sett en god följsamhet mot beslutade mål och riktlinjer, även om det gjorts vissa avsteg.

De flesta bostadsprojekt är belägna inom 1 200 m från en spårstation och nya bostäder planeras i alla kommundelar. Planberedskapen är god, men för att förbättra möjligheterna att nå bostadsbyggnadsmålen behöver projektportföljen kompletteras. Detta kan både öka förutsättningarna för ett högt bostadsbyggande över en lång tid i olika konjunkturen och öka variationen i upplåtelseformer. Utbyggnad av parker och lekplatser ökar attraktiviteten i både befintliga och nya områden.

Planering för ett stort antal arbetstillfällen samt planering av ny verksamhetsmark bidrar till att målet om en arbetsplatskvot på 1,0 ska kunna uppnås på sikt.

God tillgänglighet är en förutsättning för att det ska vara attraktivt att bosätta sig i kommunen och för att verksamheter ska vilja etablera sig. Trafikstrategin ger förutsättningar för en utveckling som bidrar till en begränsad klimatpåverkan. Ett antal nya cykelprojekt enligt cykelplanen planeras starta under 2020 och planeringen av Spårväg syd påbörjas. Större infrastrukturprojekt pågår och förutsättningar för genomförande av ett resecentrum med bytespunkt för alla trafikslag i Flemingsberg studeras.

Offentligt finansierad service planeras efter ett tillväxtscenario med en befolkningsutveckling högre än vad som är troligt för kommunen som helhet. Detta görs för att en särskilt stark bostadsutveckling i enskilda kommundelar inte ska begränsas av brist på samhällsservice. Med få undantag tillgodoses facknämndernas lokalbehovsplaner.

### *Dokumentets struktur*

Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035 redovisar översiktligt resultatet av en samordnad planering av kommunens fysiska utveckling, tillgodoseende av lokalbehov för offentligt finansierad verksamhet och kommunens investeringsbehov. Planen redovisar pågående och planerade samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt i kommunen i ett kortare och ett längre perspektiv och vilka effekter det ger, det vill säga tillkommande antal bostäder, arbetsplatser, lokaler och anläggningar för offentligt finansierad verksamhet samt vilka investeringar det medför för kommunen. För den närmaste

Datum  
2020-02-25Diarienummer  
KS-2019/2814.111

treårsperioden 2020-2022 är redovisningen per år, medan perioden 2023-2035 är att betrakta som en utblick och redovisningen är därför på en övergripande nivå. Den ekonomiska redovisningen sker på den mer detaljerade nivån för perioden 2020 - 2023 för att kunna ge inspel till arbetet med planeringen i kommande Mål och budget, som kommer att redovisa en ekonomisk plan för 2023.

Planen redovisar även vilka nya samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt som avses starta under 2020.

Redovisningen följer kommunens geografiska indelning i fyra strategiska planeringsområden och 16 kommundelar. För de fyra strategiska planeringsområdena redovisas en utblick av den fysiska samhällsutvecklingen till 2035, ett tillväxtscenario för befolkningstillväxten indelat i ålderskategorier, en bedömning av tillkommande bostäder, förskolor och skolor samt en sammanställning av investeringar i samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt som ska uppföras och drivas i egen regi. För de 16 kommundelarna redovisas en nulägesbeskrivning, pågående samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt, en bedömning av tillkommande bostäder samt vilka samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt som föreslås starta 2020.

#### *Processen*

Samtliga förvaltningar har bidragit med underlag och har deltagit aktivt i framtagandet av förslaget. Under framtagandet av planen har därmed varje förvaltning haft möjlighet att förankra förslaget efter behov. Nämnderna har beslutat om lokalbehovsplaner i november 2019 och har på sammanträde i februari 2020 fått en återkoppling på hur dessa har hanterats. Samtidigt gavs en kort information om förslaget som helhet.

Uppföljning av Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning sker i en separat bilaga till kommunstyrelsens delårsuppföljning och verksamhetsberättelse för 2020.

#### **Samhällsbyggnadsprojektet Skolan 2 föreslås avbrytas**

Detaljplanen för Skolan 2 syftar till att ändra markanvändningen för Snättringeskolan till att stämma överens med dagens befintliga användning och upplåtelseförhållanden. Detta skulle ske med detaljplan där befintlig allmän platsmark läggs ut till kvartersmark för skoländamål i den nya detaljplanen. Därefter skulle fastighetsreglering ske mellan kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

En planansökan för detaljplanearbetet för Skolan 2 inkom från dåvarande Hüge Fastigheter AB 2013. Uppdrag att upprätta detaljplan gavs från dåvarande Samhällsbyggnadsnämnden den 30 januari 2014.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har begärt att planarbetet avslutas eftersom kommunens berörda förvaltningar inte längre efterfrågar en ny detaljplan

## Förvaltningens synpunkter

### Nya projekt

Nya lokalprojekt har identifierats utifrån nämndernas lokalbehovsplaner. Lokalbehovsplanerna är bilagda detta tjänsteutlåtande. I några fall avviker förslaget från lokalbehovsplanerna. Detta kommenteras nedan.

De samhällsbyggnadsprojekt som föreslås starta har bedömts utifrån olika aspekter för att kontrollera att de tillsammans med pågående projekt leder till god måluppfyllelse. Det som bedömts är till exempel följsamhet mot översiktsplanens riktlinjer, genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser. För samhällsbyggnadsprojekt som föreslås starta 2020 finns projektbeskrivningar bilagda Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning. Information om pågående projekt finns på kommunens hemsida.

Flera av de samhällsbyggnadsprojekt som föreslås starta 2020 är en direkt följd av planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Start av dessa projekt förutsätter att planprogrammet godkänns av kommunfullmäktige.

I kommunens VA-utbyggnadsprogram finns det flera områden med hög prioritet för vilka planläggning ännu inte påbörjats. Förvaltningen har bedömt att inga av dessa bör påbörjas 2020. Orsaken är att den typen av projekt kräver omfattande personalresurser och medför mycket stora ekonomiska underskott för kommunen. Kommunen kan därför inte driva mer än ett fåtal projekt av den karaktären samtidigt.

### *Avvikelse från lokalbehovsplan – förskola i Hängbjörken*

I samhällsbyggnadsprojektet Hängbjörken i Sjödalen har förvaltningen inledningsvis studerat om det finns möjlighet att inrymma en förskola med fristående aktör i bostadsprojektet. Då detta inte hade hunnit utredas när lokalbehovsplanen för förskola togs fram så fanns det inte med i planen. Förskolan bedöms vara ett tillskott för att tillgodose behovet av platser när bostadsbebyggelse i Storängen växer fram.

Förskolenämnden har den februari beslutat att det ska planeras för en förskola med en fristående aktör i kvarteret Hängbjörken. Förvaltningen föreslår därför att planeringen fortsätter med den inriktningen. Planering och genomförande av förskolor i Storängen och dess närhet följs för att kunna samordna genomförandet i förhållande till befolkningsutvecklingen.

### *Avvikelse från lokalbehovsplan – grundskola Östra Balingsnäs*

Gällande grundskolor i Sjödalen så har grundskolenämnden beslutat att detaljplanearbete bör starta omgående för en ny kommunal grundskola omfattande 480 platser. Samtidigt beslutades att detaljplanearbetet för en ny fristående skola i Solgård med 420 plaster bör återupptas omgående. Om båda dessa skolor skulle byggas parallellt så finns det en risk för överkapacitet. Konsekvensen av detta finns inte beskriven i grundskolans lokalbehovsplan. En utredning har därför påbörjats som belyser detta. För att ge ett fullständigt beslutsunderlag anser

Datum  
2020-02-25Diarienummer  
KS-2019/2814.111

förvaltningen att även konsekvenserna av kommunalt eller fristående huvudmannaskap för den ny grundskolan i Östra Balingsnäs behöver belysas. Förvaltningen föreslår därför att kommunstyrelsen ges i uppdrag att återkomma med förslag till huvudmannaskap för den nya skola i Östra Balingsnäs och fortsatt hantering av projektet för ny skola i Solgård, som är vilande. Utredningen bör bedrivas skyndsamt i samarbete mellan kommunstyrelsens förvaltning och med barn- och utbildningsförvaltningen.

#### *Avvikelse från lokalbehovsplan – särskilt boende för äldre vid Åvägen*

En lokaliseringstudie för ett nytt särskilt boende för 90 platser har resulterat i att en tomt vid Åvägen har bedömts som lämplig för ändamålet. Vård- och omsorgsnämnden föreslår i sin lokalbehovsplan att detta boende drivs i egen regi under förutsättning att en överenskommelse med Karolinska institutet kan slutas om samarbete kring boendet. Samarbetet med Karolinska institutet skulle innehålla forskning, innovation och kompetenshöjning av medarbetare för att medföra utveckling av verksamheten och ökad kvalitet. I annat fall förordar vård- och omsorgsnämnden en direktanvisning till en intressent som kan utveckla både äldreboende och trygghetsbostäder.

Två särskilda boenden för äldre är under uppföranden, ett i kommunal regi vid Häradsvägen och ett med fristående aktör i Vårby. Det planeras för särskilda boenden för äldre med fristående aktörer i Kungens kurva, Vårby och Österhagen. Av beslutsunderlaget till vård- och omsorgsnämndens framgår att om de planerade boendena genomförs så uppstår en överkapacitet på platser. Något behov av att påbörja ett nytt projekt för särskilt boende under 2020 torde därför inte finnas. Någon markanvisning är därför inte heller aktuell.

#### *Förtydligande av lokalbehovsplan – LSS-boende i Nytorp 4:7*

För LSS-boendet i Nytorp 4:7 har det inte tidigare fattats något beslut om det ska byggas och drivas av fristående aktör eller av kommunen. Av vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan framgår att Huddinge Samhällsfastigheter AB ska uppföra lokalerna, men driftsform anges inte. Anledningen är att man inte i detta skede vill ta ställning till driftsform. Underhand har tydliggjorts att avsikten är att kommunen ska ha hyreskontraktet för att ha möjlighet att styra inriktning så att det riktar sig till boende med särskilda behov av en bostad i friliggande byggnad med omgivande tomt. Vård- och omsorgsnämnden har för avsikt att besluta om driftsform senare.

#### **Pågående projekt**

I planen ges en översikt av pågående samhällsbyggnadsprojekt och lokalprojekt. Uppföljning av projekten avseende tidplan, ekonomi och utfall av bostäder och lokaler sker i en bilaga till kommunstyrelsens delårsrapporter och verksamhetsberättelse.

Datum  
2020-02-25Diarienummer  
KS-2019/2814.111

### *Solgård 2:22*

Projektet har varit vilande medan skolsituationen i mellersta Huddinge har utretts. Grundskolenämnden har i sitt beslut om lokalförsörjningsplan föreslagit att arbete med projektet återupptas omgående. Projektets fortsatta hantering är beroende av den utredning som föreslås gällande ny grundskola i Östra Balingsnäs. Projektet är därför fortsatt vilande.

### *Avslutande av Skolan 2*

Förvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsprojektet Skolan 2 avbryts eftersom ingen längre efterfrågar en ny detaljplan. Det innebär att planarbetet avbryts och att slutredovisning av projektet kommer att ske.

## Konsekvenser

### *Uppfyllelse av övergripande mål – en samlad bedömning*

Den samlade bedömningen visar att planberedskapen är god, men att utfallet av bostäder per år behöver öka för att nå de långsiktiga målen om 20 000 bostäder till 2030 och 18 500 bostäder i spårväg syds influensområde till år 2035. Kommunen behöver därför vidta åtgärder för att bostadsbyggandet ska kunna vara högt över tid i skiftande konjunkturer. Kommunens attraktivitet som bostadsort behöver stärkas och kunskapen om Huddinge som bostadsort behöver öka. Dessutom behöver projektportföljen breddas för att nå fler målgrupper och processerna ständigt förbättras. Inom ramen för de större bostadsprojekten finns även möjlighet att föra en diskussion med respektive byggherre om att rikta sig till fler målgrupper för att kunna genomföra projektet på kortare tid. När projekten är på privat mark är dock kommunens rådighet över upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar, målgruppens ålder eller andra inriktningar begränsad.

Inom förvaltningarna pågår arbete för att förbättra processerna för mottagandet av fristående aktörer och för att på olika sätt ge goda förutsättningar för fristående aktörer att etablera sin verksamhet i kommunen. Eftersom de flesta pågående projekt har förutsättningen att det är kommunal verksamhet med Huddinge Samhällsfastigheter AB som byggherre så bedömer förvaltningen att det tar ytterligare ett antal år innan målet får genomslag. Inom alla kommunala lokalprojekt förs diskussioner om samnyttjande. Förutsättningar för samnyttjande av lokaler mellan kommunala och fristående verksamheter behöver studeras vidare. Detta är särskilt viktigt i de nya bostadsområden som får fristående skolor med tillhörande idrottshallar, till exempel i Kungens kurva och Vårby Udde.

### *Ekonomiska konsekvenser*

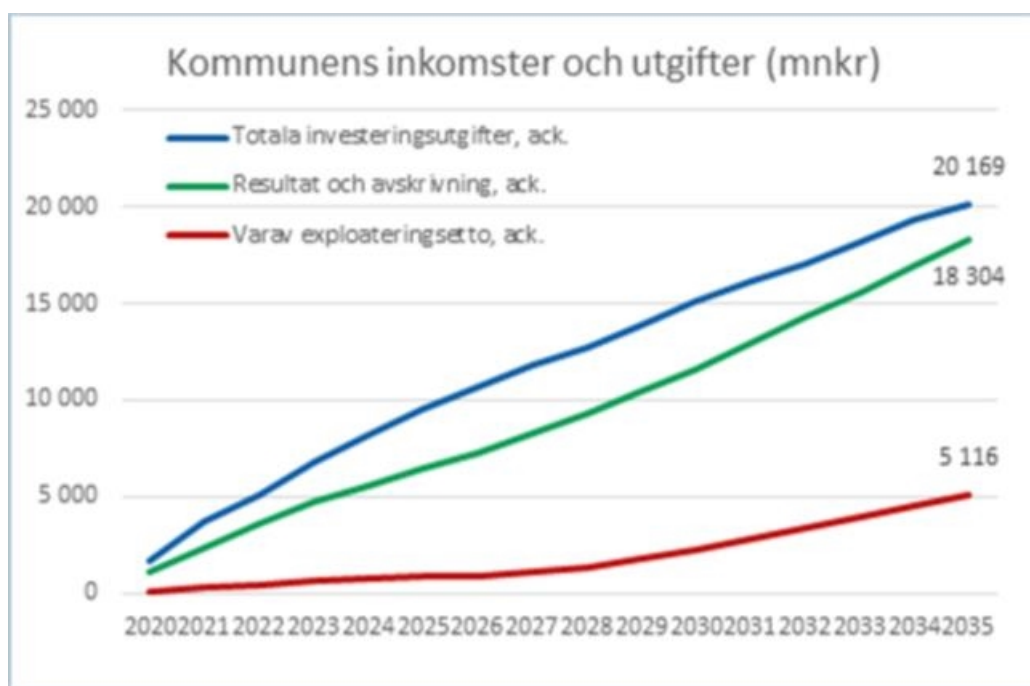
Huddinge kommuns planerade kraftiga tillväxt innebär omfattande investeringar i lokaler och ny infrastruktur, men ger också stora exploateringsvinster på sikt.

Kommunkoncernen har ett omfattande investeringsbehov i lokaler de närmaste åren då de flesta pågående lokalprojekt för kommunal verksamhet uppförs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. När målsättningen om att hälften av tillkommande lokaler för offentligt finansierad service ska uppföras av fristående aktörer slår igenom så avtar kommunens investeringar i lokaler.

Datum  
2020-02-25Diarienummer  
KS-2019/2814.111

Kommunens investeringar i samhällsbyggnadsprojekt ska totalt sett finansieras av exploateringsvinster som uppstår vid försäljning av kommunens mark samt av bidrag från exploatörer till utbyggnad av infrastruktur. Detta uppnås över tid även om det är ojämnt fördelat.

Det stora investeringsbehovet i lokaler och de ”framtunga” investeringarna i samhällsbyggnadsprojekten medför en stigande låneskuld för kommunkoncernen fram till 2028. Därefter beräknas den skuld tillväxten kunna plana ut och låneskulden stabiliseras eller minska. Låneskulden bedöms inte överstiga 85 000 kronor per invånare (gällande så kallade skuldtak) under perioden 2020 – 2035.



Kommunkoncernens inkomster och utgifter. I investeringsutgifterna ingår investeringar hos Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Förvaltningen har haft flera utvecklingsåtaganden under 2019 för en förbättrad ekonomisk styrning och förbättrad ekonomi i samhällsbyggnadsprojekten. Bland annat har det lett till att den ekonomiska bedömningen av alla nya exploateringsprojekt utvecklats. Samtliga exploateringsprojekt som föreslås starta 2020 har bedömts medföra ett ekonomiskt överskott eller ge ett nollresultat. Under 2020 sker fortsatt utvecklingsarbete avseende bland annat ekonomisk styrning.

När det gäller lokalprojekten så har möjligheten till samnyttjande diskuterats inom ramen för respektive projekt. Det pågår också ett arbete för att utveckla lokalprocessen bland annat för att öka förutsättningarna att styra mot ett mer effektivt resursutnyttjande och lägre lokalkostnader.





Datum  
2020-02-25

Diarienummer  
KS-2019/2814.111

I budgetprocessen är det av stor vikt att planera för utbyggnad som också är så effektiv som möjligt utifrån ett driftkostnadsperspektiv.

Kommunens upparbetade kostnader för detaljplanen för Skolan 2 kommer att faktureras Huddinge Samhällsfastigheter AB när projektet avslutas.

### *Juridiska konsekvenser*

Planen i sig medför inga juridiska konsekvenser.

Det medför inte heller några juridiska konsekvenser av att avbryta projektet Skolan 2.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1. Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2020 med utblick till 2035 inklusive två bilagor

Bilaga 2. Projektsammanställning nya projekt 2020

Bilaga 3. Lokalbehovsplaner för förskolenämnden, grundskolenämnden, socialnämnden, vård- och omsorgsnämnden samt kultur- och fritidsnämnden

### **Beslutet delges**

Samtliga nämnder