



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2020/1240.313

Handläggare
Ida Larsson
Ida.Larsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Visättra 1:1 och del av Generatorn 2 (Stadscentrum) – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av Visättra 1:1 och del av Generatorn 2 (Stadscentrum), inom kommundelen Flemingsberg, i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2021.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, service, handel, bostäder, hotell- och konferensverksamhet samt gator och torg inom ett mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Stadscentrum är den del av området som är tänkt att utgöra navet i Flemingsberg och planläggningen syftar därför övergripande till att skapa ett samlande stadscentrum som ska erbjuda de högsta urbana kvaliteterna i området och därmed bidra till en levande stadsmiljö. Därmed bidrar planläggningen till att förverkliga centrala delar av den regionala stadskärnan Flemingsberg. Planuppdraget följer viktiga tidigare ställningstaganden i Planprogram för Flemingsbergsdalen, Utvecklingsplan för Flemingsberg, Utvecklingsprogram för Flemingsberg 2050, Översiktsplan 2030 och RUFS 2050.

Detaljplanen omfattar preliminärt del av fastighet Visättra 1:1 som kommunen direktmarkanvisar till Faberge AB, samt del av fastighet Generatorn 2 där Skanska är lagfaren ägare. Området som ingår i detaljplanen består idag av asfalterad samt grusad parkering, samt liten del naturmark, sammanlagt cirka 6,5 ha.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat dagvatten, risk och spårreservat, gestaltning, vind och sol samt siktlinjer.

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande.

Initialt bedöms detaljplanen preliminärt kunna medföra en betydande miljöpåverkan utifrån sin stora omfattning, komplexitet och sitt läge omgärdad av de stora infrastrukturlederna samt större lokalgator. En fullständig undersökning om risken för betydande miljöpåverkan ska tas fram tidigt under det inledande arbetet med detaljplanen och kommer att samrådas med Länsstyrelsen.



En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige under kvartal 3 2023. Det kan bli aktuellt att minska planområdet eller dela upp planen i flera planer, vilka kan komma att påverka tidplanen.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen. Parterna är överens om att försöka klara av planprocessen på cirka 2 år och om att hålla ett högt tempo i projektet för att klara den snäva tidplanen. Detta innebär att mycket resurser behöver avsättas under kort tid.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, service, handel, bostäder, hotell- och konferensverksamhet samt gator och torg inom mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Stadscentrum är den del av området som är tänkt att utgöra navet i Flemingsberg och planläggningen syftar därför övergripande till att skapa ett samlande stadscentrum som ska erbjuda de högsta urbana kvaliteterna i området och därmed bidra till en levande stadsmiljö.

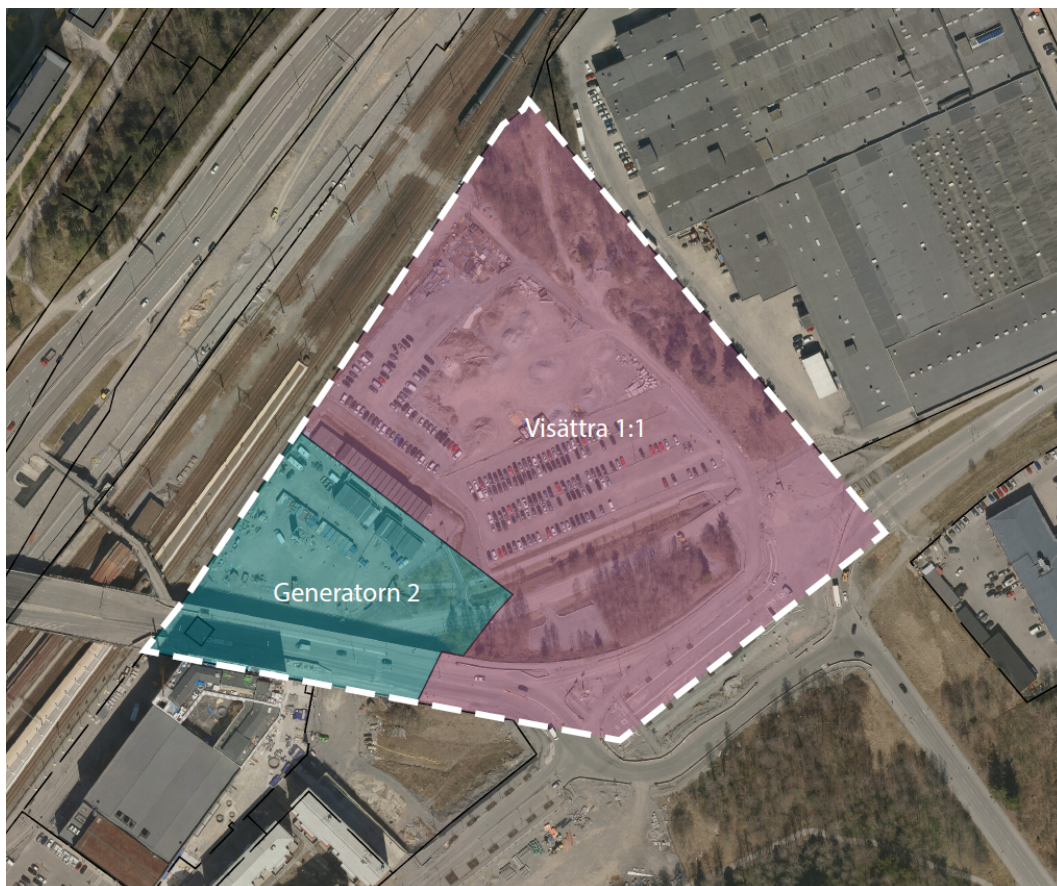
Detaljplanprojektet är en del i att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen (KS-2018/1281.313) som tagits fram av kommunen tillsammans med konsortiet Stockholm Syd SBD AB (Faberge AB och WA Fastigheter AB). Faberge AB har nu önskemål om att denna del av planprogrammet utgör nästkommande detaljplaneetapp. För utvecklingen av Flemingsbergsdalen finns en tidigare undertecknad avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Faberge (KS-2018/1156). Samtidigt som planuppdraget beslutas, tas också beslut om markanvisning för del av kommunens fastighet Visättra 1:1.

Planprogrammet för Flemingsbergsdalen pekar inom det aktuella området ut ny bebyggelse och viktiga platser och stråk. I stadscentrum ska en ny kontors- och konferensmarknad utvecklas tillsammans med hotell- och konferensanläggningar, restauranger, barer och caféer, handel, bostäder, kulturella inslag och aktiviteter samt viktiga mötesplatser och stråk.

Huddinge kommun äger idag den del av fastigheten Visättra 1:1 som ingår i planen, vilken ingår i avsiktsförklaringen och markanvisningsavtal beskrivna ovan. Markanvisningsavtalet innebär att Faberge får ensamrätt att förhandla med kommunen om en överenskommelse om exploateringen, och avseende förvärv av överlåtelsemarken inom Visättra 1:1. En framtida marköverlåtelse förutsätter att parterna under planarbetet blir överens om bl.a. utformningen och exploateringsgraden samt de ekonomiska förutsättningar och ansvarsfördelningen avseende exploateringen inom planområdet.



I planen ingår också del av fastighet Generatörn 2 där Skanska är lagfaren ägare. Skanska och Fabège är överens om att Fabège initialt ska företräda Skanska i arbetet med framtagandet av detaljplanen inom den del som berör Generatörn 2. Fabège AB har träffat avtal med Skanska om förvärv av marken inom Generatörn 2. För att marken inom Generatörn 2 ska omfattas av detaljplanen behöver intentionsavtal och exploateringsavtal ingås avseende Generatörn 2.



Ortofoto över preliminärt planområde. Vit streckad linje: Ungefärlig avgränsning av planområdet
Turkos: Skanska ägare, företräds av Fabège i planarbetet. Rosa: Huddinge kommun, direktanvisning till Fabège.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

I RUFS 2050 är Flemingsberg utpekad som en regional stadskärna – en plats i länet som har utvecklingspotential och kan komplettera Stockholm med en tät och flerkärnig region. Planområdet ligger i den mest centrala delen av den regionala stadskärnan. Förhållningssätt inom en regional stadskärna innebär bland annat att planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö samt att lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.



I kommunens översiktsplan är området markerat som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Området ligger i närheten av utpekade stamnät för kollektivtrafik och spårreservat för spårväg.

I utvecklingsprogrammet för Flemingsberg formulerades en visionsbild av den regionala stadskärnan där Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet. I programmet anges målen levande stadskärna, självklart etableringsval, öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbart samhälle. Planuppdraget ska bidra till att uppnå dessa mål.

Planprogrammet för Flemingsbergsdalen tar avstamp i utvecklingsprogrammets vision för hela Flemingsberg. Planprogram för Flemingsbergsdalen godkändes den 20 april 2020 av kommunfullmäktige och visar en intention om att utveckla ny bebyggelse med framförallt kontor.



Programkarta som visar huvuddragen i planprogram för Flemingsbergsdalen. Planområdet är markerat med rött. Avgränsningen är preliminär.



Illustrationer över aktuellt planområde. Planområdet är markerat med rött. Avgränsningen är preliminär.



Enligt planprogrammet ska Flemingsbergsdalen vara ett nav för hela Flemingsberg, en mötesplats med internationell atmosfär som lever stora delar av dygnet. Programförslaget bygger på en övergripande idé om en stadsdel som knyts ihop med övriga Flemingsberg och överbryggar fysiska och sociala barriärer med en urban och identitetsskapande stadsmiljö. I stadsdelen skapas utöver det samlande stadscentrumet, ett resecentrum, torg och parker. Stadsdelen ska vara tät och erbjuda närhet mellan arbetsplatser, bostäder, kollektivtrafik, handel, service, upplevelser, park och natur.

Viktiga stråk och platser pekas ut och genom det aktuella planområdet löper flera av de prioriterade stråken. Stadscentrums stråk bidrar till att knyta samman Flemingsbergs olika delar och skapa tydliga kopplingar till centrum och olika målpunkter. Inom planområdet pekas också ett torg ut.



Stråk och platser, bild, BIG

Illustration över viktiga stråk och platser. Centrala torget är markerat med blått.

Projektet bedöms vara i enlighet med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan, utvecklingsprogram och utvecklingsplan för Flemingsberg. Det är särskilt viktigt att projektet även formas och anpassas efter utgångspunkter, riktlinjer och principer som följer av planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Se övergripande programförslag från planprogrammet på kartbild ovan.

Området berörs av riksintresse för kommunikationsanläggningar för järnväg (Västra stambanan) och väg (Huddingevägen och Tvärförbindelse Södertörn). Projektet behöver ta hänsyn till bestämmelser och förutsättningar kopplat till riksintressena.



Planområdet

Planområdet är mycket stationsnära och är därför lämplig för mycket hög exploateringsgrad, effektivt markutnyttjande med prioriterad gång- cykel- och kollektivtrafik, funktionsblandad användning och hög kvalitet på gestaltning. Exploateringsgraden och bebyggelsen som prövas här bedöms bli väsentligt tätare än traditionell innerstad och i nivå med nybyggda stadsdelar som Liljeholmskajen och Hagastaden.

Planområdet består idag till största del av markparkering för bilar. Det avgränsas i norr och öster av järnvägen och låg industribebyggelse. I söder löper Regulatorvägen och i västra kanten av planområdet går Regulatorbron, en viktig länk mellan norra och södra delen av Flemingsberg. Bron och vägen fyller i dagsläget en viktig kommunikationsfunktion men upplevs dominerade av fordonstrafik.

Planområdet är idag relativt flackt och ett öppet dagvattendike löper genom området.

Planområdet ligger intill spårområde och Huddingevägen, där farligt gods transporteras vilket innebär en risk för omgivningen. Trafikverket planerar att i framtiden utöka spårområdet för kommande höghastighetsjärnväg. Spårområdet och Huddingevägen genererar även buller.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Förslag på användning som kan prövas i planarbetet är kontor, service, handel, bostäder, hotell- och konferensverksamhet samt gator och torg.

Detaljplanen ska bland annat bidra till att uppnå kommunens mål kring arbetsplatskvot, skapa ett stadscentrum i Flemingsberg och minst 70% hållbara resor i Flemingsberg 2050.

Funktioner och användning

I stadscentrum skapas den högsta koncentrationen av urbana kvaliteter med upplevelser och kommersiell service. Det ska vara en naturlig mötesplats för arbetande, boende och besökande. För att skapa närhet mellan funktioner och förutsättningar för både en dag- och en nattbefolkning, kommer möjligheten att blanda olika användningsområden utredas. Stadscentrum innehåller främst kontorsarbetsplatser och besöksmål men även bostäder och hotell. För att skapa förutsättningar för ett stadscentrum som är befolkat dygnet runt och som inte upplevs som otryggt kvällstid är det mycket viktigt att möjliggöra för bostäder inom detaljplanen. En stadsstruktur som är befolkad under större delen av dygnet ökar förutsättningarna för trygghet. Bostäder har här avgörande betydelse som de enda långsiktigt närvarande "ögonen" i stadsstrukturen. I markanvisningen för del av Visättra 1:1 har avtalats om att cirka 200 bostäder ska tillkomma inom planområdet, vilket innebär cirka 100 boende per hektar. Ett hotell planeras inom planområdet vilket också kan bidra till att befolka stadscentrum under kvälls- och nattetid och därmed bidra till tryggheten.



Inom ramen för uppdraget kommer därför boendemiljöer att behöva hanteras i en tätare stadsmiljö än vad som tidigare gjorts i Huddinge. Det kan leda till att avvägningar behöver göras kring boendekvaliteter som dagsljus och utevistelse kopplade till bostäderna.

Stadsmiljö, byggnadsvolymer och stråk

Stora byggnadsvolymer kommer krävas för att rymma funktioner som exempelvis hotell- och kongressverksamhet och kontorsarbetsplatser. En hög bebyggelse kan också signalera Flemingsberg som plats i landskapsbilden. Mycket höga byggnader, på upp mot 30 våningar eller omkring 100 meter höga, kommer därför att prövas närmast stationsområdet. Här skapas ett möte med den befintliga storskaliga bebyggelsen vid campus, sjukhusområdet och i Grantorp.

Varje ny byggnad ska bidra med värden till staden som helhet, till platsen där de står och även ha ett arkitektoniskt egenvärde. Arkitekturen ska utmärka sig och ha internationella influenser. Extra viktig blir omsorgen i detaljerna där byggnaden landar i staden, där byggnaderna formar stadsrummet och möter människor i ögonhöjd.

För att knyta samman Flemingsbergs olika delar ska detaljplanearbetet utreda stråk som ska skapa tydliga kopplingar till centrum och olika målpunkter. Inom planområdet pekas också ett torg ut.

Samordning med övergripande planer och andra projekt

Övergripande förutsättningar i programmet, t ex lägen för stråk och platser i bebyggelsestrukturen, kommer att prövas vidare under planarbetet vilket kan leda till justeringar som ger följdverkningar utanför det aktuella området. Sådana justeringar ska ske samordnat med berörda projekt och processer, främst inom ramen för samordningen av projekten i Flemingsbergsdalen och övrig samordning av planeringen av Flemingsberg.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara följande:

- *Hållbar dagvattenhantering*

Planområdet behöver avsevärt minska mängden föroreningar i dagvattnet för att säkerställa att Flemingsberg i sin helhet kan förbättra statusen i sjön Orlången.

För att inte riskera att skada byggnader eller viktig infrastruktur behöver skyfall kunna avledas från planområdet. Konsekvenserna av skyfall är beroende av hela områdets höjdsättning och behöver därför studeras utifrån ett helhetsperspektiv.

Hantering av dagvatten och skyfall utgår ifrån planprogrammets principer och kommer att utredas och hanteras mer detaljerat i kommande planarbete.

- *Angränsande resecentrum, överdäckning och ny bro i Flemingsbergsledens förlängning*

Planområdet gränsar i väst till det planerade nya resecentrum och överdäckningen. Planarbetet måste studera mötet med dessa och förhålla sig till olika scenarier vad



gäller överdäckningens omfattning och etapputbyggnad då överdäckningens genomförbarhet inte är helt säkerställd.

I angränsning till planområdets norra del prövas en ny bro för gång-, cykel- och vägtrafik över järnvägen i Flemingsbergsledens förlängning, med på- och avfart till Huddingevägen. För att kopplingen ska kunna säkerställas behöver planarbetet också förhålla sig till den. Den nya bron kommer tillsammans med Trafikplats Höskolan sydväst om programområdet, utgöra huvudinfarter för biltrafik.

- *Spårväg Syd, Regulatorbron och Regulatorvägen*

Detaljplanen ska möjliggöra för dragning av Spårväg Syds längs Regulatorbron och Regulatorvägen med ändhållplats vid Regulatorvägen öster om planområdet.

- *Spårreservat och risk*

Planarbetet behöver ta hänsyn till Trafikverkets reservat för framtida höghastighetsjärnväg. Avståndet är 25 meter från befintlig spårmitt. Trafikverket har meddelat att spårreservatet kan behöva bli bredare. Dialog behöver tas med Trafikverket kring vilka typer av anläggningar som kan placeras inom olika avstånd. Avstånd och skyddsåtgärder för att minska risker kopplade till transport av farligt gods kommer behöva studeras.

- *Trafikföring, parkering och lastgata*

Inom spårreservatet för höghastighetsjärnvägen planeras i planprogrammet en lastgata som ska försörja stadscentrum med leveranser från Trafikplats Höskolan och den tillkommande bron i Flemingsbergsledens förlängning. Beroende på vad lastgatans sektion kan rymma kan andra möjliga infarter till stadscentrums logistikdäck behöva studeras. Planarbetet för stadscentrum behöver tillsammans med den övergripande planeringen för Flemingsbergsdalen säkerställa och studera matargatans utbredning och funktion och dess konsekvenser på trafikföring i Flemingsberg i stort.

- *Gestaltning*

Inom planområdet kommer mycket höga och storskaliga byggnader prövas. För att skalan ska upplevas mänsklig och väl studerad behöver gestaltningen ske med omsorg. Extra viktig blir omsorgen om detaljerna där byggnaden landar i staden, där byggnaderna formar stadsrummen och möter människor i ögonhöjd.

- *Vind och sol*

Den höga bebyggelsen som planeras kommer ge konsekvenser för vind och solljus. Detta ska studeras i syfte att skapa goda vind- och solljusförhållanden inom stadscentrum.

- *Siktlinjer*

Den höga bebyggelsen som planeras innebär att befintliga siktlinjer inte kommer att kunna bevaras i sin helhet. De nya siktlinjer som skapas måste studeras och hanteras med omsorg för att skapa orienterbarhet och visuella kopplingar mellan områden.



Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande, utifrån sin stora omfattning, komplexitet och sitt läge omgärdad av de stora infrastrukturlederna.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Plankostnadsavtal kommer upprättas och undertecknas av exploatör och kommunen för att reglera kostnader i planarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 3 år 2023. På grund av möjliga förändringar av ägarförhållanden och viss osäkerhet kring överdäckningen av järnväg och Huddingevägen som angränsar till området kan det bli aktuellt att i ett senare skede dela upp detta planuppgiftsområde i flera detaljplaner för att möjliggöra en etappvis utbyggnad.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Konsekvenser för barn
- Buller
- Dagvatten och skyfall
- Geoteknik
- Gestaltning
- Kulturmiljö (ev siktlinjer)
- Markföroreningar
- Risk (järnväg)
- Klimat: solljus, vind och värme
- Trafik och mobilitet
- Flyghinder
- Vibrationer

I planarbetet ska hållbarhetsmål och tillhörande aktiviteter tas fram utifrån hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen. Tidplanen är dock mycket snäv vilket innebär att mycket resurser behöver avsättas under kort tid. Det innebär också att det finns begränsat med tid för avvägningar innan beslut ska fattas.

Initialt bedöms detaljplanen preliminärt kunna medföra en betydande miljöpåverkan utifrån sin stora omfattning, komplexitet och sitt läge omgärdad av de stora infrastrukturlederna samt större lokaliteter. En fullständig undersökning om risken för betydande miljöpåverkan ska tas fram tidigt under det inledande arbetet med detaljplanen och kommer att samrådats med Länsstyrelsen.



Detaljplanen ska bidra till att uppfylla de mål som finns i hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen, där målen om en lockande stadsmiljö, en självklar etableringsort för näringslivet och hållbara färdssätt bedöms vara mest aktuella på platsen. Avvägningen mellan olika intressen är särskilt utmanande i ett projekt av den här komplexiteten och med den föreslagna exploateringsgraden, vilket kan påverka möjligheten att uppnå målen.

Stadscentrum kommer att utgöra en central del i Flemingsberg där barn och unga ska kunna vistas och passera tryggt och säkert. Inom det aktuella planområdet planeras för många funktioner, bland annat kontorsarbetsplatser och bostäder. Blandningen är viktig för att skapa en levande och trygg miljö under större delen av dygnet. Den höga exploateringsgraden innebär dock utmaningar vad gäller stora och kvalitativa vistelsezoner för barn. Gatorna inom planområdet planeras att främst utformas som gångfartsgator vilket ger goda förutsättningar för säkra kopplingar för barn och unga.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser. De plankostnader som detaljplanearbetet medför debiteras exploatör månadsvis i efterskott enligt plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Fabège som reglerar den fortsatta planeringen innan ny detaljplan har vunnit laga kraft, vilket ska godkännas i samband med beslut om planuppdrag. Markanvisningsavtalet tar upp genomförandefrågor och marköverlåtelser. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal. Markanvisningsavtalet ska ersättas av ett mark- och genomförandeavtal i samband med att detaljplanen antas.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Fabège AB

Org. nr 556049-1523



Datum
2021-02-15

Diarienummer
KS-2020/1240.313

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB

Org. nr 556668-2794