



Datum
2025-01-20

Diarienummer
KS-2020/494

Handläggare
Waldemar Hessel
waldemar.hessel@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Planprogram för Visättra inom kommundelen Flemingsberg - beslut om godkännande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Planprogram för Visättra godkänns enligt kommunstyrelsens förvaltnings
tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2025 med tillhörande bilagor, 1 och 2.

Sammanfattning

Med utgångspunkt i visionen för Flemingsberg, som formulerats i
utvecklingsprogrammet för Flemingsberg och i riktlinjerna från utvecklingsplanen
för Flemingsberg, syftar planprogrammet för Visättra att möjliggöra en robust och
översiktlig struktur och markanvändning för området. Vidare anger
planprogrammet mål och riktlinjer för utveckling med omkring 2500 nya
bostäder, förskolor, skola, parker, nya arbetsplatser samt offentlig och
kommersiell service. Området föreslås även planeras med nya offentliga
mötesplatser och stråk som stärker sammankopplingen av Visättra med övriga
Flemingsberg.

Förvaltningens övervägande och förslag

Programförslaget innebär att stora förändringar av Visättra föreslås. För att
säkerställa en hållbar helhetsinriktning för utvecklingen av Visättra har Huddinge
kommun konstaterat att ett större sammanhängande område behöver studeras
inom ett planprogram som ett första steg i denna utvecklingsfas. Planprogrammet
för Visättra anger mål och riktlinjer för en utveckling med en tidshorisont fram till
2050.

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med den Regionala
utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFs), visionen för Flemingsberg
från utvecklingsprogrammet för Flemingsberg 2050 och den
kommunövergripande översiktsplanen. Planprogrammet har på nytt prövat ett
överlappande område i planprogrammet för Flemingsbergsdalen vilket bedöms
utgöra en komplettering av redan utförda studier för området. Sydväst om Visättra
pågår programarbete för Björnkulla som utreder möjligheten att utveckla området

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



med bostäder, förskolor, skola, torg, park och ett verksamhetsområde. Planprogrammet för Visättra är samordnat med pågående programarbete i Björnkulla och pågående arbete som följer utefter Flemingsbergsdalens planprogram.

Planförslaget bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram som del av programarbetet. Den strategiska miljöbedömningen har resulterat i en miljökonsekvensbeskrivning med åtgärdsförslag som har tagits omhand i programarbetet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

I samband med påbörjat detaljplanearbete (Stallet 3) och planbesked (Magasinet 2, Matkällaren 1 och Lidret 2) i området har det konstaterats att vissa frågor behöver studeras i ett helhetsperspektiv innan detaljplaneringen kan fortskrida.

För att säkra goda helhetslösningar i utvecklingen av Visättra konstaterades att ett större sammanhängande område behövde studeras. Beroenden finns till övergripande system, till exempel frågor avseende trafik- och rörelsekopplingar, parkering, effektivt markutnyttjande, hushållning med mark, dagvatten- och skyfallshantering mm kan inte hanteras inom detaljplanering som ofta begränsas till enskilda fastigheter.

Planprogrammet tar utgångspunkt i visionen för Flemingsberg som formulerats i utvecklingsprogrammet för Flemingsberg och anpassas efter riktlinjerna från utvecklingsplanen för Flemingsberg. Planprogrammet har fokuserats till att utreda systemövergripande frågor och föreslår en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. Planprogrammet är flexibelt och ska kunna möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medger att markanvändning, funktioner och markägoförhållanden kan ändras över tid. I programarbetet har det varit viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

Planprogrammet anger mål och riktlinjer för utveckling med omkring 2500 nya bostäder, förskolor, skola, parker, nya arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service. Området föreslås även inrymma nya offentliga mötesplatser och stråk som stärker sammankopplingen av Visättra med övriga Flemingsberg.

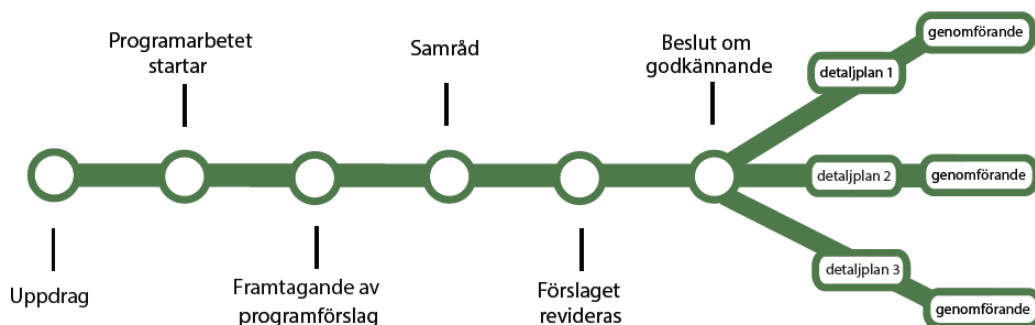
Projektet finns med i förslag till plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035.

Planprogrammet återremitterades genom minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen på kommunfullmäktiges sammanträde den 11 november 2024. Kommunstyrelsens förvaltning har justerat planprogrammet och förtydligat vikten av och förutsättningarna för småhusbebyggelse inom Visättra.



Programprocessen

Programmet har upprättats för ett relativt stort område och ska utgöra ett underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Se illustration över processen nedan.



Programsamråd

Planprogrammet var på samråd 17 april till 26 maj 2023. Öppet hus för allmänheten hölls den 26 april 2023 på Visättraskolan. Resultatet av samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

Programområdet

Programområdet omfattar cirka 73 hektar. Programområdet består av Visättra med omnejd och angränsar till Flemingsbergsskogens naturreservat i söder och öster, Björnkulla i väster och följer slänten mot Flemingsbergsdalen i norr. Se bild över programområdets avgränsning nedan.



Programområdets avgränsning enligt svart punkt-streckad linje.



Befolkning och demografi

I Visättra bor idag nästan 6000 personer i ca 2900 bostäder. Drygt 75% av bostäderna i Visättra utgörs av hyresrätter och den största delen av bostäderna består av lägenheter med 2 eller 3 rum och kök. Det finns behov av fler bostadsrätter och äganderätter i olika bostadsformer. Det finns behov av både större bostäder för växande familjer som vill kunna bo kvar i området som av fler enrumslägenheter.

Markägförhållanden

Inom programområdet finns flera fastigheter. En stor del av marken inom programområdets yta ägs av Huddinge kommun, Huga Bostäder AB, Huddinge samhällsfastigheter, HSB Södertörn samt bostadsrättsföreningar inom HSB och Hembla. Utöver detta finns även ett antal mindre markområden som ägs av olika bostadsbolag.

Den strukturplan som planprogrammet föreslår för området förutsätter att befintlig fastighetsindelning i vissa områden kan behöva justeras för att utnyttja marken på ett resurseffektivt sätt. Det är viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt. Exempelvis kan programmet på kort sikt medge förtätning inom befintliga fastigheter medan det samtidigt på lång sikt finns andra övergripande idéer och förslag enligt planprogrammet som inte får omöjliggöras genom att begränsa utvecklingsmöjligheterna.

Områdets förutsättningar

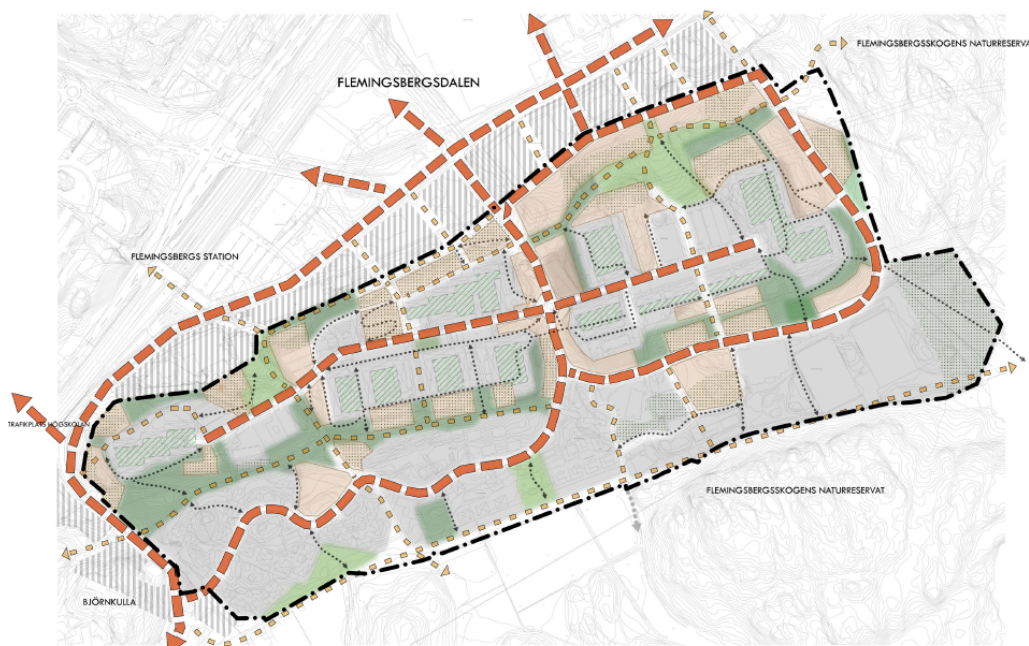
Programområdet sträcker sig längs en höjdrygg i väst-östlig riktning genom landskapet. Visättra präglas av storskaliga flerbostadshus och en tydlig funktionsuppdelning/separering i den byggda miljön. Runt om den ursprungliga bebyggelsen i Visättra finns otillgängliga naturområden som avskiljer bebyggelsemiljön mot omgivande delar av Flemingsberg, detta kan i delar betraktas som ett tydligt karaktärsdrag och kvalitet men utgör även till delar ett barriärskapande element och otrygg miljö som motverkar den rumsliga och sociala integrationen av Visättra mot omgivningen. Inom bebyggelseområdena finns vidare flera stora och överdimensionerade ytor i form av gator, parkeringsplatser eller andra oprogrammerade områden med potential att vidareutveckla. Inom Visättra finns det flertalet bostadsgårdar inom bebyggelsekvarteren, bostadsgårdarna hyser många gånger sociala och gröna värden. Det finns även flertalet grönstråk som är värdefulla att bevara eller vidareutveckla. I Visättra finns närhet till större naturområden men brist på allmänt tillgängliga och planerade parker och grönområden.



Programförslaget

Planprogrammets huvuddrag

Det finns utvecklingsmöjligheter att skapa en mer integrerad och blandad bebyggelsestruktur, lättillgängliga offentliga platser, parker och stråk som förmår att rumsligt och socialt sammankoppla programområdet med övriga Flemingsberg. Det handlar om att sammankoppla Visättra bättre med omlandet till fots, med cykel, med bil och med kollektivtrafik och att detta understöds av blandad bebyggelseutveckling som aktiverar stråken och platserna med liv och rörelse, möjlighet för ökad trygghetsupplevelse samt en mer varierad och rumsligt integrerad stadsmiljö. På en övergripande nivå är programmets inriktning att stråk i området ska vara mer orienterbara och fungera mer ihopkopplande med omkringliggande stråk och områden. Det finns utmaningar kopplat till områdets naturvärden, terräng och topografi men samtidigt potential i att skapa en vidareutvecklad struktur i Visättra som relaterar mer till omlandet och sammankopplar Visättra med exempelvis Flemingsbergsdalen och Björnkulla.



Kartbild som visar den övergripande målbilden för programförslaget

Planprogrammet föreslår en markanvändning och struktur för Visättras utveckling. Programområdet studeras för att rymma både befintlig och förändrad markanvändning med en blandning av olika användningar. Planprogrammet föreslår en utveckling med omkring 2500 nya bostäder, förskolor, skola, parker, naturområden, idrottsplats, nya arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service. Området föreslås även planeras med nya offentliga mötesplatser och stråk som stärker sammankopplingen av Visättra med övriga Flemingsberg.

Efter att planprogrammet är godkänt ska det följas upp med detaljplaner. Planprogrammet ger ramar och riktlinjer för detaljplanerna att förhålla sig till.



Gestaltning

Planprogrammet låser inte någon specifik gestaltning för bebyggelseutvecklingen i området då det är de stora penseldragen som är styrande för arbetet. Som underlag för kommande detaljplanearbete har det tagits fram gestaltungsprinciper med generella riktlinjer inom olika karaktärsområden som utifrån områdets befintliga kvaliteter föreslår rekommendationer för gestaltning av bebyggelse och stadsrum. Nedan följer en sammanfattande redogörelse av den bebyggelsestruktur som föreslås. I programhandlingen redogörs för gestaltungsprinciperna och de olika karaktärsområdena i sin helhet. En huvudsaklig inriktning är att Visättra ska få en mer varierad bebyggelsestruktur som ger förutsättningar för en robust och attraktiv stadsdel. Bebyggelsen föreslås präglas av stor variation gällande bebyggelseform, skala och arkitektur vilket kan komplettera och tillföra dynamik till upplevelsen av området.

Ett exempel på en bebyggelseform som kan tillföra variation till området är småhus (radhus, kedjehus eller friliggande villor/parhus). Småhus kan också vara ett bra tillskott som boendeform i Visättra där det idag finns en stor del flerbostadshus i olika former. Småhus kan exempelvis bidra till att möjliggöra en ökad social blandning i området och ge förutsättningar för att det går att göra boendekarriär för de som vill bo kvar i området men vill bo i någon annan boendeform.

Bedömningen är att småhus kan inrymmas inom flera delar av programområdet. I första hand bedöms det lämpligt med småhus som integreras inom eller i nära anslutning till kvarter som även inkluderar annan typ av bebyggelse. På så sätt kan samma tillfartsgator, gång- och cykelvägar samt kanske även samma parkeringsanläggningar nyttjas som de som används för övrig bebyggelse. Småhusbebyggelsen kan i första hand förläggas till något mindre branta partier inom kvarteren medan annan bebyggelse kan ta upp de större nivåskillnaderna. Det bedöms möjligt med småhusbebyggelse i karaktärsområdena 2, 3, 4 och 5. I område 1 är det främst lämpligt med högre och tätare bebyggelse för att ansluta mot den tänkta utvecklingen inom Flemingsbergsdalens planprogram. Område 1 berör också Visättratorget som föreslås utvecklas med högre och tätare bebyggelse för att markera och aktivera torget.

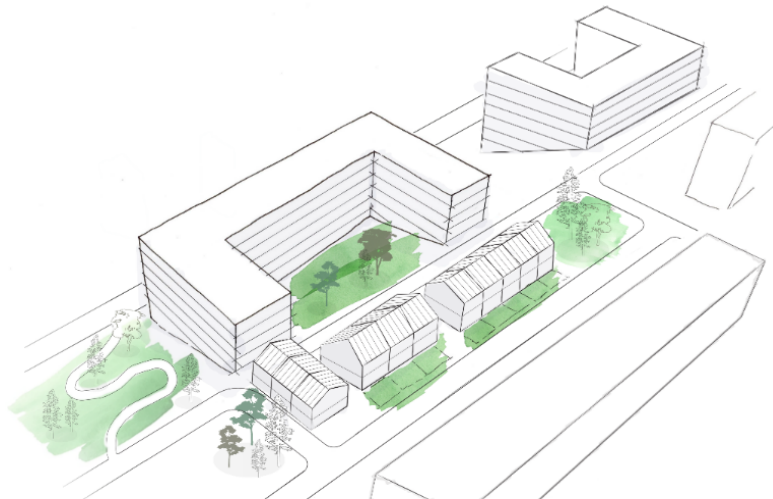
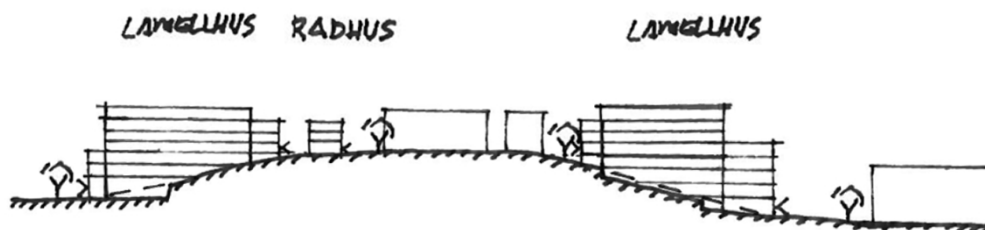


Illustration som visar exemplifiering av integrerad radhusbebyggelse inom kvarter med annan bebyggelsetypologi i nära anslutning

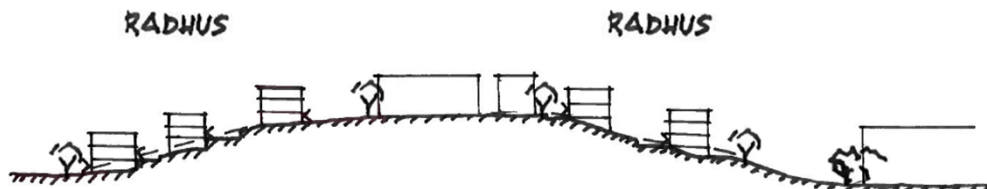


Det är önskvärt med tillkommande småhusbebyggelse i Visättra men det finns också utmaningar kopplat till att bygga småhus i Visättra. Utmaningarna berör främst exploateringsekonomi och de topografiska förutsättningarna i området.

Vad gäller de topografiska förutsättningarna i Visättra så finns i viss utsträckning flacka obebyggda markytor där småhusbebyggelse med fördel kan studeras vidare men den obebyggda mark som till största del är aktuell för tillkommande bebyggelse utgör mark med brant terräng som lutar 20 % (motsvarande 12 grader) eller mer. Småhusbebyggelse kan förläggas i brant terräng men andra bebyggelseformer som flerbostadshus i form av lamellhus och punkthus har större anpassningsmöjligheter, kan ta upp större nivåskillnader och ge en högre grad av boendetäthet. Se principsektioner nedan som visar jämförelse av olika bebyggelseformer baserat på Visättras typiska topografiska förutsättningar.



Lamellhus tvärs nivåkurvorna i terräng med brant lutning kan ta upp hela släntens nivåskillnad. Angöring och tillgänglighet kan lösas genom att byggnaden kan nås från två sidor utan att behöva anlägga nya angöringsgator i slänten.



Radhus i terräng med brant lutning förutsätter mindre enheter som inte kan ta upp hela släntens nivåskillnad. Det förutsätts breda tomter för att anlägga nya angöringsgator i slänten.

Vad gäller exploateringsekonomi så kan konstateras att det är kostnadsdrivande att bygga småhusbebyggelse i kuperad terräng. Det finns också ett samband mellan boendetäthet och den ekonomiska genomförbarheten av programmet. Utifrån programmets inriktning och ett tillskott på omkring 2500 bostäder behöver kommunen vara med och delfinansiera utbyggnad av allmän plats för att kunna genomföra utbyggnaden. Bebyggelseformer med effektivt markutnyttjande och som kan generera en större mängd bostäder ger mer intäkter för såväl kommunen som de byggaktörer som vill vara med och utveckla Visättra. Den ekonomiska genomförbarheten av utbyggnad och upprustning av allmänna platser i området påverkas i sin tur av de intäkter som bebyggelseutvecklingen genererar.



Parker, grönsstruktur och rekreation

Visättra är idag en stadsdel med mycket natur av varierande karaktär på nära avstånd. Trots sin gröna karaktär så saknas allmänna parker i stort sett helt i området. Parkkaraktärer och lekplatser hittar man främst på de privata bostadsgårdarna kring flerbostadshusen. I den fortsatta utvecklingen av Visättra kommer ny bebyggelse ta i anspråk en del av dagens grönområden samtidigt som trycket på den befintliga naturen ökar då fler människor flyttar in. Därför är en viktig utgångspunkt i planprogrammet att förtätningen i Visättra sker varsamt med stor hänsyn till befintliga naturvärden. Samtidigt innebär programmet att nya parker samt rekreativa platser för möten på allmän plats kommer tillskapas, vilket behövs för att säkerställa en attraktiv livsmiljö. Parkerna fördelas över Visättra för att täcka in behovet av lekplats och park inom 300 m från bostaden.

Dagvatten, skyfall och stråkstudier

I planprogrammet har det övergripande studerats hur området behöver planeras avseende t ex avrinning, lutningar, ytor som krävs för rening, fördröjning och skyfall mm. Frågorna har samordnats med studier avseende stråkens och gatornas befintliga och tänkbara framtida marknivåer.

Parkering

Bil- och cykelparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram och trafikstrategi. Programområdet ligger stationsnära/kollektivtrafknära och följande utgångspunkter från parkeringsprogrammet har varit styrande i arbetet med parkeringsfrågorna:

- Ytkrävande markparkering ska minska i omfattning i goda kollektivtrafiklägen för att marken ska kunna användas effektivare.
- Planering och styrning av cykel- och bilparkering ska bidra till att andelen resor med gång-, cykel och kollektivtrafik ska öka.
- Bilparkering för bostäder och verksamheter i lägen med god kollektivtrafik ska bära sina egna kostnader.
- Det ska vara enkelt för besökare att hitta cykel- och bilparkering vid viktiga målpunkter.

Inom Visättra finns möjligheten att arbeta med beteendepåverkande åtgärder med fokus på boende och besökandes resvanor till och från området (Mobility management) för att kunna tillämpa flexibla parkeringstal. Syftet med flexibla parkeringstal är att minska antalet parkeringsplatser genom att vidta mobilitetstätåtgärder som minskar behovet av bil. Därmed finns möjlighet att främja ett klimatsmart resande med hållbara och effektiva färdmedel vilket i sin tur kan bidra till mer attraktiva livsmiljöer och en tryggare och säkrare gatumiljö.

Parkeringsbehovet har utretts övergripande som en del av trafik- och mobilitetsutredningen för planprogrammet. Visättra ligger kollektivtrafknära och inom zon A och zon B utifrån kommunens parkeringsprogram. I zon A och zon B ska det enligt parkeringsprogrammet eftersträvas yteffektiva parkeringslösningar och markparkering ska undvikas. Planprogrammet ska följa riktlinjerna i parkeringsprogrammet och eftersträva effektivt markutnyttjande med prioritering



mot att främja klimatsmart resande med hållbara och effektiva färdmedel vilket även innebär att befintlig markparkering succesivt och i hög utsträckning föreslås ersättas med parkeringsanläggningar med samnyttjande över fastigheter, det kan vara parkeringsplatser i parkeringsgarage, parkeringshus eller i så kallade mobilitetshus. Oavsett typ av parkeringsanläggning så är det viktigt att eftersträva att parkering samnyttjas över fastighetsgränser för att resurshålla med markytor. Gemensamma parkeringsanläggningar föreslås byggas på strategiskt placerade platser utmed huvudgator i området. Genom att bygga ett mindre antal samnyttjade parkeringsanläggningar kan trafikmängder reduceras och mark besparas för att användas till andra ändamål än bilparkering.

I planprogrammet pekas sex förslag på lägen för parkeringsanläggning med samnyttjande för övergripande parkeringsbehov. Utgångspunkten är att parkeringsanläggningarna inrymmer upp till 500 parkeringsplatser men även bostäder och publika lokaler i bottenvåningen. I mindre utsträckning kan det även komma att krävas fler platser lokalt för parkering, tre förslag på lokala parkeringsanläggningar med 100 parkeringsplatser framgår av kartbilden på nästföljande sida. Även dessa anläggningar förväntas vara samnyttjade över fastighetsgränser.



Förklaring

- Förslag läge parkeringsanläggning med samnyttjande för övergripande parkeringsbehov inklusive intervall antal tillkommande p-platser
- Förslag ny lokal parkeringsanläggning med samnyttjande för lokalt parkeringsbehov inklusive angivelse antal tillkommande p-platser
- Område 400 meter inom radie från förslag läge parkeringsanläggning = lämpligt gångavstånd mellan bostad och bilparkering enligt Huddinges parkeringsprogram
- Befintlig parkering med angiven uppskattning antal p-platser

Kartbild som visar programförslagets inriktning avseende trafik och mobilitet samt förutsättningar avseende bilparkering



Hållbarhetsmål

I programarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv på olika sätt. För att uppnå en hållbar stadsdel, vilket är ambitionen för Visättra, är det viktigt att sociala och ekologiska värden inom och i områdets närhet beaktas, stärks och utvecklas som en naturlig del i stadsrummen. Det kan handla om t.ex. rekreativvärden, naturpedagogik, trygghetsfrågor, blandat utbud av bostäder, mobilitetsfrågor, social service eller ekosystemtjänster.

För Visättra har ett hållbarhetsprogram tagits fram för att samla hållbarhetsfrågorna och ge medverkande offentliga och privata aktörer en gemensam grund och styrning för en hållbar utveckling av området. Syftet med att ta fram ett hållbarhetsprogram är att skapa en gemensam process som engagerar och leder till hållbar stadsutveckling, där globala, nationella och lokala hållbarhetsmål omsätts i den byggda miljön, med hänsyn till platsens unika förutsättningar. För Visättra innebär detta bland annat att hållbarhetsmål har formulerats med särskilt fokus på att hantera frågor som berör trygghet i området, omhändertagande av de natur- och rekreativa värden som finns på platsen idag, liksom hur man på ett bra sätt kopplar ihop Visättra med Flemingsbergsdalen genom attraktiva stråk och kopplingar. För att omsätta målen i hållbarhetsprogrammet kommer efterföljande detaljplaner att ta fram handlingsplaner som konkretiserar målen till genomförbara och uppföljningsbara åtgärder. På så sätt bidrar varje detaljplan till en hållbar utveckling av Visättra genom att omsätta hållbarhetsprogrammets mål.

Undersökning betydande miljöpåverkan

En undersökning om planprogrammet kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan har genomförts. Undersökningen visar att det finns risk att betydande miljöpåverkan uppstår till följd av programmets påverkan på naturvärden samt ökade föroreningsbelastning på områdets vattenrecipient. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför genomförts för programområdet. Den strategiska miljöbedömningen har genomförts parallellt med planarbetet och påverkat programmets utformning.

Följande aspekter har identifierats kunna leda till betydande påverkan; Naturmiljö och biologisk mångfald (regional grönstruktur och ekologiska samband, naturreservatet, värdefulla naturområden och spridningssamband samt skyddsvärda arter), vatten (ytavrinning/dagvatten (inklusive ledningsnät för dagvatten), översvämning, markavvattningsföretag, miljökvalitetsnormer för Örlången samt grundvatten).

Preliminära slutsatser visar att trots anpassningar i planprogrammets struktur kommer planprogrammet medföra en negativ påverkan på naturmiljön. Detta är oundvikligt vid exploatering av denna omfattning i områden med naturvärden. Dock anses den planerade bebyggelsen lämplig med hänsyn till ett större perspektiv, då Visättra redan idag har en delvis fragmenterad grönstruktur och i relation till andra exploaterbara områden är naturvärdena som avses exploateras i Visättra av förhållandevis låg naturvärdesklassning. Avseende vatten, är den



preliminära bedömningen att med redovisade åtgärder kommer planprogrammet inte bidra till någon negativ miljöpåverkan.

Några slutsatser från miljöbedömningen är att Visättra är en strategisk plats att bygga på i ett övergripande sammanhang då Visättra sammantaget inte hyser de högsta naturvärdena. Samtidigt kan programförslaget komma att medföra viss negativ påverkan då naturområden tas i anspråk men det är svårt att undvika då exploatering ska ske i enlighet med t ex kommunens översiktsplan och utvecklingsplan.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som en del av planprogrammet:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Hållbarhetsprogram
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys inklusive dialog
- Kulturmiljöanalys

Genomförande

Planprogrammet kommer att vara ett underlag för flera detaljplaner inom området. I programhandlingen finns redovisat en skedesindelning för när olika delområden är tänkt att detaljplaneläggas. Den första detaljplanen skulle kunna påbörjas relativt snart efter det att planprogrammet godkänns. En målsättning med arbetet är att verka för en större blandning av bebyggelsen inom området. För att möjliggöra detta kan med fördel några av de detaljplaner som tidigast tas fram innehålla mindre flerbostadshus, småhusbebyggelse och bostadsrätter/ägarbostäder.

Förvaltningens övervägande

Programförslaget innebär att stora förändringar av Visättra föreslås. Ytor som idag består av naturmark, gator och parkeringar eller befintlig bebyggelsemiljö föreslås för bebyggelse, parker, nya stråkkopplingar och platser. Visättra behöver, precis som andra områden i kommunen, genomgå förändringar och utvecklas i takt med den planerade befolkningsökningen för kommunen i sin helhet. Planprogrammet för Visättra kan fungera som ett viktigt underlag för att säkerställa en hållbar helhetsinriktning i utvecklingen av området.

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med RUFS, visionen för Flemingsberg från utvecklingsprogrammet för Flemingsberg 2050 och översiktsplanen. Planprogrammet bedöms även vara en konkretisering av utvecklingsplanen och överensstämmer med dess intentioner.

Projektet överlappar delvis planprogrammet för Flemingsbergsdalen som godkändes av kommunfullmäktige den 20 april 2020. Arbetet med



planprogrammet för Visättra har samordnats med pågående delprojekt inom Flemingsbergsdalen samt den översyn som genomförts av planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

I arbetet med planprogrammet har det tagits fram en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning som redovisar planförslagets miljöpåverkan. Några slutsatser från miljöbedömningen är att Visättra är en strategisk plats att bygga på i ett övergripande sammanhang men att viss negativ påverkan inte kan undvikas då exploatering ska ske.

Avväganden avseende hållbarhet

I programarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv på olika sätt. I arbetet har ett hållbarhetsprogram med tillhörande hållbarhetsmål för områdets utveckling tagits fram. Ambitionsnivå, omfattning och innehåll har anpassats och preciserats utefter planprogrammet.

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor i stadsdelen. En socialkonsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive dialog har tagits fram som en del av programarbetet. Inom Flemingsberg och Visättra har ett antal olika dialoger, trygghetsvandringar och liknande insatser genomförts. Underlag från detta arbete har varit värdefullt vid arbetet med SKA och BKA. Inom arbetet har även en ny digital dialog genomförts med invånare i Visättra som gett inspel och perspektiv till SKA- och BKA-analyserna. I SKA- och BKA-analyserna framhävs exempelvis vilka stråk och platser som är viktiga för barn, vuxna och äldre samt vad som finns brist på eller vad som saknas eller borde tillföras i området för att göra Visättra bättre för människorna som bor i området. Analysen redovisar rekommendationer och förslag till åtgärder som har tillåtits forma programförslaget och har även resulterat i rekommendationer och förslag till åtgärder i fortsatt detaljplanearbete och genomförande. Till exempel har det pekats ut områden som föreslås besparas som naturområden för att många barn leker där vilket planprogrammet delvis har justerats utefter. Ett annat exempel är att bostadsgårdar noterats som viktiga för äldre, barn och människor med funktionsnedsättning och bostadsgårdarna har till stor del pekats ut för att bevaras i planprogrammet.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Programarbetet finansieras inledningsvis i huvudsak av Huddinge kommun tillsammans med Huga Bostäder AB som står för en mindre del av programkostnaden utifrån andel mark. För mark ägd av övriga fastighetsägare kommer ersättning för programarbetet tas ut i kommande detaljplaner. Arbetet med att ta fram programmet och efterföljande detaljplaner beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen på sikt. Total kostnad inklusive utredningskostnader och konsultstöd är ca 6,5 miljoner för att ta fram planprogrammet.

I samband med programarbetets uppstart har kommunen och Huga Bostäder AB tecknat en avsiktsförklaring, ärendenummer KS-2021/1064. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat intentioner och ambitioner i programarbetet,



förutsättningarna för marköverlåtelse, ersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

En övergripande ekonomisk bedömning med en kalkyl för utvecklingen inom programområdet har tagits fram. Kalkylen innehåller uppskattade kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar i området samt uppskattade tillkommande bygggrättsvärden. Denna exploateringskalkyl har bearbetats löpande under planarbetet. Inför godkännande av programmet har kommunen även haft fortsatt dialog med markägare i området om exploateringssekonomi för tänkbara framtida detaljplaneprojekt omfattande deras fastigheter.

I detaljplanläggningen som följer efter planprogrammet avser kommunen ta ut exploateringsersättning från de enskilda fastighetsägare som erhåller tillkommande byggrätter eller ändrad markanvändning genom planläggning. Ersättningen omfattar anläggningar både inom och utanför planområdet enligt fördelningsprinciper som kommer fastställas i samband med att exploateringsavtal tecknas. Kommunens andel av kostnaden täcks genom senare intäkter vid försäljning av mark som detaljplanläggs. Utifrån nuvarande konjunkturläge behöver kommunen utöver detta vara med och delfinansiera utbyggnad av allmän plats för att kunna genomföra utbyggnaden som föreslås i planprogrammet. Flemingsberg är i behov av att även kommunen är delaktig och investerar i en förbättrad miljö. Exploateringskalkylen visar på att samtliga dessa kommunala merkostnader med marginal bör täckas av de intäkter kommunen erhåller vid markförsäljning.

Kommunen har tecknat avtal med stat och region om medfinansiering av Spårväg syd. Kommunen kommer att ålägga exploatörer att erlagga medfinansieringsersättning utifrån fastställda riktlinjer inom kommunen. Andra statliga investeringar, som till exempel nedsänkning av väg 226, kan komma att föranleda ytterligare kommunal medfinansiering. I sådant fall kommer kommunen att anta nya riktlinjer och ålägga exploatörer och fastighetsägare ytterligare medfinansieringsersättning.

Planprogrammets syfte är att skapa förutsättningar för utveckling fram till år 2050 och det är sannolikt att flera konjunkturcykler passeras fram till detta måldatum. I kalkylarbetet har även genomförbarheten behandlats inom olika delområden och etapper där det finns olika förutsättningar för genomförandet beroende på när utbyggnaden blir aktuell.

De kommande projektens ekonomiska konsekvenser är en viktig del att bevaka löpande eftersom det påverkas av föreslagen exploateringsgrad och utbyggnad av allmänna anläggningar. Med bakgrund i ovanstående förutsättningar är den aktuella bedömningen att nuvarande programförslag är genomförbart och genererar ett positivt exploateringsnetto.



Datum
2025-01-20

Diarienummer
KS-2020/494

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Planprogram - godkännandehandling

Bilaga 2. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB