



Datum
2025-05-05

Diarienummer
KS-2017/2252

Handläggare
Anna Hjalmarsson
anna.hjalmarsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Planprogram för Björnkulla inom kommundelen Flemingsberg - beslut om godkännande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Planprogram för Björnkulla godkänns enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2025 med tillhörande bilagor, 1 och 2.

Sammanfattning

Planprogrammet syftar till att utveckla Björnkulla till en stadsdel med höga stadsbyggnads- och boendekvaliteter som förmår att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och utvecklas över tid.

Programområdet omfattar ca 85 hektar och utgörs till största delen av skog där terrängen är relativt kuperad. Den befintliga bebyggelsen består till största del av en före detta institutionsmiljö, Björnkulla vårdhem, med ett parkområde och byggnader som idag inrymmer bland annat skola, äldreboende och studentbostäder.

Programmet redovisar en översiktlig struktur och markanvändning för området och anger mål och riktlinjer för en utveckling med cirka 2 200 nya bostäder, förskolor, skolor, parker och lokalt centrum samt offentlig och kommersiell service. Visionen är att Björnkulla ska vara en unik stadsdel i ett dynamiskt och växande Flemingsberg som bidrar till och kompletterar den utveckling som sker i stadskärnan med en blandning av bostäder och service med närhet till naturen och verksamheter som stödjer stadskärnans utveckling. Programmet innehåller mötesplatser och stråk som syftar till att stärka sammankopplingen till Visättra och övriga Flemingsberg.

Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet är i linje med RUFS och att det överensstämmer med beslut om utvecklingsplan för Flemingsberg 2050 och gällande översiktsplan (ÖP 2050).

Planprogrammet överensstämmer med tidigare beslut om att utveckla Flemingsberg till en regional stadskärna, då Björnkulla ligger i stadskärnans yttre

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



del, med bostäder och arbetsplatser samt att utveckla sydvästra Flemingsberg med verksamhetsmark.

Planförslaget bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskring (MKB) med åtgärdsförslag har tagits fram som en del av programarbetet.

Beskrivning av ärendet

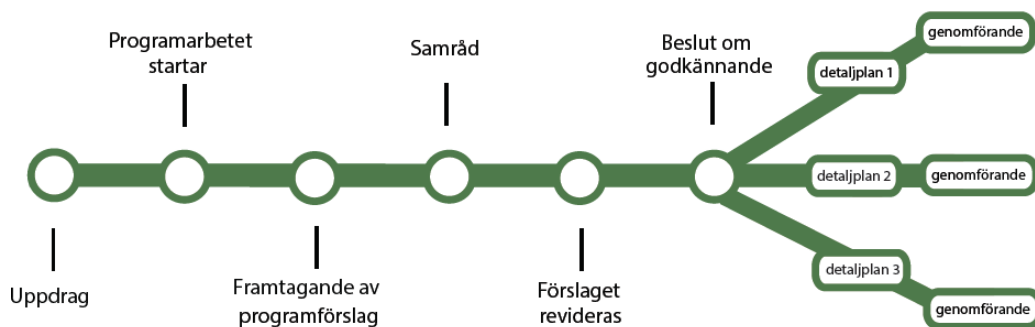
Bakgrund och syfte

Planprojektet fanns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017–2019. Kommunstyrelsen fattade den 29 november 2017 beslut om att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ett planprogram för Björnkulla.

Planprogrammet syftar till att utveckla Björnkulla till en stadsdel med höga stadsbyggnads- och boendekvaliteter som förmår att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och utvecklas över tid. Programmet redovisar en översiktlig struktur och markanvändning för området och anger mål och riktlinjer för en utveckling med cirka 2 200 nya bostäder, förskolor, skolor, parker och torg samt offentlig och kommersiell service. Området föreslås också utvecklas med stråk som stärker sammankopplingen till Visättra och övriga Flemingsberg och Botkyrka.

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.

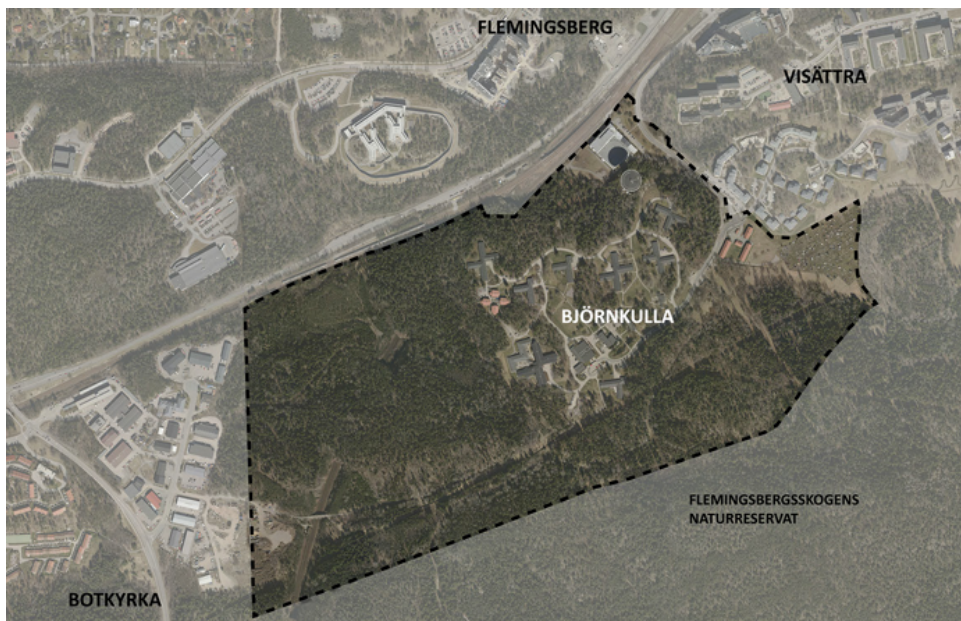


Samråd

Planprogrammet var på samråd 12 februari - 25 mars 2024. Öppet hus för allmänheten hölls den 20 februari 2024 på Södertörns friskola. Resultatet av samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

Programområdet

Programområdet omfattar ca 85 hektar och utgörs till största delen av skog där terrängen är relativt kuperad.



Programområdets avgränsning i svart streckad linje.

Den befintliga bebyggelsen består av en före detta institutionsmiljö *Björnkulla vårdhem* med ett parkområde och senare byggnadskompletteringar som idag inrymmer bland annat en friskola med årskurs 6–9, vård- och omsorgsboende, studentbostäder, kommunal daglig verksamhet samt några privata verksamheter. Ett kolonilottsområde finns i områdets nordöstra hörn mot Visättra och Regionarkivet är beläget vid områdets entré i norra delen. Området avgränsas av Visättra i öst, Flemingsbergs naturreservat i syd, Botkyrka kommun i väst och väg 226 samt järnvägen i norr.

Markägoförhållanden

Inom programområdet finns två större fastigheter som ägs av Huddinge kommun och Huga Bostäder AB. Inom området finns även tre mindre fastigheter som ägs av Stockholm Vatten och Avfall (Björnkulla vattentorn), Preservium Property AB (Regionarkivet) samt Trafikverket (två öppna tågskakt).

Områdesanalys och utvecklingsmöjligheter

Programområdet består till största del av skog och bebyggelsen utgör idag en bebyggelseenklaiv i skogslandskapet. Området ligger cirka 10–15 minuters promenad från pendeltågstationen Flemingsberg. Bebyggelsen i området är i stor utsträckning anpassad efter terrängen. Vattentornet på höjden i Björnkulla utgör ett tydligt landmärke för området. Skogen i Björnkulla är gammal och flera områden har höga naturvärden (upp till klass 2), i området finns naturvårdsarter som är skyddade enligt artskyddsförordningen och arter som är rödlistade.

Några mindre målpunkter finns som friskolan, parkrummet, vård- och omsorgsboenden. Då området gränsar till naturreservatet Flemingsbergsskogen finns rörelser genom området. Mot Visättra finns odlingslotter som ligger på



gammal åkermark. Utmed järnvägsspåret och vid entrén till Björnkulla ligger Regionarkivet.

Programområdet präglas av fysiska barriärer i form av infrastruktur i norr och väst. Genom västra delen löper Grödingebanan, där regionaltågstrafiken går, spårområdet går delvis i tunnlar men öppna tågschakt skärmar av ytor i mitten av området och bidrar till buller i området. Norr om området går väg 226/Huddingevägen parallellt med tågspåren och de enda ställena att passera till norra sidan om vägen är via Flaggplan i Tullinge i väster eller via Flemingsbergs station i nordost. I sydvästra delen av programområdet utmed kommungränsen, strax innan Botkyrka Hantverksby, planerar Trafikverket för Infart Riksten. Vägen kommer utgöra ytterligare en visuell och till stor del fysisk barriär mellan kommunerna då det kommer finnas ett fåtal öppningar för rörelse i öst-västlig riktning i denna passage.

Björnkulla nås med buss, gång- och cykel samt bil från Björnkullavägen, huvudstråket från Flemingsberg, som slutar i en vändplan inne i området framför skolan. Det finns även en brant gångväg/serviceväg förbi vattentornet upp till Björnkullas bebyggelse. Till och från samt inom området finns det flertalet stigar, dessa leder både ut till naturreservatet i söder och mot skogsområdet mot Tullinge i väster.

Björnkulla har relativt svaga kopplingar till sin omgivning vilket motverkar en social och rumslig integration. De större målpunkterna är skolan och naturreservatet och området kan upplevas som otryggt vissa tider på dygnet då barriärer avgränsar området och få personer rör sig här under senare del av dygnet då det endast finns ett fåtal bostäder i området. På en övergripande nivå är det önskvärt att Björnkulla integreras bättre med sin omgivning. Genom att utveckla nya bebyggelseområden, skolor, stråk, torg och parker finns potentialen att förstärka den rumsliga integrationen av området mot omgivningen. Det finns utmaningar kopplat till områdets naturvärden, kulturhistoria, terräng och topografi men samtidigt en potential i att skapa en vidareutvecklad struktur i Björnkulla som kopplas mer till omgivande områdena Visättra och Flemingsbergsdalen och blir en del av Flemingsberg och den regionala stadskärnan.

Programförslaget

Vision, målbild och struktur

Vid projektstart, våren 2018, togs ett visionsdokument för utvecklingen av Björnkulla fram. Visionen arbetades fram i en workshopsserie, en dialogdag, dialogmöte med Södertörns friskola samt en webdialog. Det som framför allt framkom under dialogerna var att besökare värdesätter naturen och de rekreativa värdena i Björnkulla men att de ser positivt på en utveckling av området till en ny blandad och trygg stadsdel samtidigt som det finns en oro för hur trafiken i framtiden kommer påverka skolmiljön.

För området togs tre övergripande mål och åtta stadsbyggnadsstrategier fram som programmet har utarbetats ifrån.



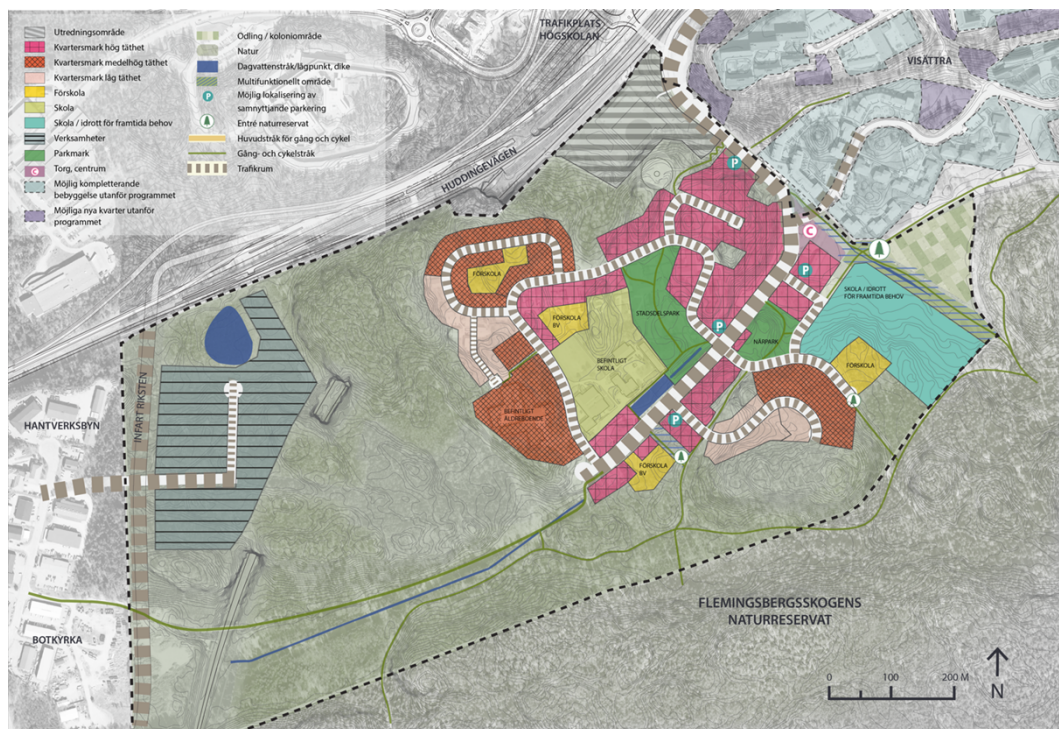
Målen för Björnkulla är att området ska utvecklas till:

- En unik del av ett dynamiskt och växande Flemingsberg.
- En sammankopplande och utvecklande livsmiljö med plats för fantasi och spontanitet.
- En grönskande stadsdel för många med skogen inpå knuten.

Planprogrammets huvuddrag

Med utgångspunkt i visionen och områdesanalysen är programmets övergripande idé att stärka Björnkullas koppling till närområdet både rumsligt med platser och stråk och socialt med bostäder, service och aktiviteter.

Här finns möjligheter att skapa en stadsmiljö som kompletterar Flemingsbergs övriga delar. Björnkulla ska erbjuda en tät men hemtrevlig stadsmiljö och ge möjlighet till en blandning av bostäder och aktiviteter med målet att erbjuda kvaliteter som saknas i det övriga Flemingsberg. Björnkullas identitet och de befintliga värdena på platsen ska utvecklas och stärkas där det är möjligt.



Programkarta som visar den övergripande markanvändningen samt platser och stråk.

Planprogrammet anger en inriktning att utveckla en varierad stadsmiljö i anslutning till Visättra som rymmer: ca 2 200 nya bostäder i blandande bostadstyper med flerbostadshus och tätare småhus, en stadsdelspark, en närpark, skolor, förskolor, kommunal service som äldreboende, gruppboende och LSS-boenden samt ett lokalt centrum. Bostadsutvecklingens skala och arkitektur ska variera i området och erbjuda trygga och trivsamma områden med direkt samband till naturens lugn och närhet till stadskärnans puls. I den västra delen, mot Botkyrka Hantverksby, föreslås ett verksamhetsområde med plats för ca 800 nya



arbetstillfällen som ska komplettera och stödja Flemingsbergs behov av etableringar och bidra till en robust utveckling.

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

Den befintliga strukturen utvecklas med Björnkullaringen/Björnkullavägens förlängning som huvudgata i området. Det är utmed huvudgatan och i mötet med Visättra som den tätaste bebyggelsen planeras och ett nytt torg med plats för lokal service placeras i korsningen mot Visättra där det idag finns tillfällig bebyggelse. Dagens korsningspunkt förstärks som mötesplats mellan Visättra och Björnkulla genom att samla funktioner på och invid det nya torget. En framtida F-9 skola föreslås i mötet mellan områdena och den befintliga entrén till naturreservatet utvecklas till en entréplats till Flemingsbergsskogen. Skolan planeras och utvecklas utefter behovet av skolplatser i Björnkulla och Flemingsberg.

Björnkullaringen formas om till en mindre lokalgata som kantas av bebyggelse i varierad skala, här återfinns den lugna karaktären och i hjärtat av området finns den befintliga friskolan som ligger intill en utvecklad stadsdelspark.

I Björnkulla ska det vara nära till naturen vilket stärks med fler kopplingar i form av gång- och cykelvägar, stigar och entréer till naturreservatet och Visättra ängar.

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 tre olika karaktärsområden för stadsbebyggelsen som utifrån områdets befintliga kvaliteter föreslår rekommendationer för anpassning till platsens topografi, exploateringsgrad och gestaltning av bebyggelse och stadsrum. Den högsta och tätaste bebyggelsen placeras mot entrén till området, torget och huvudgatan. Här blir det en hög grad av stadsmässighet. Inne i området föreslås en mellanhög täthet som främjar ett trivsamt lokalt stadsliv. Byggnader placeras och utvecklas med varsamhet inom befintlig kultur- och naturmiljö. I yttre delarna av området föreslås kvartersmark med lägre täthet som tätare småhus eller mindre flerbostadshus med ambitionen att anpassa till naturmarken.

För verksamhetsområdet anges övergripande gestaltungsprinciper.



Illustrationsplan över en möjlig bebyggelsestruktur

Parker, grönstruktur, rekreation och odling

Idag är Björnkulla en stadsdel med grön karaktär där både park- och naturmark är en del av platsens upplevelsevärden. I den fortsatta utvecklingen av Björnkulla är det därför viktigt att utvecklingen sker med stor hänsyn till befintliga naturvärden och bebyggelseförslaget har till stora delar anpassats för att undvika intrång och kunna bevara dessa värden och spridningsvägar i så hög grad som möjligt.

Centralt i området planeras och utvecklas en stadsdelspark som har en samlande funktion för boende i stadsdelen Björnkulla men som också utgör en målpunkt för boende i Flemingsberg. Dagens uppvuxna träd och gräsytor kompletteras med mötesplatser för barn och vuxna. Det innebär en stor lekplats, ytor för spontanidrott, grillplats, picknickytor mm. Parken ska även inrymma ytor för dagvatten och skyfallshantering. Söder om Björnkullavägen ligger en bergig gårdstomt med rester av det gamla Björnkullatorpet, platsen föreslås som en närpark med sittplatser och planteringar där historien om Björnkulla kan leva vidare med torparträdgårdens kvaliteter och informationsskyltar.

Entréerna till naturreservatet Flemingsbergsskogen utvecklas och vid det nya torget och kolonilotterna planeras för en entréplats.

Det befintliga koloniområdet mot Visättra föreslås bevaras i största möjliga mån och vidareutvecklas genom att öppnas upp och tillgängliggöras och på så vis bli en mer integrerad del av området. Kolonilotterna ligger i en lågpunkt i området och tillsammans med grönyterna runt omkring är de förutom av vikt för ekosystemtjänster även viktiga för reglering av vatten vid stora regn. För att



rymma de nya funktionerna framtida skolgård och breddad entré till naturreservatet kan några lotter i koloniområdet komma att behöva omlokaliseras, detta behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Dagvatten, skyfall och stråkstudier

I planprogrammet har det övergripande studerats hur området behöver programmeras avseende exempelvis avrinning, lutningar, ytor som krävs för rening, fördröjning och skyfall mm. För att säkerställa att föroreningar från dagvattnet inte ökar i samband med utbyggnad och en ökad hårdgörandegrad, föreslås åtgärder i form av diken, regn/växtbäddar och skelettjordar för kvarter och vägar, trög avledning i parkmark. Med dessa kommer föroreningarna ner under befintliga nivåer och programmet har därmed goda möjligheter att uppfylla de krav som ställs på en förbättring av miljökvalitetsnormer för planområdets recipient Orlången. En mer exakt placering av anläggningar, anläggningstyper och ytbehov för dagvattenåtgärder än den som presenterats för programområdet, tas fram senare i detaljplaneskedet i takt med att fler utredningar tas fram.

Skyfall kan hanteras inom programområdet genom: höjdsättning av gator och kvarter, att säkerställa flödesvägar samt genom att bevara eller ersätta befintliga lågpunkter så att det minst ersätter den volym som byggs bort om marken höjs. Lågpunkten invid koloniområdet och entrén till naturreservatet föreslås utvecklas till ett multifunktionellt område som kan omhänderta skyfallsvatten samtidigt som det bidrar med rekreativa värden. Förvaltningen kan inte med säkerhet bedöma att det kommer bli mindre översvämningar i framtiden vid koloniområdet men ambitionen med förslaget är att det genom åtgärder i området inte ska förvärras utan att området ska kunna fortsätta nyttjas för odling. Skyfallet är studerat översiktligt och behöver fördjupas i detaljplaneringen då mer detaljerade skyfallskörningar görs. Förslaget innebär att programområdet utformas och gestaltas för hantering av skyfall innan det når till och multifunktionsytan vid kolonilotterna. Lågpunkten kommer utformas med nedsänkta ytor som kan hantera skyfallsvatten och stora regn.

Skolor, förskolor och idrottsverksamhet

Behovet av förskole- och skolplatser som bostäderna genererar ska täckas inom programområdet och byggas ut efter behov. Programförslaget innehåller förslag på placering av fyra förskolor, en befintlig skola som kan utvecklas och framtida grundskola. Skolorna och förskolorna ska planeras med tillräckliga friytor utifrån kommunens riktlinjer för friyta. Parkering för anställda och besök föreslås att lösas i de gemensamma parkeringsanläggningarna. För förskolor och skolor är det även önskvärt att det finns tillgängliga stråk med koppling till naturområden inom 300 meter vilket det finns förutsättningar för i området.

Den befintliga grundskolan, Södertörns friskola, ligger som hjärtat i programområdet och föreslås vara kvar och utvecklas på platsen. Vid en utveckling av området kommer nya eller ombyggda lokaler behöva byggas för att rymma skolans verksamhet. Detta samt tillfälliga lokaler ska studeras vidare i det kommande detaljplaneskedet. Skolan kommer fortsatt ha direkt anslutning till parkrummet och den framtida stadsdelsparken.



Vid ett fullt utbyggt Björnkulla genererar programförslaget behov av en tillkommande skola. Denna kan byggas ut när behov uppstår och utifrån hur behovet övergripande ser ut i Flemingsberg. En yta för en framtida skola för årskurs F-9 reserveras i korsningen där Visättra möter Björnkulla. Området ligger inom gångavstånd från pendeltågsstationen och busshållplats föreslås i direkt anslutning till platsen.

Invid den framtida skolan föreslås yta för en fullstor bollplan (11-spelare) i enlighet med kommunens strukturprogram för idrottslokaler och idrottsanläggningar. Bollplanen placeras mot naturmarken och gränsar mot kolonilotterna i norr.

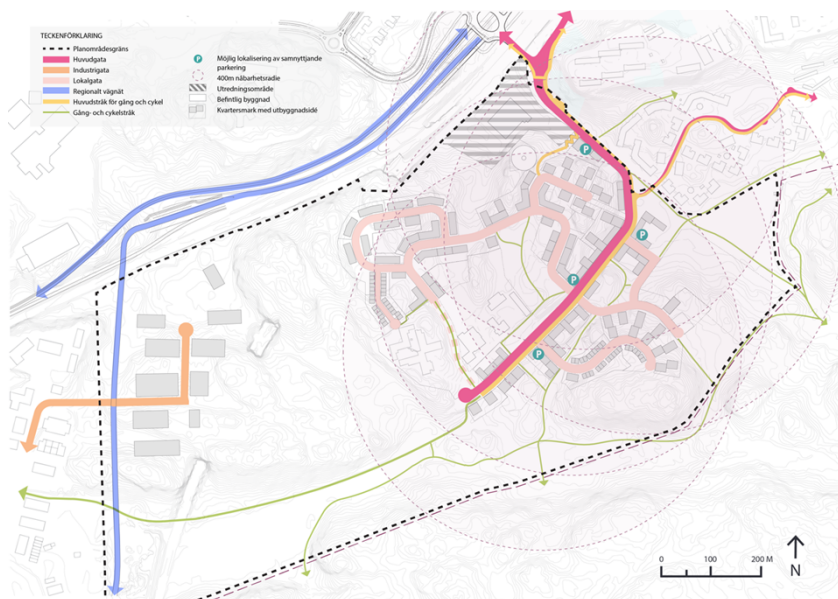
Trafik

Området ska anpassas så långt det är möjligt till topografin vilket innebär vissa återvändsgator då området är relativt kuperat. Björnkulla trafikförsörjs fortsatt från Björnkullavägen och dess förlängning med en vändplan för busstrafiken. I området finns höga naturvärden (klass 2 som högst samt artskyddade och rödlistade arter) mellan den planerade bostadsbebyggelsen och verksamhetsområdet. En förlängs huvudgata genom området har prövats inom programmet men bedöms inte möjlig att genomföra. Dock kommer det finnas möjlighet att röra sig till fots eller cykel mellan områdena.

Verksamhetsområdet föreslås anslutas via Botkyrka kommun till Botkyrka Hantverksby. Trafikverket planerar för Infart Riksten som kommer passera mellan verksamhetsområdena, den reviderade vägplanen möjliggör för en vägport mellan områdena.

Parkering och Mobilitet

Parkeringsbehovet har utretts övergripande som en del av trafik- och mobilitetsutredningen för planprogrammet, området ligger kollektivtrafiken nära och inom zon B. Enligt parkeringsprogrammet ska det eftersträvas yteffektiva parkeringslösningar och markparkering ska undvikas. I programkartan pekas fyra lägen ut för mobilitetsanläggningar som är lämpliga att studera vidare i fortsatt detaljplanering. De är placerade utmed huvudgatan och invid målpunkter för att de ska vara attraktiva och minska onödiga trafikrörelser. I mindre utsträckning kan det även komma att krävas fler platser lokalt för parkering. Lägen för dessa studeras i efterföljande detaljplanering.



Kartbild som illustrerar gator, kopplingar och mobilitetsanläggningar.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Det bedöms att ett genomförande av planprogrammet medför betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap MB har upprättats parallellt med programarbetet och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram.

Motivet till ställningstagandet grundas på de natur- och kulturmiljövärden samt de olika förutsättningarna som finns på platsen idag. Planprogrammet bedöms kunna ha negativa konsekvenser som kan innebära betydande miljöpåverkan för: kulturmiljö, rekreation, naturmiljö, vattenmiljö - dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten, klimatanpassning, buller, klimatpåverkan samt kumulativa effekter för naturmiljö, vattenmiljö samt påverkan från buller på rekreationsområden

Den strategiska miljöbedömningen har genomförts parallellt med planarbetet och har påverkat programmets struktur och utformning. Under processen har huvudalternativet ändrats till det miljöbästa alternativet i MKB:n vilket inneburit att programförslaget har koncentrerats mer till redan bebyggda delar och minskat i omfattning samt exploateringsgrad, detta efter fördjupad utredning och senare upptäckta naturvärden.

Bedömningen visar att trots anpassningar av planprogrammets struktur kommer förslaget medföra en negativ påverkan på naturmiljön. Detta är oundvikligt vid exploatering av denna omfattning i områden med naturvärden. I programförslaget tas cirka 20 hektar naturmark i anspråk varav 2 hektar hyser höga naturvärden (klass 2) och drygt 7 hektar har påtagliga naturvärden (klass 3). Vissa områden med förekomst av naturvårdsarter påverkas eller tas i anspråk av den föreslagna



bebyggelsen, men de flesta delområden med höga naturvärden sparas och kan sannolikt bibehålla sin funktion som livsmiljöer. Ekologisk kompensation och skyddsåtgärder har tagits fram för att reducera förlusten av naturvärden.

Gällande miljökvalitetsnormer för ytvatten bedöms programmet inte bidra till negativ miljöpåverkan med föreslagna åtgärder men det kan bli utmanande att hålla nere föroreningsbelastningen till nödvändig nivå när naturmark hårdgörs.

Kulturmiljön i området bedöms få märkbart negativa konsekvenser då kulturhistoriskt viktiga delar såsom fornlämningar, karaktäristiska landskapselement och det arkitektoniska värdet i hur institutionsmiljön samverkar med landskapet riskerar att försvinna eller påverkas negativt. I den fortsatta planeringen är det viktigt att ta tillvara dessa värden.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som en del av planprogrammet:

- Arkeologisk utredning, etapp 1
- Barnkonsekvensanalys
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Groddjursinventering
- Kulturmiljöanalys
- Landskapsanalys
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Mobilitets- och parkeringsutredning för Flemingsberg
- Naturvärdesinventering
- Skyddsåtgärder för groddjur, PM
- Trädinventering
- Vision och strategier för Björnkulla

Genomförande

Planprogrammet kommer att vara ett underlag för flera detaljplaner inom området och förutsätter att delar av befintlig fastighetsindelning justeras. Utvecklingen av Björnkulla kommer att ske succesivt över en lång tidsperiod och ambitionen är att området ska utgöra en fungerande stadsmiljö även under utbyggnadstiden.

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 en omvandling och utveckling av Björnkulla föreslås. Områden som idag består av naturmark, småskalig bebyggelse, parkrum och gator föreslås för tätare stadsbebyggelse, parker, nya gator och stråk samt platser.



Björnkulla behöver, precis som andra områden i kommunen, genomgå förändringar och utvecklas i takt med den planerade befolkningsökningen för kommunen i sin helhet. Planprogrammet för Björnkulla 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, utvecklingsplanen för Flemingsberg 2050 och översiktsplanen. Planprogrammet bedöms även vara en konkretisering av utvecklingsplanen och överensstämmer med dess intentioner.

I arbetet med planprogrammet har det tagits fram en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning som redovisar planförslagets miljöpåverkan.

Några slutsatser från miljöbedömningen är att trots att huvudförslaget ändrats till det miljöbästa förslaget under processen så innebär programförslaget en negativ påverkan på naturmiljön. Detta är oundvikligt vid exploatering av denna omfattning i områden med naturvärden.

Kulturmiljön riskerar att få negativa konsekvenser då området utvecklas och Omvandlas. Det är viktigt att dessa tas tillvara i största möjliga utsträckning i den efterföljande planeringen och det finns goda förutsättningar att delar bevaras och utvecklas.

Björnkulla är en strategisk plats att bygga på i ett övergripande sammanhang då det ligger nära god kollektivtrafik i en regional stadskärna.

Avväganden avseende hållbarhet

I programarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv. För programarbetet för Björnkulla har hållbarhetsprocessen anpassats utifrån de lokala behoven och utgångspunkterna som styr planeringen av området. Hållbarhetsfrågorna har fått stort utrymme i framtagandet av programhandlingarna och varit extra viktiga att hantera i detta område. De största utmaningarna har varit att hantera faktumet att en stor del av området i dagsläget är oexploaterad vilket medför negativa konsekvenser.

Inför godkännandet av planprogrammet har en övergripande handlingsplan tagits fram som beskriver hur Citylabs fokusområden och planprogrammets strategier ska tas om hand i kommande övergripande planering. Den övergripande handlingsplanen ger stöd och riktning till detaljplanearbetet och ska följas upp kontinuerligt. En fördjupad handlingsplan kommer sen tas fram för varje efterföljande detaljplan.

I programmet behandlas barnperspektivet och en barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram som en del av programarbetet. Fokus i programarbetet har varit de barn som rör sig i och kring stadsdelen och programmet föreslår fler trygga gång- och cykelvägar i och kring området. Som en del i utvecklingen av Björnkulla och Flemingsberg kommer dock trafiken att öka i och kring området jämfört med idag. Skolgårdar och förskolegårdar utvecklas enligt kommunens riktlinjer om fria. Programförslaget bedöms även som positivt utifrån ett äldreperspektiv



utifrån aspekter som närhet till grönska och lokal service samt tillgängliga gator och stråk. Den redovisar rekommendationer och förslag till åtgärder som har tillåtits forma programförslaget och har även resulterat i rekommendationer och förslag till åtgärder i fortsatt detaljplanearbete, genomförande och förvaltning.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Programarbetet finansieras av Huddinge kommun tillsammans med Hüge Bostäder AB. Kostnaden för programarbetet regleras utifrån en fördelningsnyckel som bygger på andel bruttoarea (BTA). Arbetet med att ta fram programmet och efterföljande detaljplaner medför kostnader där kommunen är markägare vilket regleras senare enligt plan för att få kostnadstäckning.

I samband med programarbetets uppstart har kommunen och Hüge Bostäder AB tecknat en avsiktsförklaring, ärendenummer KS-2020/590. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat intentioner och ambitioner i programarbetet, övergripande förutsättningarna för marköverlåtelse, bidrag till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

En övergripande ekonomisk bedömning för utvecklingen av hela området har tagits fram inom ramen för programmet för att säkerställa dess genomförbarhet. Kalkylen innehåller uppskattade kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar i området samt uppskattade tillkommande byggrättsvärden. Denna exploateringskalkyl har bearbetats löpande under planarbetet. Inför godkännande av programmet har kommunen även haft fortsatt dialog med Hüge bostäder om exploateringsekonomin för tänkbara framtida detaljplaneprojekt omfattande deras mark.

Utvecklingen av Björnkulla kommer ske succesivt över en lång tidsperiod och ambitionen är att området ska utgöra en fungerande stadsmiljö även under utbyggnadstiden. Programområdet förväntas delas in i cirka 6 delområden. Det är möjligt att påbörja detaljplanearbete inom olika delar av programmet samtidigt men sannolikt påbörjas planläggningen områdets östra delar först. Vissa delar behöver samplaneras medan verksamhetsområdet är mer fristående.

Kommunen kommer att ålägga exploatörer att erlagga medfinansieringsersättning för Spårväg syd utifrån fastställda riktlinjer (omfattar mindre del av programområdet) samt exploateringsersättning för övergripande investeringar som Trafikplats Högsolan.

De kommande projektens ekonomiska konsekvenser är en viktig del att bevaka löpande eftersom det påverkas av föreslagen exploateringsgrad och utbyggnad av allmänna anläggningar. Programmet har beaktat flera olika risker (artskydd, höga naturvärden, riskavstånd till spårbunden trafik) kopplat till exploatering och anpassat bebyggelsen efter det. Programmet har en övergripande utredningsnivå och i detaljplaneskedet finns risk att ytterligare anpassningar behöver göras som kan få följdverkan på byggrätter. Med bakgrund i ovanstående förutsättningar är den aktuella bedömningen att nuvarande programförslag är genomförbart och genererar ett positivt exploateringsnetto.



Datum
2025-05-05

Diarienummer
KS-2017/2252

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Planprogram - godkännande
Bilaga 2. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB