



Ansökan om planbesked för del av
Visättra 1:1 Flemingsberg, Huddinge kommun

2025-04-03

Uppdrag: Planbeskedsansökan, del av Visättra 1:1

Uppdragsnummer: 30082478

Plats: Flemingsberg, Huddinge kommun

Datum: 2025-01-20, rev 2025-04-03

Uppdragsgivare: Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB)

Kontaktperson: Peter Mattsson

Konsult: Sweco Sverige AB

Uppdragsledare: Alexander Celebioglu

Handläggare: Isabelle Borgqvist, Marco Le Donne

Innehåll

01 Inledning.....	04
Syfte	04
Bakgrund	04
Södertörns Fjärrvärme Ab	05
02 Planeringsförutsättningar.....	06
Översiktsplan	06
Flemingsberg 2050	07
Trafikplats högskolan	08
Planprogram för Visättra	09
Naturvärden	10
Geotekniska förutsättningar	10
Gällande detaljplaner	11
03 Bebyggelseförslag.....	12
Tekniska egenskaper	13
04 Volymstudie.....	14
Scenario 1	14
Scenario 2	16
Scenario 3	18

01 Inledning

Bakgrund

Stadskärnan Flemingsberg är en av de starkast växande utvecklingsområdena söder om innerstaden med universitetssjukhus, forskning, sex lärosäten, Widerströmska gymnasiet samt ett av Sveriges största rättscentrum.

Här skapas plats för 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökare. Flemingsberg blir en plats där kunskap och kreativitet sammanförs med näringsliv, boende och besökare för att skapa hållbar tillväxt i en öppen och inbjudande livsmiljö.

När samhällen växer följer även utökade tekniska behov, exempelvis produktionsanläggningar av olika slag.

Syfte

Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB) vill ansöka om planbesked för en planerad produktionsanläggning på del av fastigheten Visättra 1:1. Syftet är att anläggningen ska försörja det nya området, Flemingsbergsdalen, med kyla vilket är en väsentlig del i utvecklingen av området.

Ansökan syftar till att möjliggöra uppförandet en kylanläggning med tillfällig karaktär söder om häktet i Huddinge. Kylanläggningen kommer så småningom att ersättas med annan bebyggelse, i linje med gällande planprogram. Denna ansökan redogör för platsens förutsättningar och tre volymstudier som beskriver olika möjliga placeringar av anläggningen i förhållande till markförhållandena.



Figur 1. Översiktlig bild över Huddinge-Flemingsberg. Aktuellt område är ungefärligt markerat med blå streckad linje. (Ortofoto från Huddinge kommuns karttjänst)

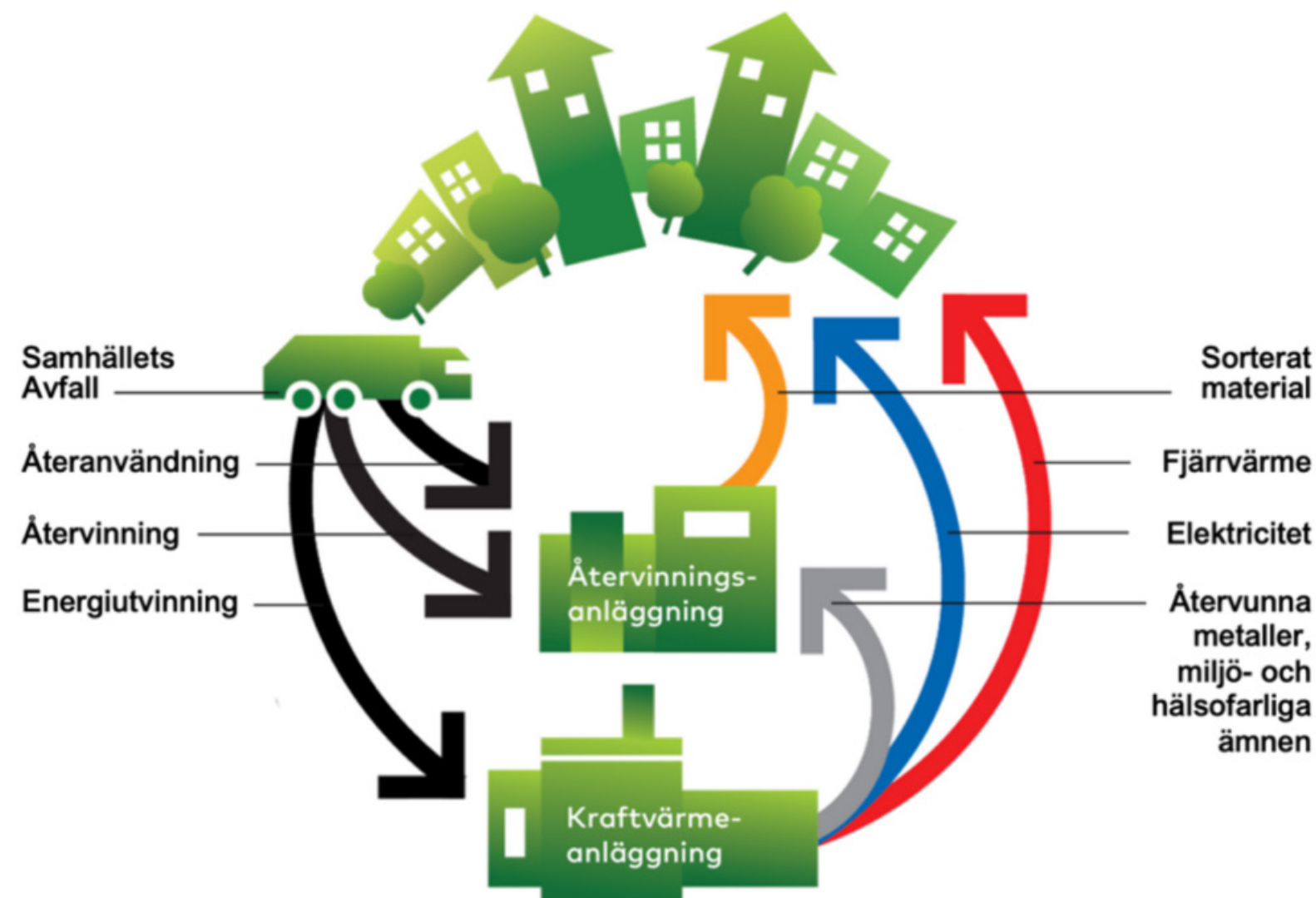
Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB)

Södertörns Fjärrvärme AB är ett lokalt energibolag som erbjuder både fjärrvärme och kyla till hushåll och företag i Huddinge kommun samt angränsande områden. Genom att kombinera dessa tjänster bidrar SFAB till att skapa en effektiv och hållbar energilösning för sina kunder.

Fjärrvärmens är en viktig del av den lokala energiförsörjningen och hjälper till att minska koldioxidutsläpp jämfört med individuella uppvärmningssystem. Genom att använda förnybara energikällor och återvinna energi från avfall bidrar företaget till att nå kommunens klimatmål och främja en grön omställning. Dessutom stödjer fjärrvärmeutbyggnaden den lokala infrastrukturen och skapar en stabil och pålitlig energiförsörjning som är avgörande för Huddinges framtida tillväxt och utveckling. Genom att erbjuda en kostnadseffektiv uppvärmningslösning frigörs resurser för andra investeringar i kommunen, vilket är en viktig faktor för att attrahera nya invånare och företag.

Genom att tillhandahålla kyla, tillgodoser Södertörns Fjärrvärme AB behoven hos både industriella och kommersiella verksamheter, särskilt under sommarens varma månader. Detta är särskilt viktigt för företag som kräver kontrollerade temperaturer för sina produkter och tjänster.

Södertörns Fjärrvärme AB:s verksamhet är därmed en viktig aktör i Huddinge kommuns samhällsutveckling, inte bara genom att säkerställa en pålitlig och hållbar energiförsörjning, utan även genom att stödja den ekonomiska tillväxten och miljömässiga målen i regionen. Genom att erbjuda både värme och kyla bidrar företaget till att skapa en mer resilient och energieffektiv infrastruktur, vilket gynnar hela samhället.



Figur 2. Bild över energins kretslopp. (Källa: Södertörnsenergi.se)

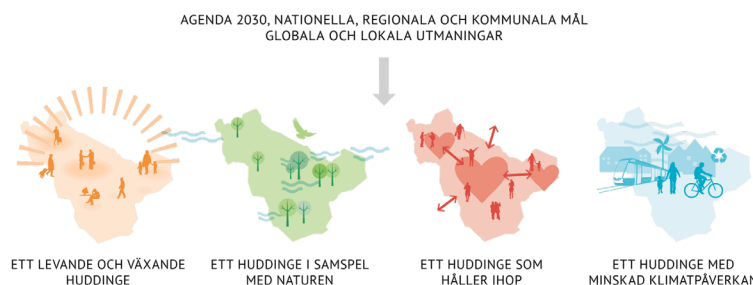
02 Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Huddinge kommun har arbetat med framtagandet av en ny översiktsplan. I april 2023 antog kommunfullmäktige kommande översiktsplan för år 2050. Denna har blivit överklagad och har inte fått laga kraft än. Bedömningen är att översiktsplanen som siktar mot 2050 är mer aktuell gällande kommunens övergripande viljeriktning. Därmed kommer detta planbesked utgå från *Vårt framtida Huddinge-Översiktsplan 2050*.

Mål och delmål för samhällsbyggandet

Översiktsplanen har formulerat fyra mål som ligger till grund för inriktningen av kommunens fysiska planering och visar vägen mot en hållbar utveckling. Samtliga mål visar på vilka frågor som behöver beakts i planeringen för att skapa en hållbar utveckling. Denna planbeskedsansökan berör särskilt två av målen: *Ett levande och växande Huddinge* samt *Ett Huddinge med minskad klimatpåverkan*. SFAB verkar för att tillgodose de tekniska aspekterna som behövs för att samhällen ska kunna ha en grön tillväxt.



Figur 3. Bild över Huddinge kommuns mål och delmål.
(Källa: Översiktsplan 2050)

I det fjärde målet *Ett Huddinge med minskad klimatpåverkan* beskriver kommunen hur de ska arbeta för en effektiv markanvändning. Befintlig bebyggelse nära till kollektivtrafik i redan bebyggda områden ska kompletteras och förtätas. De ska därtill prioriteras system för energiförsörjning och annan teknisk infrastruktur som minimerar negativ påverkan på klimatet.

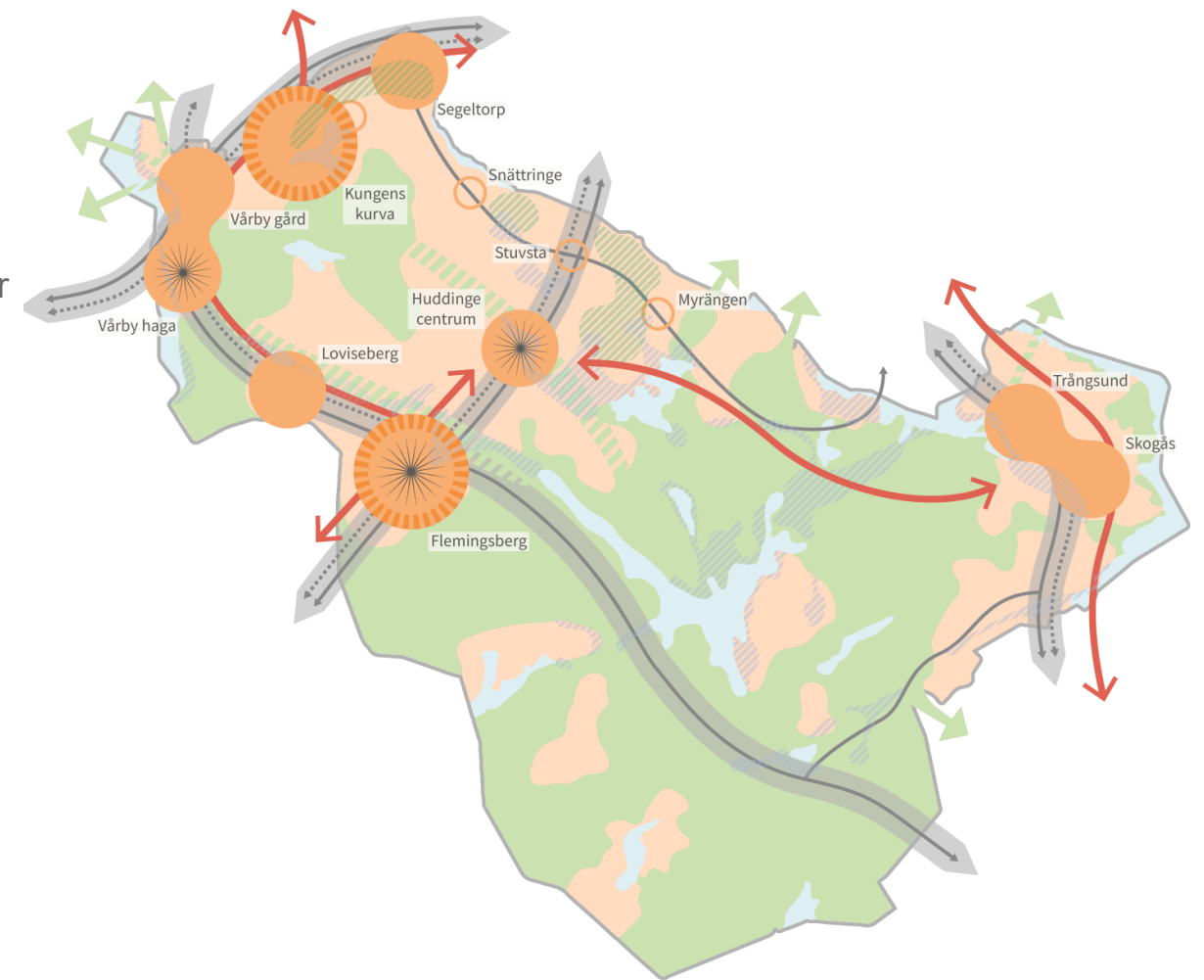
Utvecklingsinriktning

Utvecklingsinriktningen är en strategisk karta som visar de stora dragen i Huddinges utveckling fram till 2050.

Kartan visar utvecklingen i kommunen i stora drag kopplat till tre olika områden:

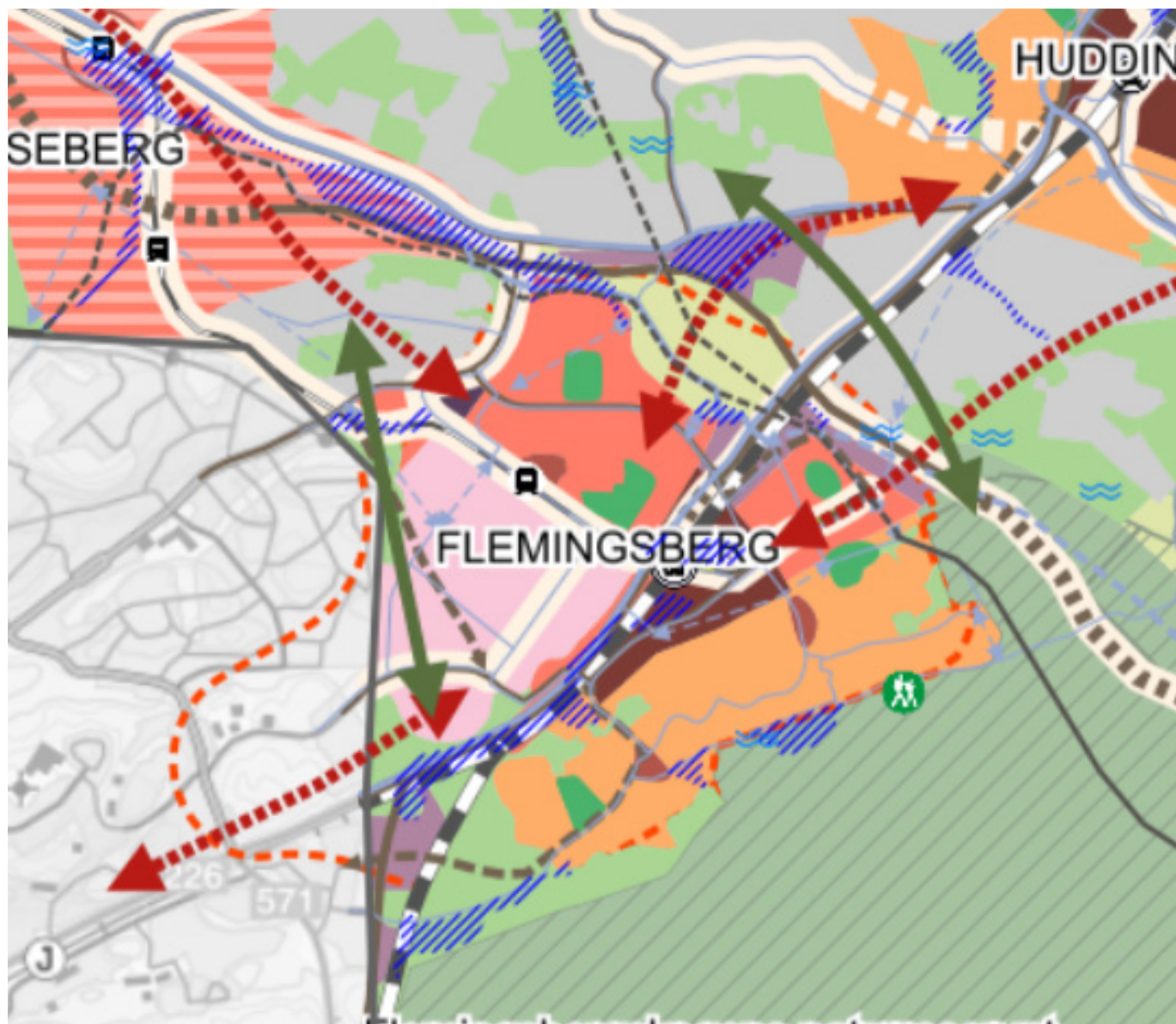
- **Bebyggelse**, områden prioriterade för bebyggelseutveckling samt viktiga kommunala och regionala samband
- **Natur och friluftsliv**, utvecklingsbehov för övergripande grön- och blåstruktur
- **Kommunikationer**, stråk och bytespunkter viktiga på kommunal och regional nivå samt var det är extra viktigt att prioritera cykel och kollektivtrafik.

Flemingsberg är utpekad som en regional stadskärna och ett prioriterat utbyggnadsområde (se figur 4). Dett innebär att kommunen ska arbeta för att skapa tyngdpunkter av bostäder, arbetsplatser och andra stora målpunkter utanför den centrala regionkärnan.



Figur 4. Schematisk karta över Huddinge kommuns utvecklingsinriktning. (Källa: Översiktsplan 2050)

- Bebyggelse**
- Regional stadskärna
 - Prioriterat utbyggnadsområde
 - Kompletteringsområde
 - Socialt samband som behöver stärkas
 - Sammanhängande bebyggelse
- Natur och friluftsliv**
- Område där rekreativa värden behöver utvecklas
 - Område där vattenhantering behöver utvecklas
 - Grönt samband som behöver stärkas
 - Sammanhängande område för natur och friluftsliv
 - Sjöar
- Kommunikationer**
- Bytespunkt för kollektivtrafik av regional betydelse
 - Stråk där kollektivtrafik och cykel behöver prioriteras
 - Övergripande vägnät
 - Spår



Figur 5. Schematisk karta över Flemingsbergs utveckling (Källa: Översiktsplan 2050)

Flemingsberg 2050

Översiktsplanen beskriver att Flemingsberg år 2050 är en pulserade plats med människor i rörelse. De områden som kännetecknar Flemingsberg har knutits samman och skapat en helhet. Fler bostäder och arbetsplatser har tillkommit och det finns gröna stråk, parker och närhet till större naturområden. För företag är Flemingsberg ett självklart val och området är ett viktigt centrum för vård, utbildning och forskning.

Möjligheter skapas för upp till 15 000 nya bostäder i området. I stadsdelscentrum byggs tätt och högt, medan tätheten blir lägre i ytterkanterna av Flemingsberg. Planeringen fokuserar främst på flerbostadshus, men det finns även utrymme för tät småhusbebyggelse i de yttre delarna. Målet är att de nya bostäderna ska bidra till en variation av bostadsformer och möjliggöra ett ökat kvarboende.



Figur 6. Schematisk karta över Flemingsbergs utveckling (Källa: Fördjupad översiktsplan för Flemingsberg)

Flemingsberg är idag ett viktigt centrum för sjukvård, rättscentrum, högre utbildning och forskning, med stor betydelse såväl regionalt som nationellt. Flemingsberg utvecklas genom nya kvarter och omvandling av tidigare verksamhetsområden, med hänsyn till kulturmiljövärden i planeringen. Målet är att skapa ett centrum för sjukvård, högre utbildning och forskning med cirka 37 000 nya arbetsplatser.

Det planeras utrymme för verksamheter som inte kan kombineras med bostäder i södra Flemingsberg nära de större trafiklederna, med fokus på att minimera störningar för bostadsområden. Transportinfrastrukturen utvecklas genom nära samarbeten med Trafikverket. Campusområdet ska växa och integreras med den regionala stadskärnan.

Flemingsbergsdalen

Huddinge kommuns utvecklingsplan för Flemingsbergsdalen syftar till att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel som möter framtida behov. Planen fokuserar på att främja en blandning av bostäder, arbetsplatser och service, vilket ska bidra till en levande och dynamisk miljö. Genom att prioritera grönområden och kollektivtrafik strävar man efter att öka tillgängligheten och förbättra livskvaliteten för invånarna. Sammanfattningsvis fokuserar planen på att skapa en hållbar, inkluderande och funktionell stadsdel för framtiden.

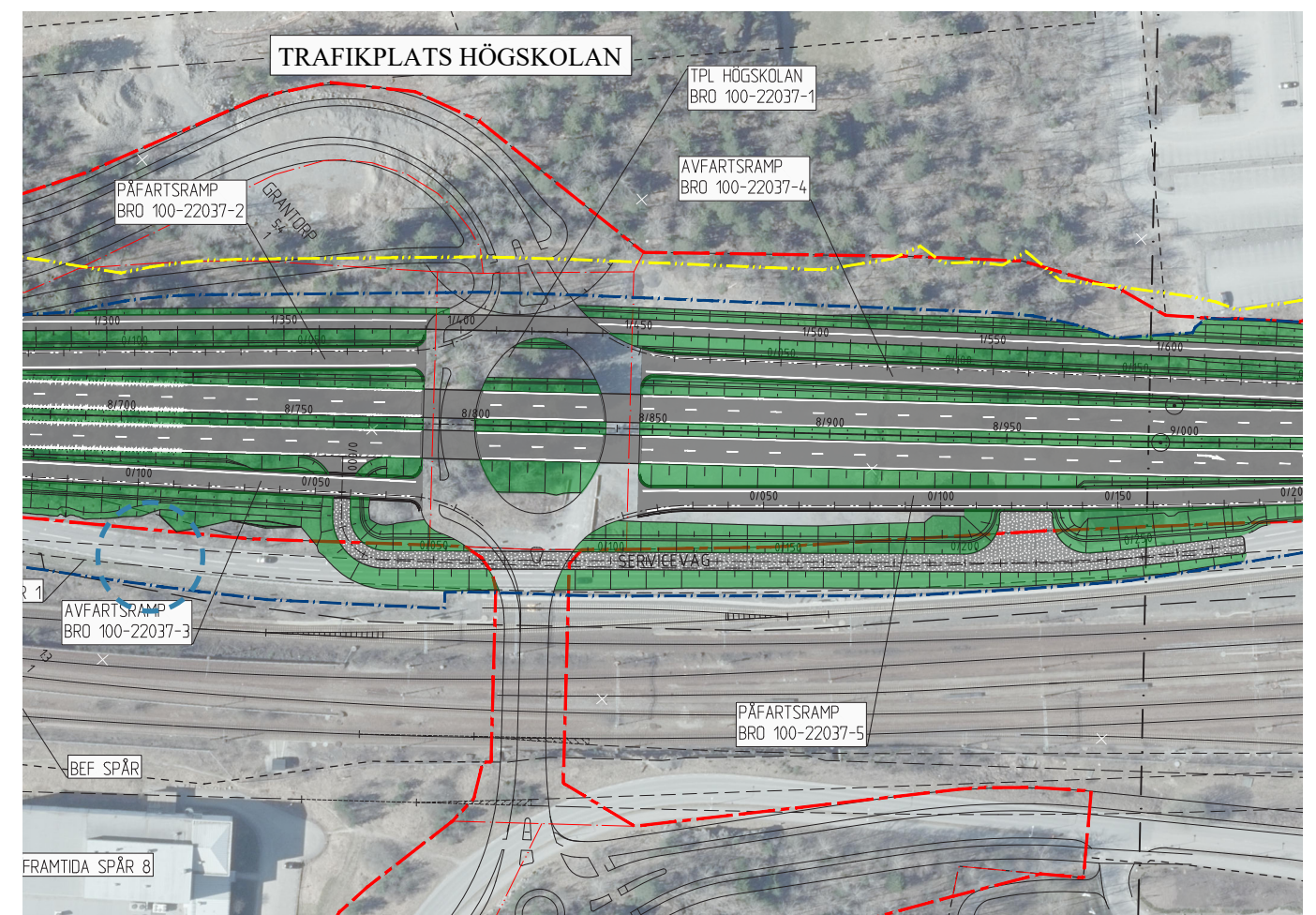
Planansökan berör ett område beläget precis söder om den sydvästra spetsen av programområdesgränsen för Flemingsbergsdalen. I strukturplanen pekas områdets kuperade natur ut som en av de avgörande knäckfrågorna. Höjdsättningsrelaterade utmaningar finns inom hela programområdet och det kuperade landskapets påverkan kan ses inom såväl gatustruktur och skyfall som tillgänglighet och samband mellan Flemingsbergsdalen och angränsande områden.



Figur 7. Schematisk karta över pågående planering och utveckling i och kring Flemingsbergsdalen (Källa: Flemingsbergsdalen -Översyn strukturplan, 2023)

Trafikplats Högskolan

Syftet med ombyggnaden av Trafikplats Högskolan i Flemingsberg är att förbättra trafikflödet och öka säkerheten för både bilister och fotgängare, samt att stödja den pågående stadsutvecklingen i området. Huvuddragen i ombyggnaden inkluderar en omstrukturering av trafikleder för att underlätta bättre anslutningar mellan olika transportmedel, inklusive kollektivtrafik. Dessutom planeras det att skapa tydligare och säkrare gång- och cykelvägar för att främja hållbara transportalternativ. Genom att optimera trafiksignaler och förbättra skyltning avser projektet att minska trängseln och göra området mer tillgängligt. Sammanfattningsvis syftar ombyggnaden till att skapa en effektivare och mer säker trafiklösning som gynnar både invånare och besökare i Flemingsberg.



Figur 8. Del av vägplanen för Trafikplats Högskolan. Ny infart från fastigheten Rotorn 3 syns på bild i det nedre högra hörnet. (Källa: Trafikverket, 2024)

Planprogram för Visättra

Huddinge växer och fler och fler människor vill bo och verka i kommunen. Visättra är en del av Flemingsberg som är utpekad som regional stadskärna i RUFS 2050 (Regional Utvecklingsplan för Stockholm). Enligt RUFS 2050 bör de regionala stadskärnorna stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan Stockholm.

I kommunens översiktsplan 2030 (antagen 2014) är Visättra lokaliserat inom den regionala stadskärnan Flemingsberg som också utgör primärt utbyggnadsområde. Inom de primära utbyggnadsområdena ska förtätning med funktionsblandade miljöer prioriteras.

Denna planansökan berör ett område beläget i den sydvästra delen av programområdesgränsen för Visättra. Området är utpekad som ett utredningsområde för ny bebyggelse och tillhör karaktärområde 2, där bebyggelse ska terränganpassas och naturmark ska sparas. Riktmärket för skalan är 4-9 våningar.



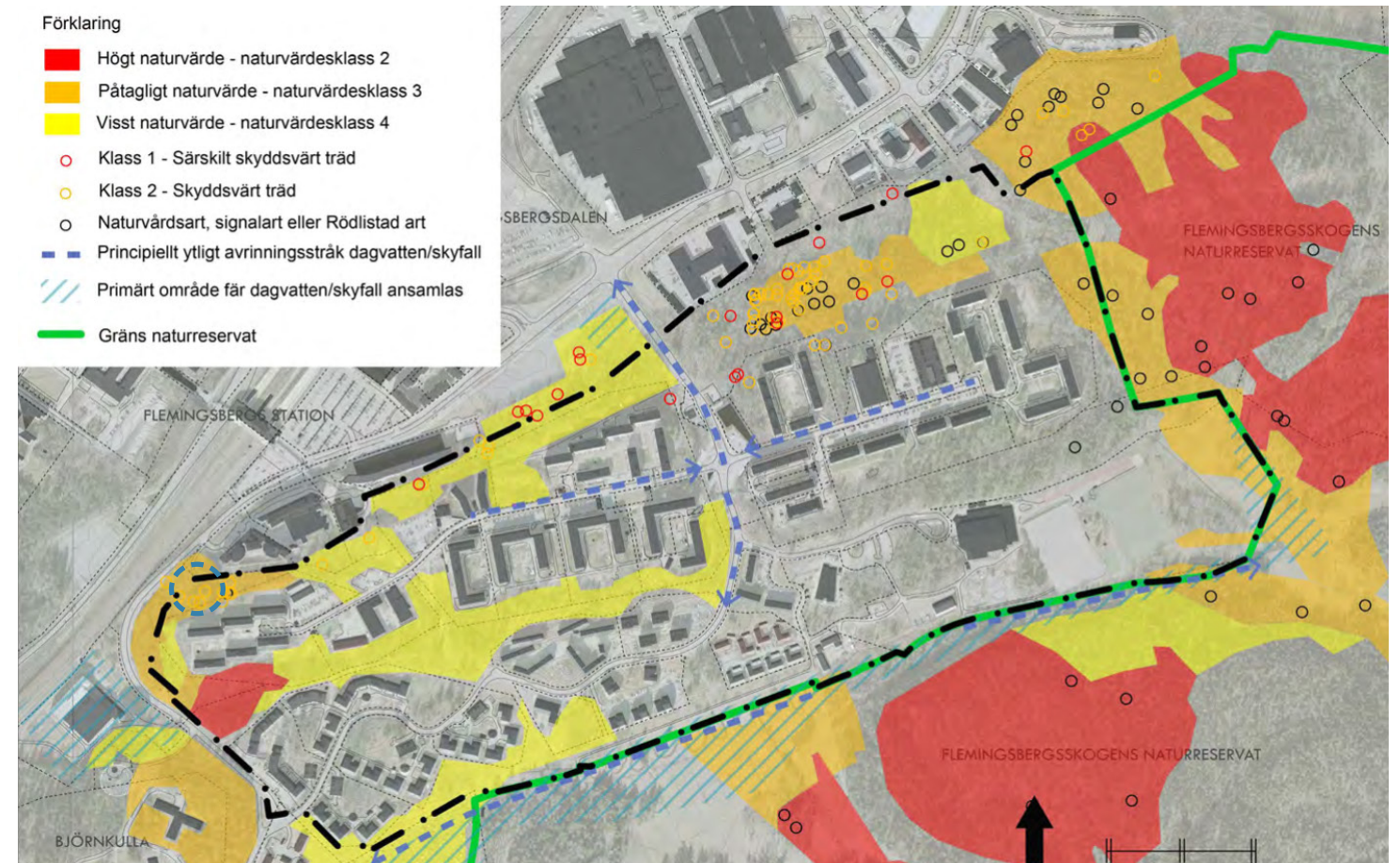
Figur 9. Programkarta - Målbild och struktur (Källa: Planprogram för Visättra, samrådshandling, 2023)

I programmet är platsen även utpekad som ett potentiellt läge för ett mobilitetshus. Syftet med mobilitetshus är att tillhandahålla olika mobilitetstjänster för boende, verksamma och besökare. Mobilitetshuset ska utformas med publika lokaler i bottenvåningen och kan byggas på med bostäder, kontor eller andra verksamheter. Genom mobilitetshuset ska kopplingar till de centrala och södra delarna av programområdet studeras.

Planeringen av bebyggelse på platsen måste beakta förutsättningar och begränsningar kopplade till häktet. Planering på platsen behöver även samordnas med de större infrastrukturprojekt där Trafikverket och Region Stockholm är huvudman. De största projekten i närheten är trafikplats Högsolan, Spårväg syd och vägplanearbete för Tvärförbindelse Södertörn. Infrastrukturprojekten skapar även förutsättningar, möjligheter och begränsningar för utvecklingen och deras utformning och kopplingar behöver planeras och samordnas gemensamt och i dialog mellan berörda parter.

Naturvärden

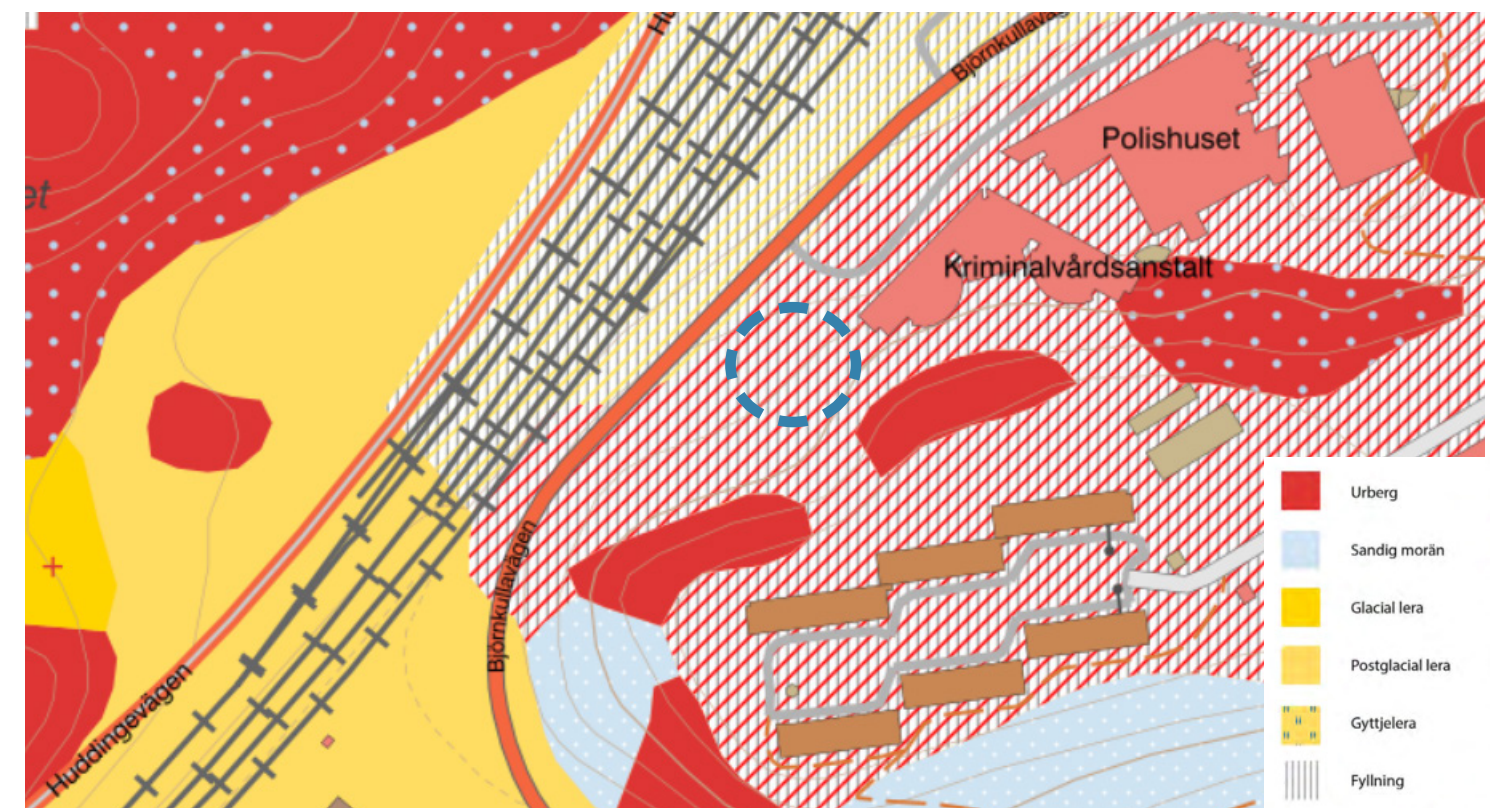
- Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3
- Klass 2 - skyddsvärt träd
- Under ett fältbesök identifierades björksly i områdena närmast gatan. Längre upp på slänten finns det mer värdefulla barrträd (gran och tall).
- Flera områden med skyddsvärda träd har pekats ut inom Visättra, däribland värdefulla tallar granar och aspar.
- Mycket kuperat



Figur 10. Schematisk karta över inventerade naturvärden och principiella dagvatten/skyfallsförutsättningar (Källa: Planprogram för Visättra, samrådshandling, 2023)

Geotekniska förutsättningar

- Jordarterna i området består främst av urberg och fyllnadsmassor.
- Inom Visättra programområde återfinns bergarten vacka som kan vara sulfidförande och innehålla höga svavelnivåer. Vid sprängning finns en risk för negativa konsekvenser på grund av sulfidförande bergarter. Detta då sprängning blottlägger ytor med höga sulfidhalter som riskerar att spridas med dagvatten. Sulfiden riskerar förorening och urlakning av metaller som kan påverka vattenmiljöer i och nedströms programområdet och påverka recipienten, sjön Orången, negativt.

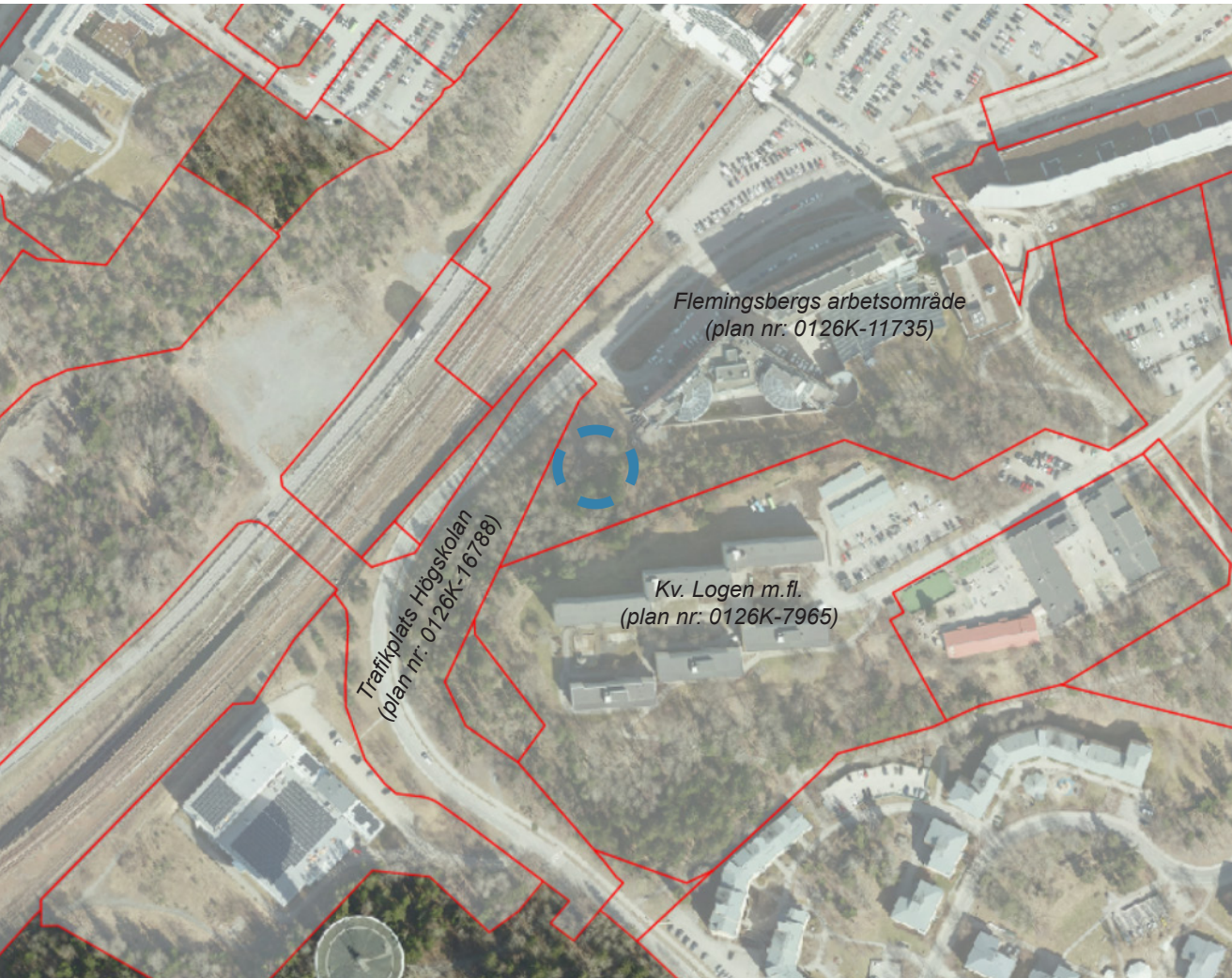


Figur 11. Jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000 (Källa: SGU, 2023).

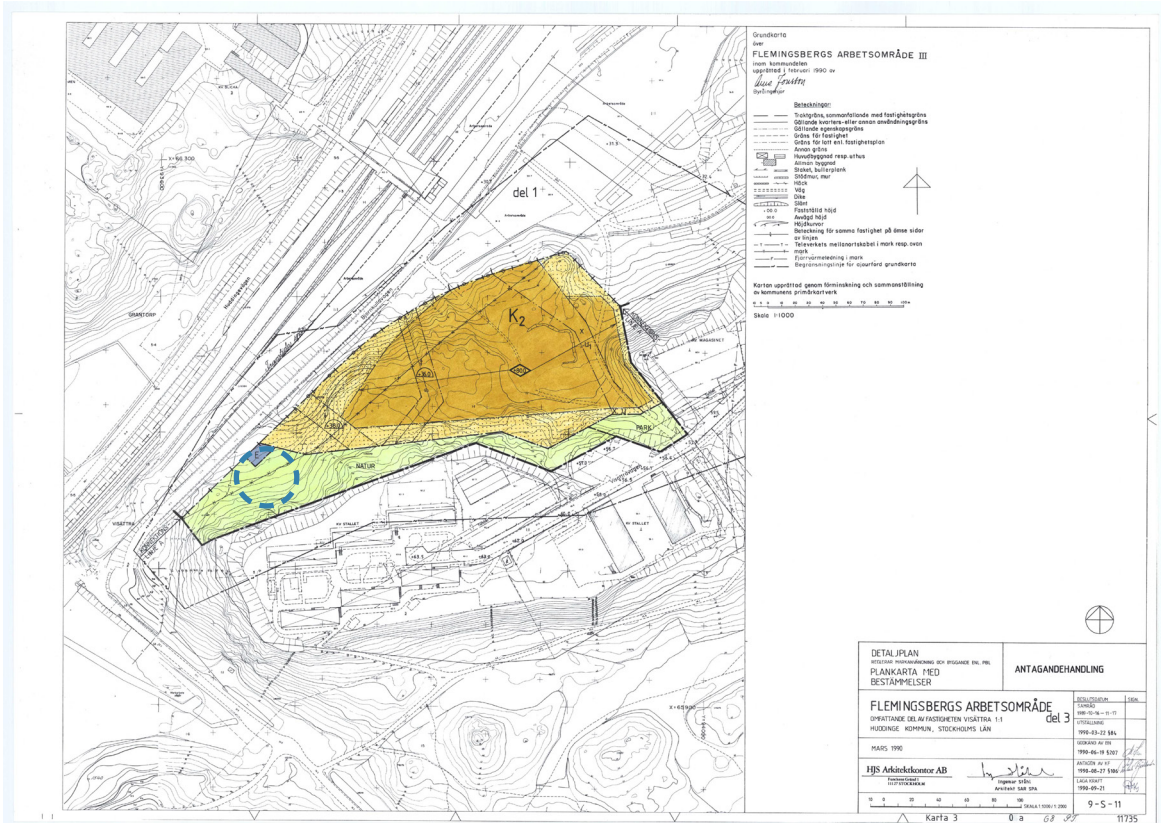
Gällande detaljplaner

Det utpekade området omfattas av detaljplan för Flemingsbergs arbetsområde (0126K-11735), lagakraftvunnen 21 september 1990. Berört område är planlagt delvis som ett naturområde samt teknisk anläggning (elnätstation). Genomförandetiden har löpt ut.

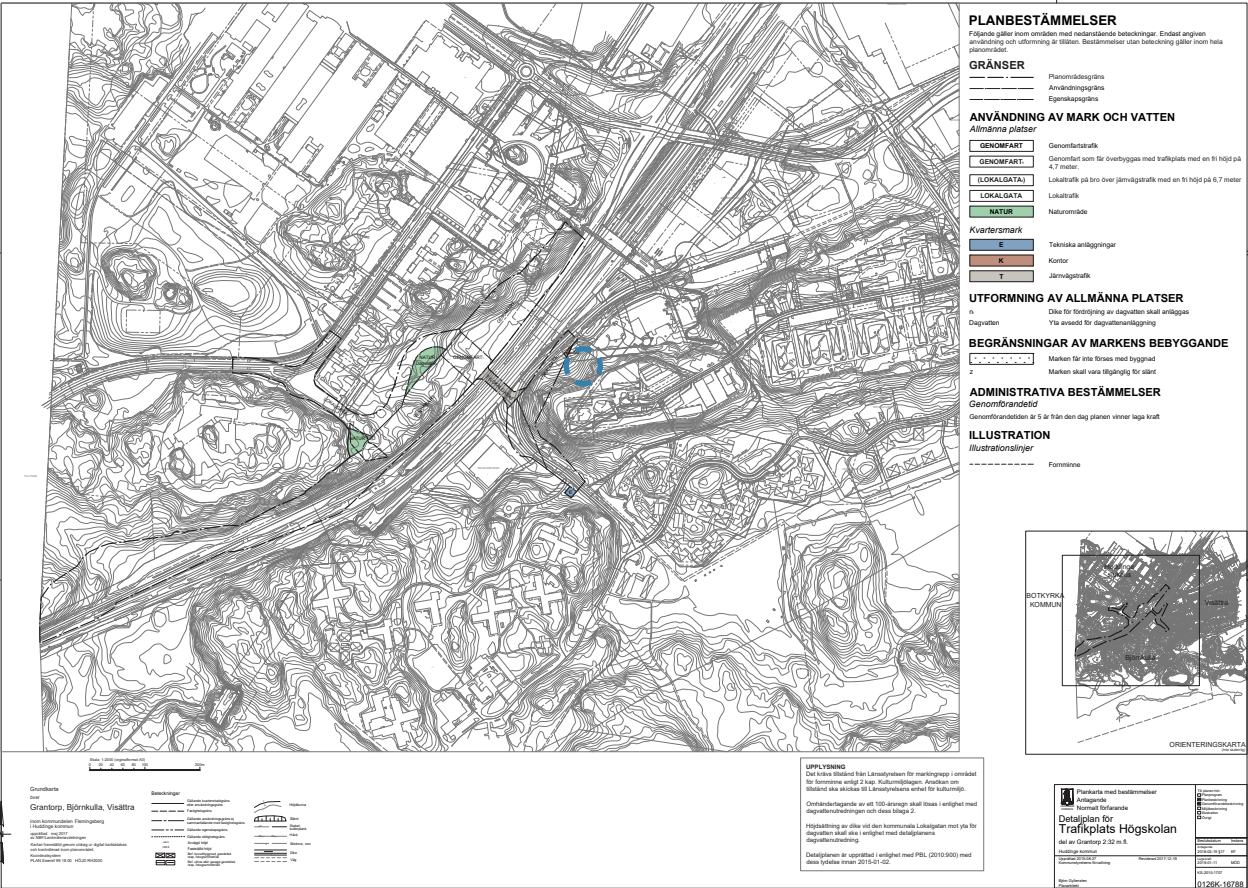
Angränsande detaljplaner omfattar Trafikplats Högskolan (0126K-16788), lagakraftvunnen 11 januari 2019 och Kv Logen m.fl (0126K-7965), upprättad 1968. Föreslagen anläggning bedöms inte påverka angränsande detaljplaner. Detta under förutsättning att tillfartsväg kan ske via fastigheten Rotorn 3.



Figur 12. Ortofoto med gällande planområdesgränser i rött. Aktuellt område är ungefärligt markerat med blå streckad linje.



Figur 13. Gällande plankarta för området. Aktuellt område är ungefärligt markerat med blå streckad linje.



Figur 14. Angränsande detaljplan för Trafikplats Högskolan. Om tillfart till anläggningen kan ske via fastigheten Rotorn 3 påverkas denna detaljplan inte av denna ansökan.

03 Bebyggelseförslag

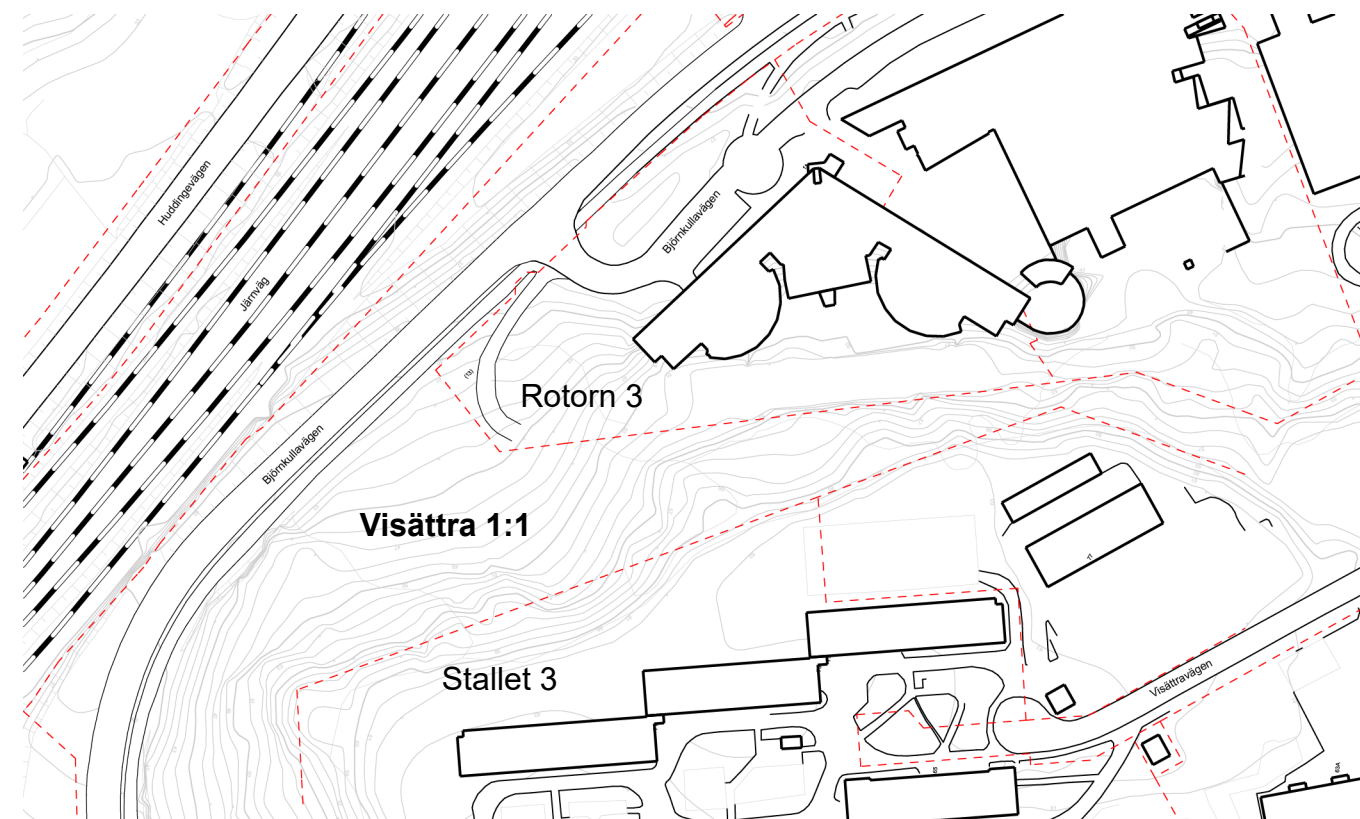
Den planerade utvecklingen av Flemingsbergsdalen kräver en anpassning av den tekniska försörjningen, som måste utvecklas i takt med bebyggelsen för att säkerställa att både värme och kyla kan levereras på ett hållbart och långsiktigt sätt. SFAB arbetar för att möjliggöra en effektiv kylförsörjning i området, med en strategisk plan att sammankoppla kylproduktionen med HMC. Denna sammankoppling är genomförbar på lång sikt och kan realiseras när området har utbyggt. Under själva utbyggnadsprocessen är det dock nödvändigt att SFAB tillhandahåller kyla från en tillfällig anläggning.

I samarbete med kommunen har SFAB noggrant undersökt flera potentiella placeringar för en sådan tillfällig anläggning för kylproduktion. Efter en grundlig utvärdering har man kommit fram till att en del av Visättra 1:1, belägen intill fastigheterna Rotorn 3 och Stallet 3, är den mest lämpliga platsen att gå vidare med. Den valda platsen bedöms som optimal för ändamålet, eftersom SFAB kan bygga tillfälliga anläggningar för kylproduktion här. Dessutom möjliggör placeringen att kommunen senare kan genomföra sina planerade utbyggnader i enlighet med framtagna planprogram.

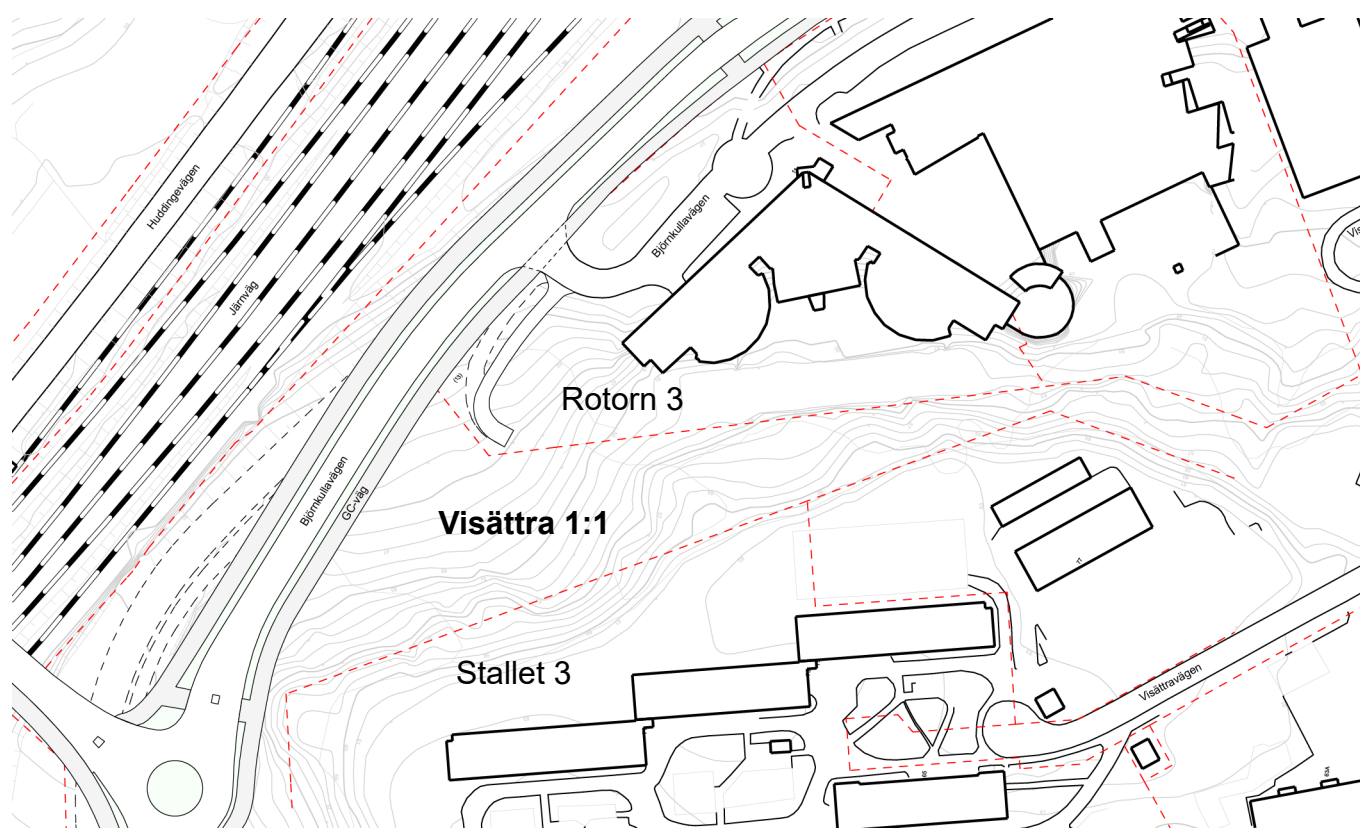
Den tillfälliga anläggningen behöver samordnas med kommunens långsiktiga planer, vilket kräver att en detaljplan tas fram för att säkerställa en långsiktig lösning. Det är även viktigt att beakta de utmaningar som finns på fastigheten. Området är kuperat, vilket innebär att anläggningen måste placeras med stor omsorg för att skydda de värdefulla naturmiljöerna, samtidigt som den måste vara funktionell och lätt att driva. Anläggningen ska terränganpassas så långt som möjligt för att minimera behovet av bergschakt och fyllningar och på så vis bevara den naturliga landskapskaraktären.

Vidare innebär vägplanen för Trafikplats Högsolan och ombyggnationen av Björnkullavägen att tillträde till anläggningen samt möjligheten att vända fordon behöver studeras noggrant. Med en infart från Rotorn 3 (se figur 16) kommer de föreslagna åtgärderna på Visättra 1:1 inte att påverka den gällande detaljplanen för Trafikplats Högsolan.

Placeringen av anläggningen behöver också harmoniseras med de långsiktiga utvecklingsplanerna för platsen, där planprogrammet för Visättra har identifierat området som lämpligt för ett mobilitetshus samt publika funktioner, vilket kan inkludera kontor eller andra verksamheter. Denna samordning är avgörande för att säkerställa en hållbar och integrerad utveckling av Flemingsbergsdalen.



Figur 15. Illustrationsplan, befintligt.



Figur 16. Illustrationsplan, när ombyggnad av Björnkullavägen har genomförts i linje med gällande planer.

Tekniska egenskaper

Varje kylmaskin har måtten cirka 17 meter i längd, 2,3 meter i bredd och 2,4 meter i höjd, vilket innebär att de tar upp en betydande yta. För att möjliggöra säker och effektiv drift krävs utrymme mellan och runt maskinerna, vilket uppskattas till mellan 1,5 till 3 meter. Detta arbetsutrymme är avgörande för att tekniker och operatörer ska kunna arbeta obehindrat och utföra nödvändigt underhåll samt reparationer.

SWECO  

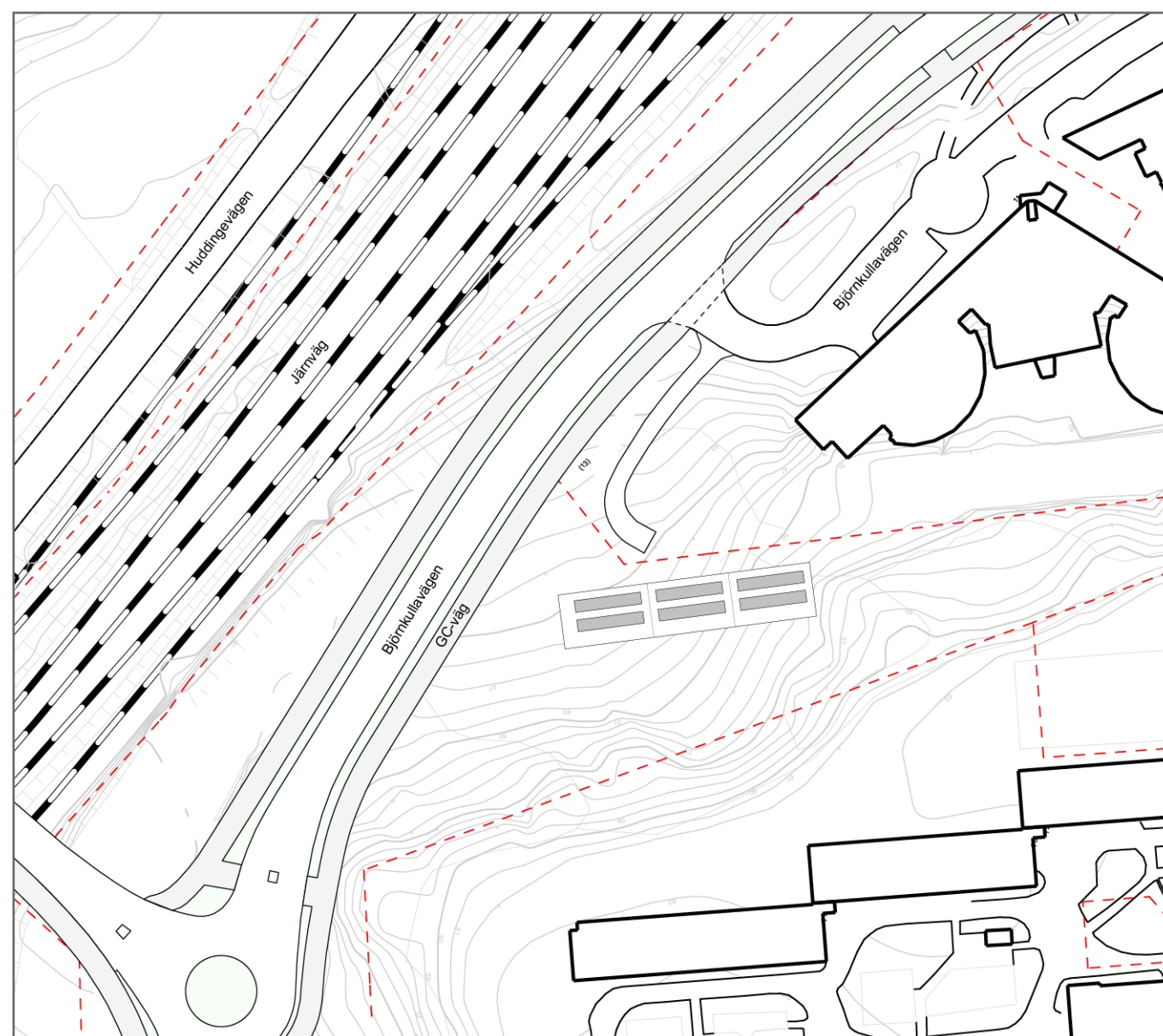


ANSÖKAN OM PLANBESKED | 03 BEBYGGELSEFÖRSLAG

04 Volymstudie

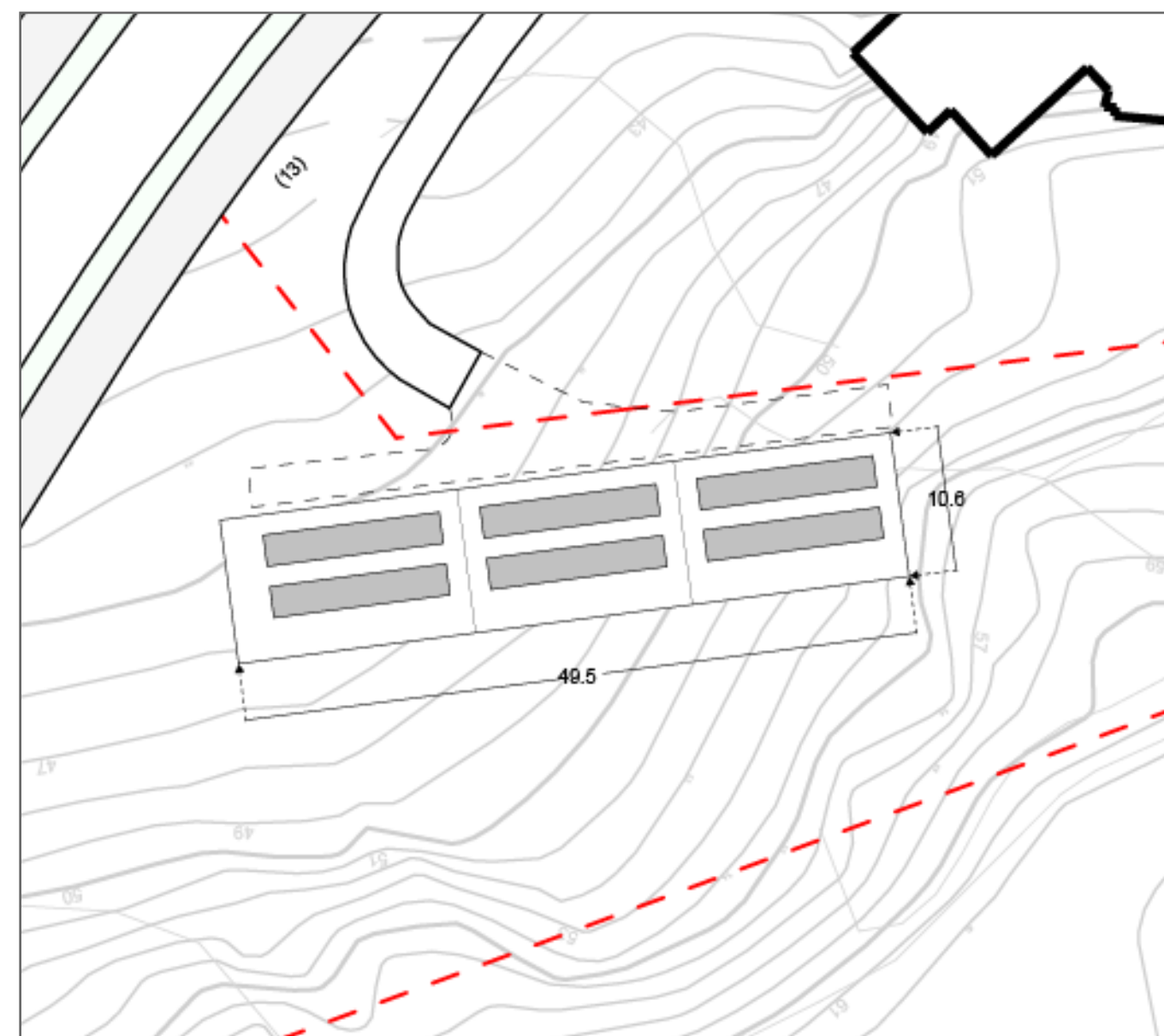
Scenario 1

I det första placeringsalternativet har anläggningen placerats parallellt med fastighetsgränsen mot Rotorn 3, vilket optimerar utnyttjandet av markytan och minimerar påverkan på omgivningen. Kylanläggningarna placeras på tre olika platåer, vilket gör det möjligt att anpassa anläggningen efter de specifika terrängförhållandena i området. Denna nivåindelning bidrar till att integrera anläggningen i landskapet och minimerar behovet av omfattande schaktning eller fyllning.



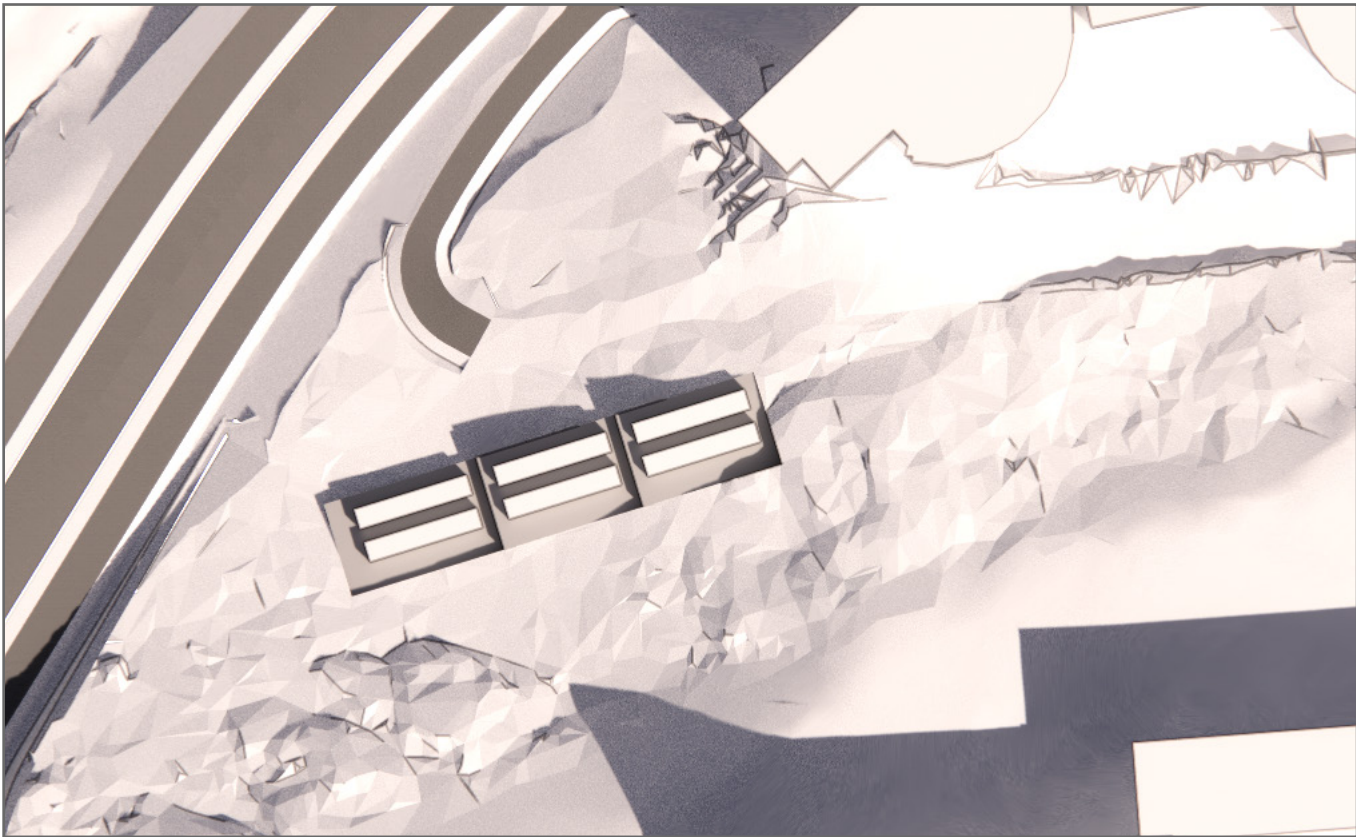
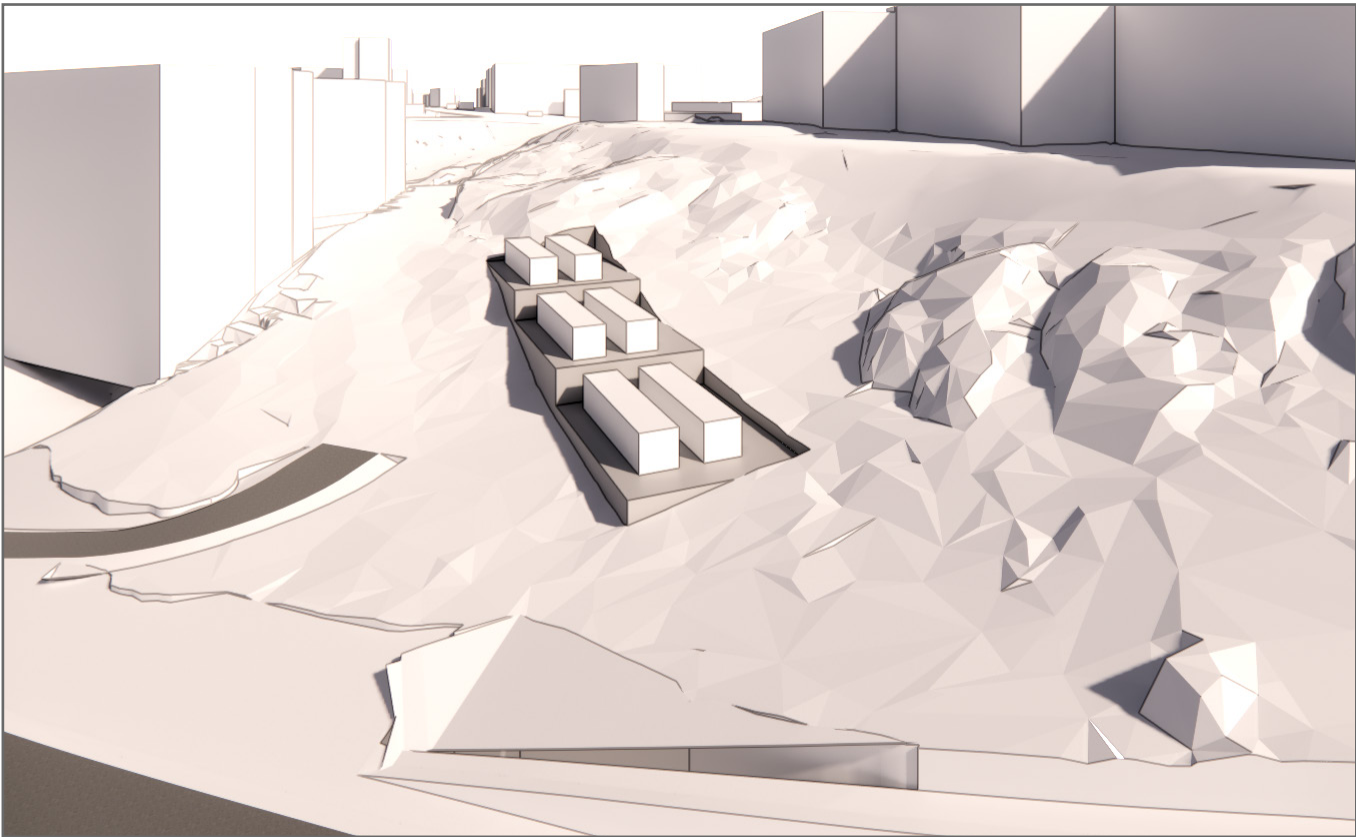
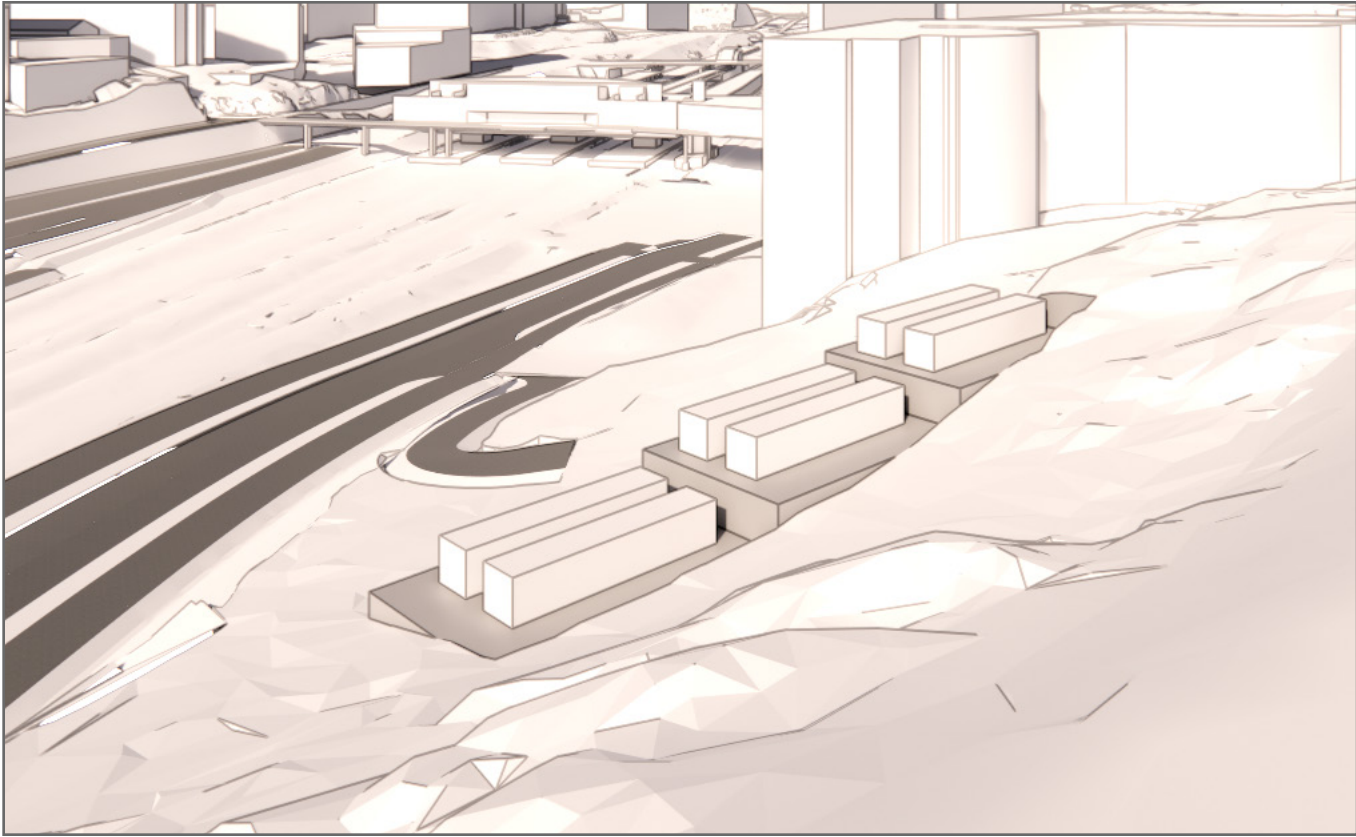
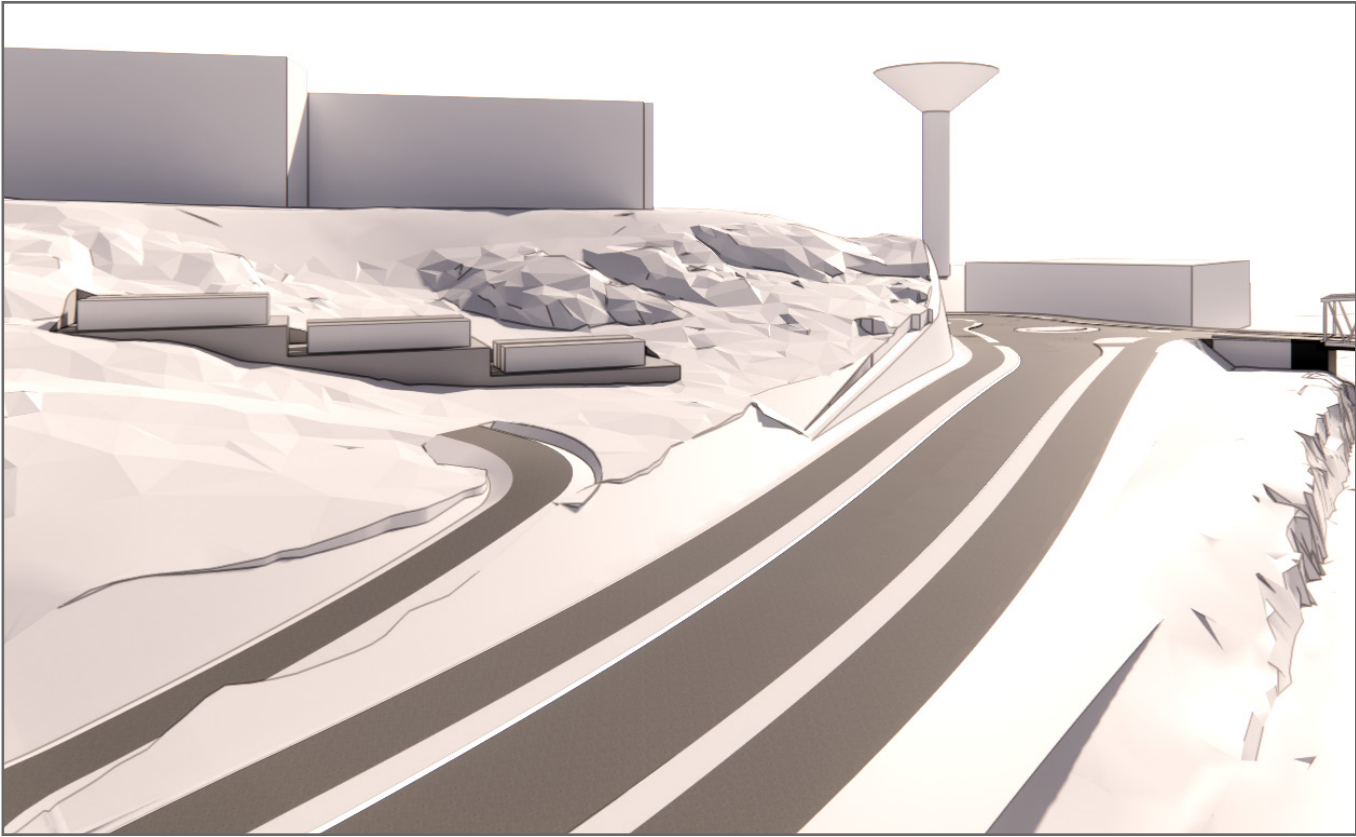
Figur 19. Illustrationsplan, scenario 1.

För att säkerställa enkel och effektiv åtkomst till alla kylmaskiner planeras en arbetsväg längs med maskinerna. Denna väg kommer att underlätta underhåll och drift, samtidigt som den bidrar till att upprätthålla god säkerhet för personalen som arbetar i området. För att optimera utformningen av arbetsvägen är det viktigt att studera hur terraseringen kan genomföras, inklusive lutningar och svägradier.



Figur 20. Måttsett illustrationsplan, scenario 1.

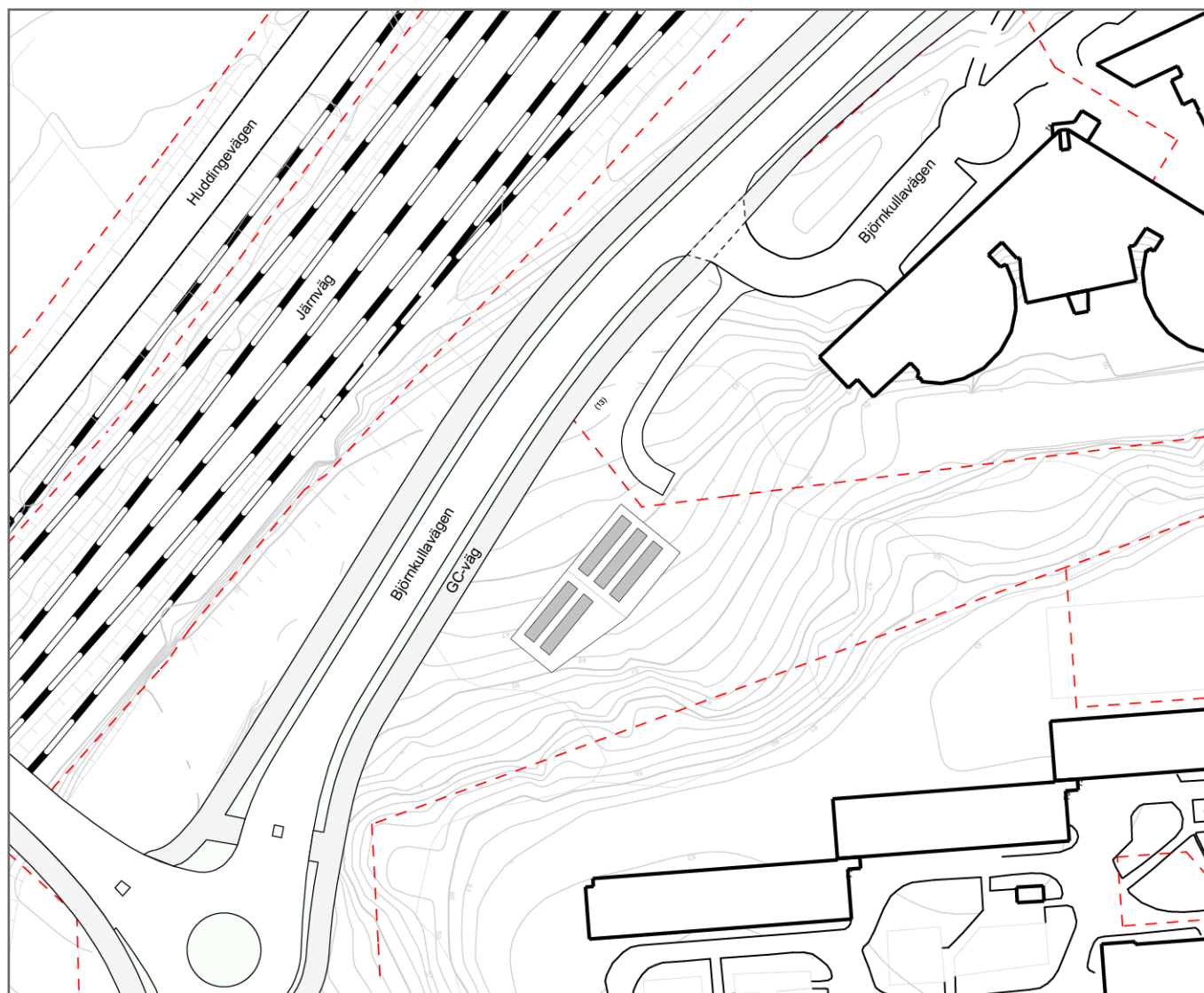
Scenario 1



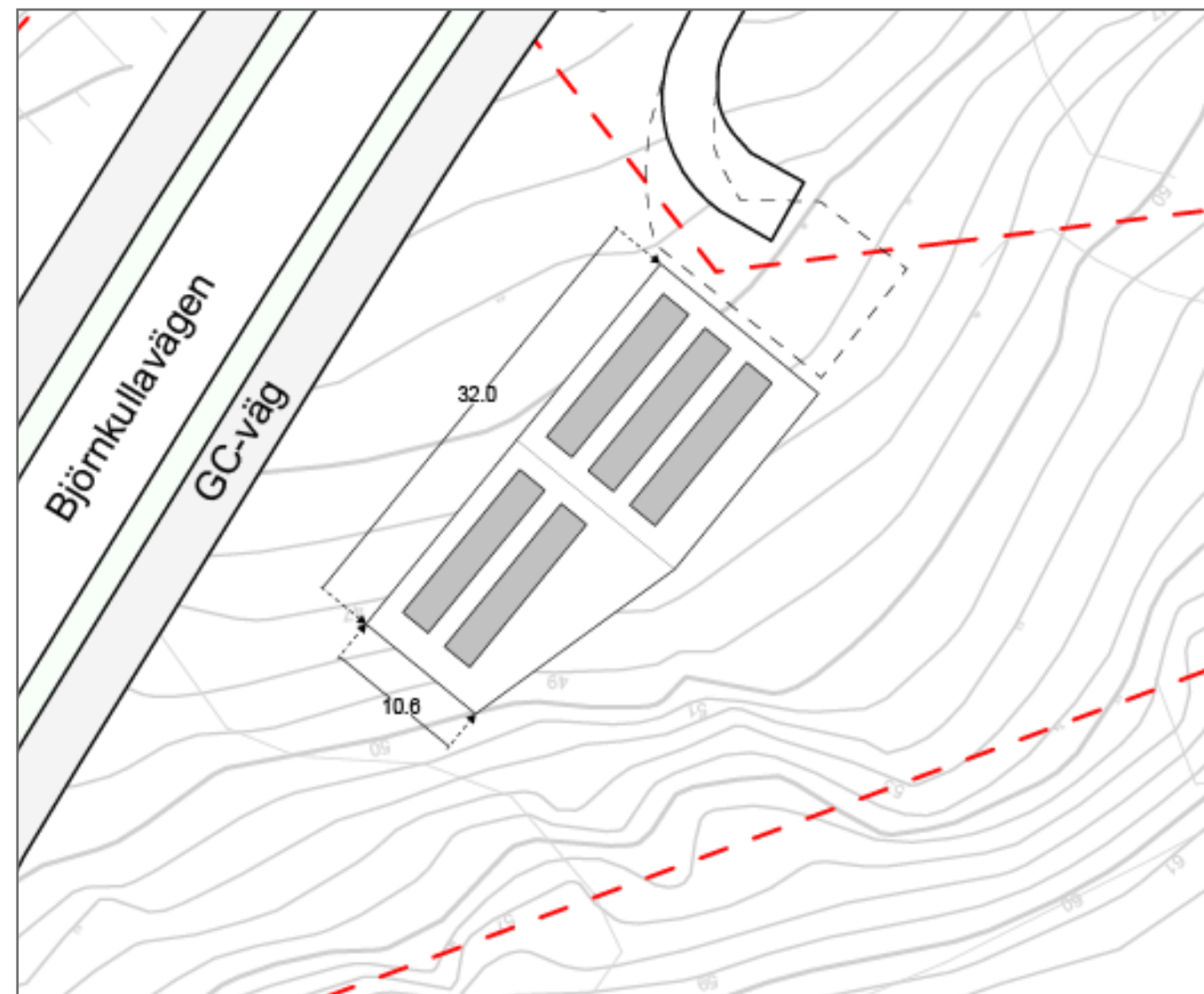
Figur 21-24. 3D vyer som visar scenario 1 från olika vinklar.

Scenario 2

I det andra placeringsalternativet placeras anläggningen parallellt med den ombyggda gatan, med ett avstånd på över 10 meter från gång- och cykelbanans vägkant. Kylmaskinerna är utformade för att placeras på två olika platånivåer, vilket möjliggör en anpassning till de befintliga terrängförhållandena. Detta alternativ bedöms som mest lämpligt att utreda vidare, eftersom det inte inkräktar på områden med påtagliga naturvärden och inte påverkar verksamheten i det närliggande häktet. Dessutom anses denna plats vara den mest fördelaktiga för en framtida utbyggnad av ett mobilitetshus. När anläggningen väl demonteras kan mobilitetshuset byggas på samma plats, vilket gör att ytterligare markområden inte behöver tas i anspråk. På så sätt säkerställs en effektiv och hållbar användning av marken, samtidigt som man bevarar viktiga naturresurser och minimera påverkan på omgivningen.

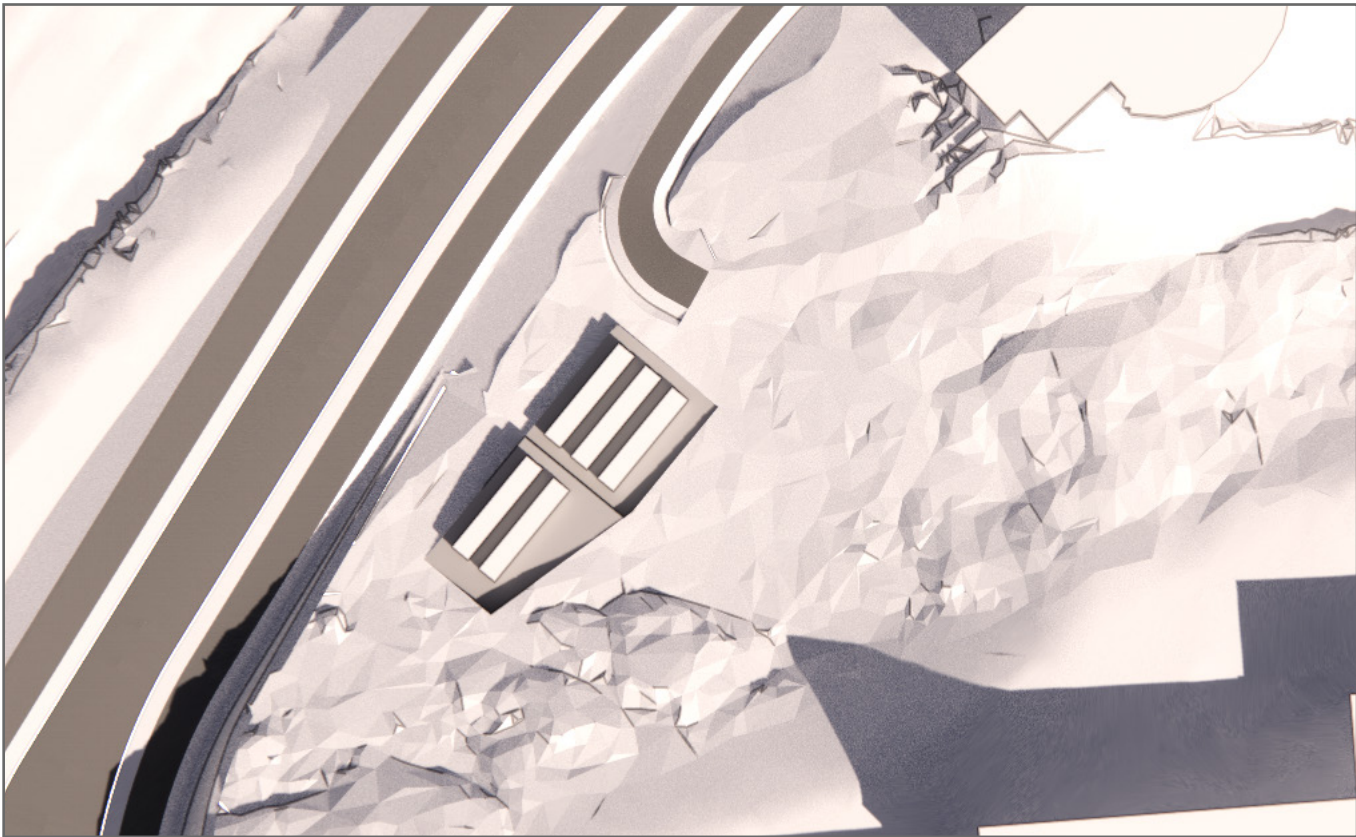
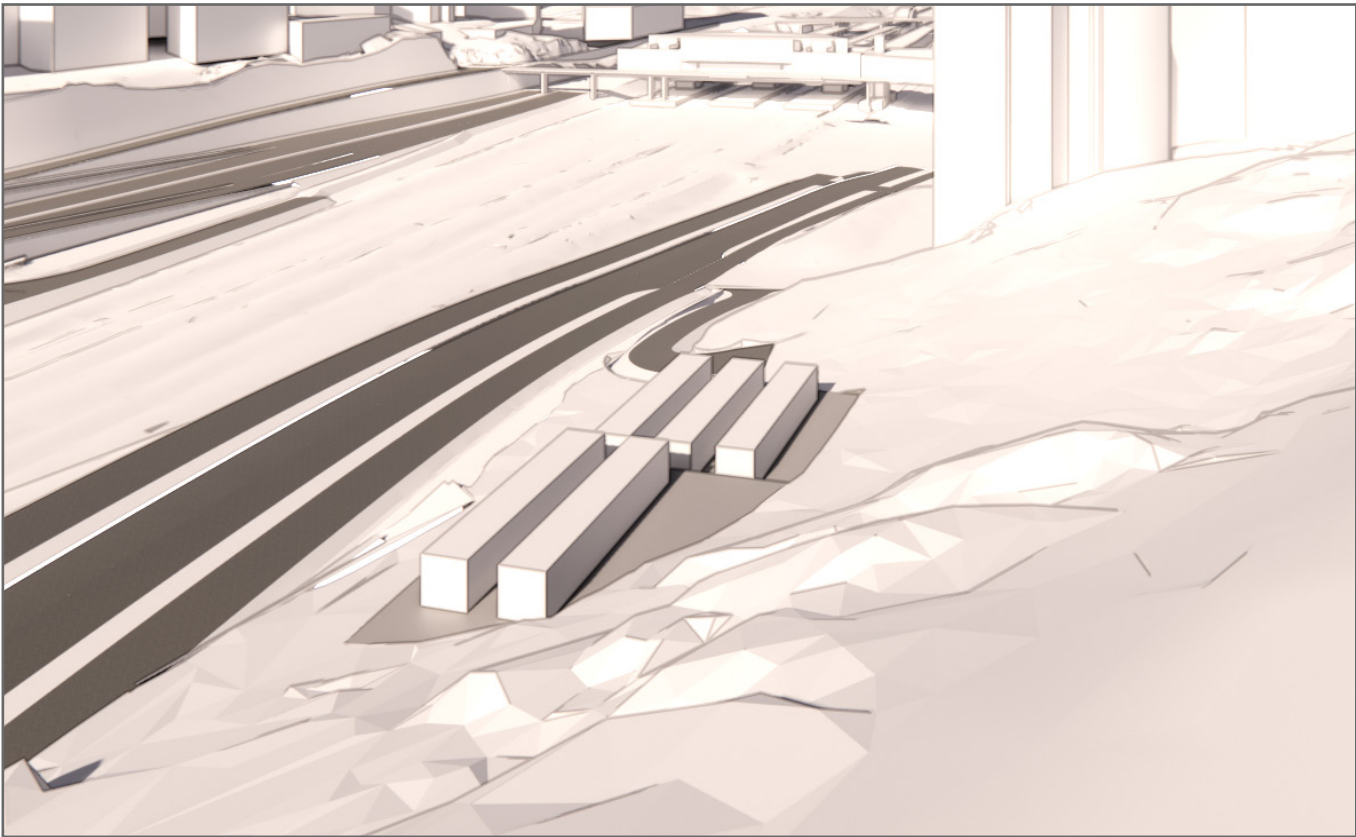
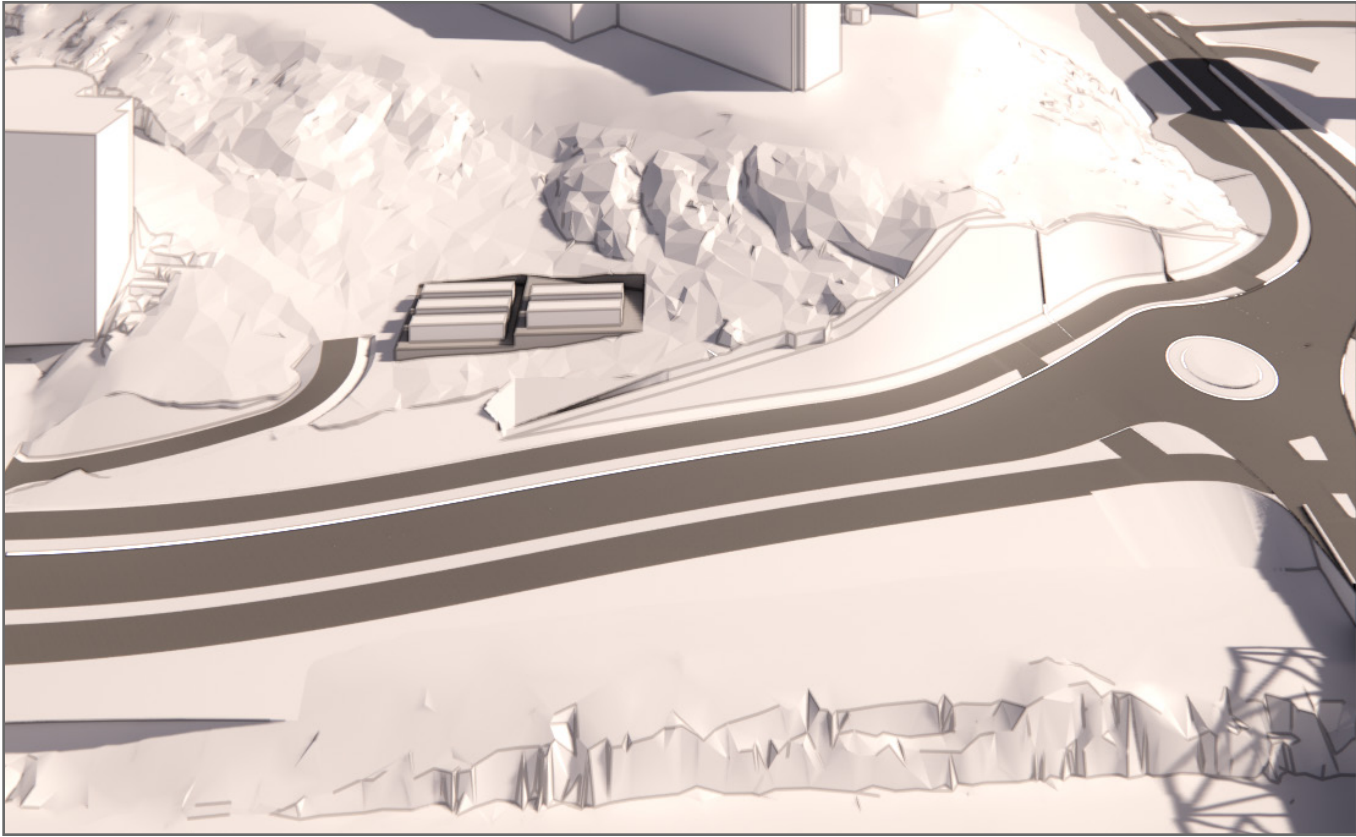
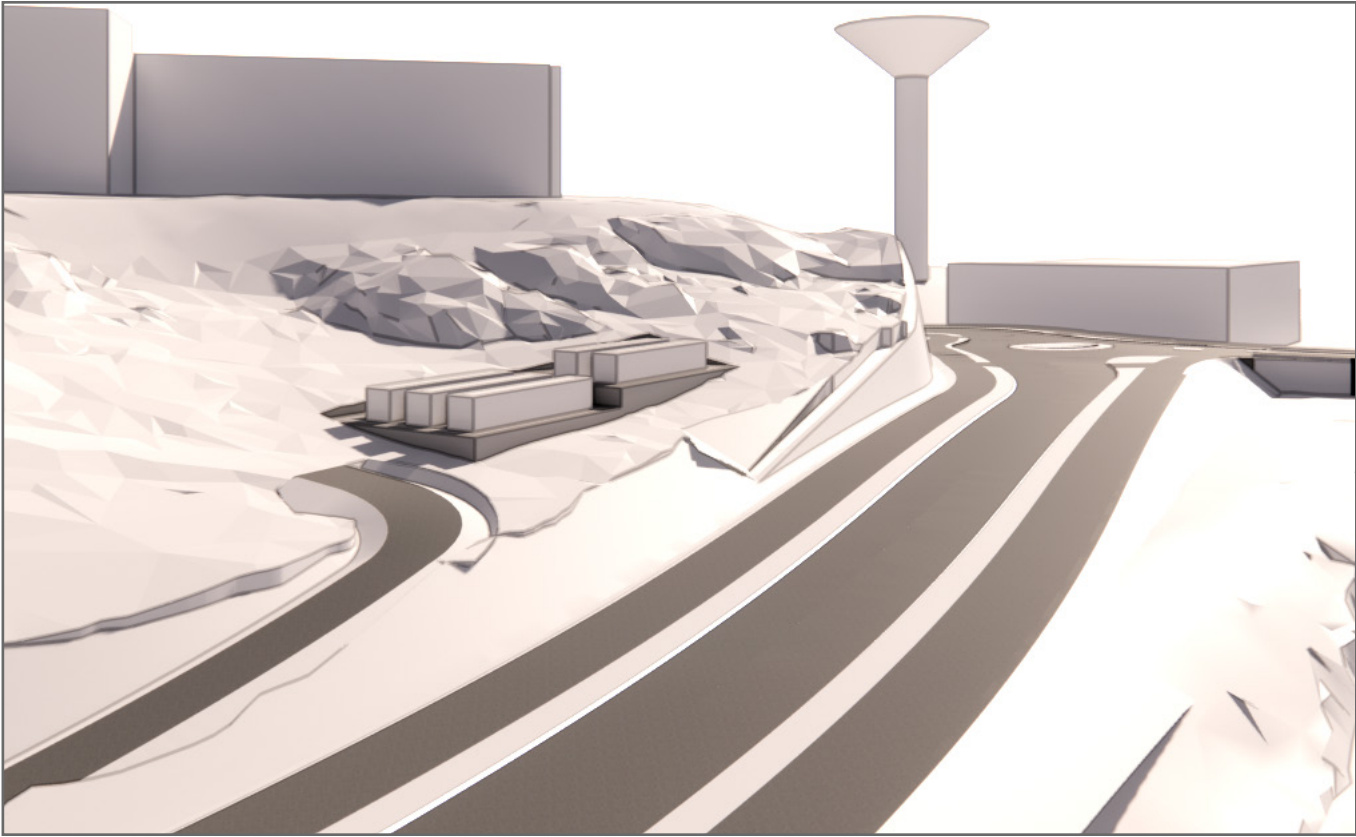


Figur 25. Illustrationsplan, scenario 2.



Figur 26. Måttsett illustrationsplan, scenario 2.

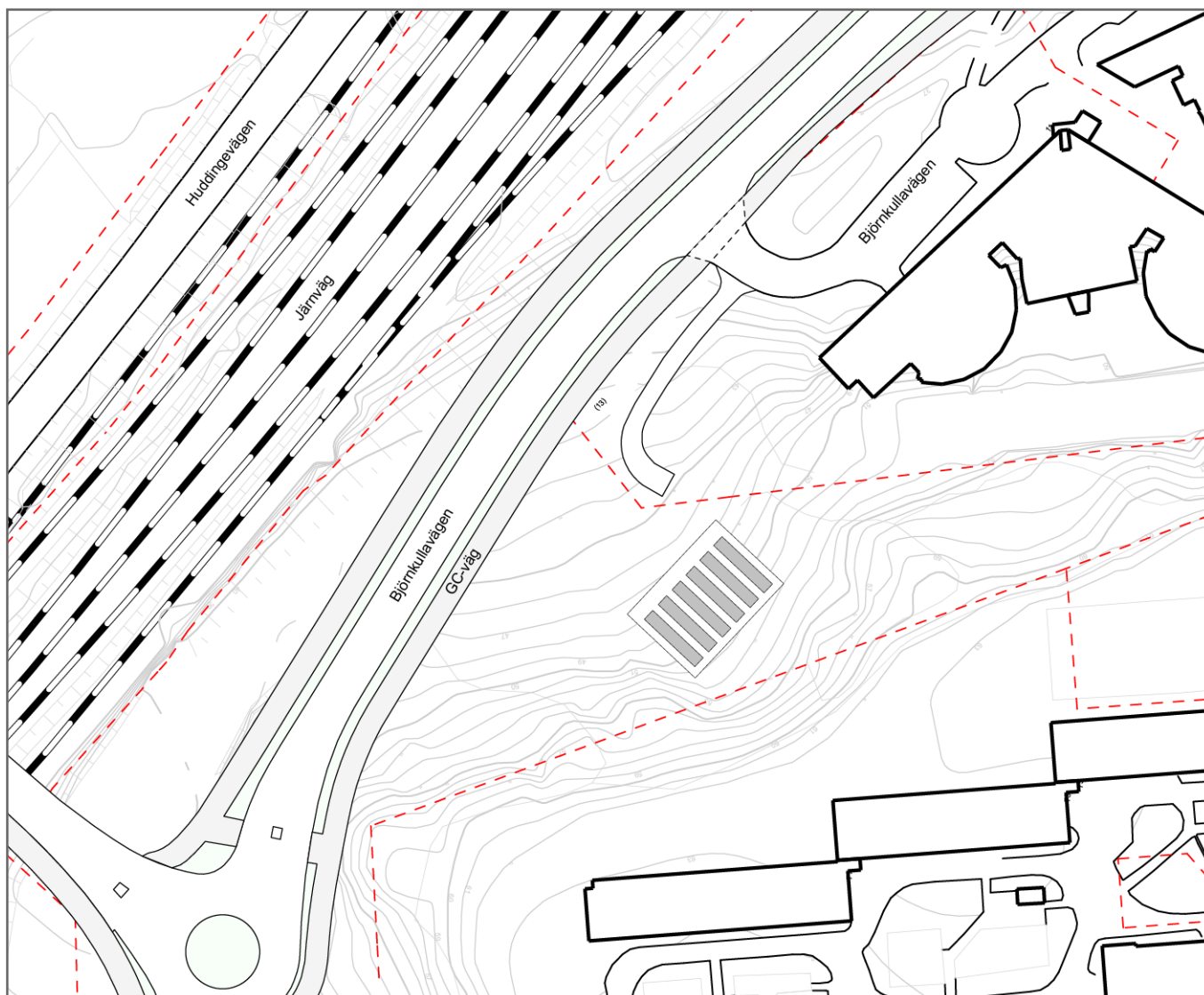
Scenario 2



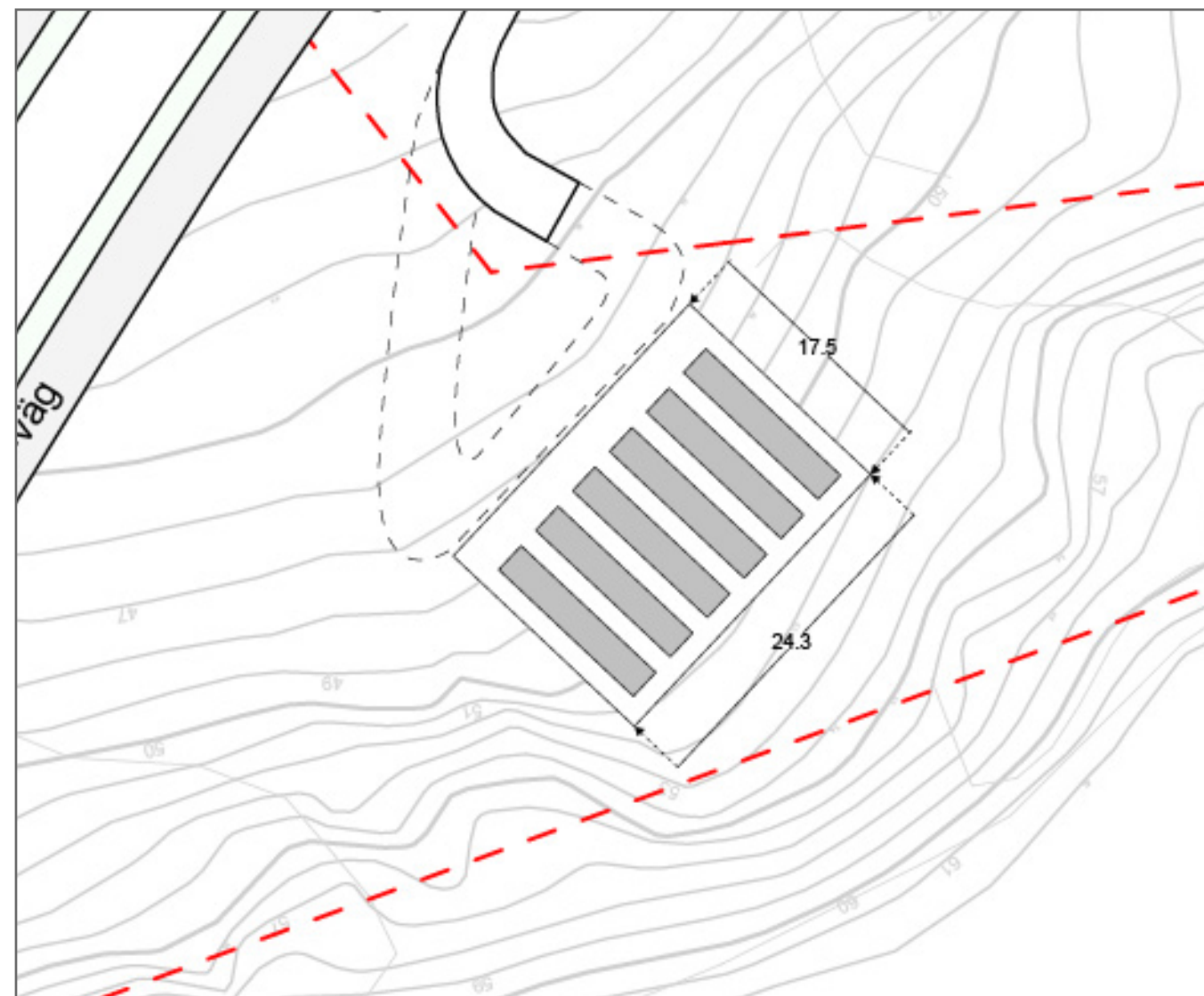
Figur 27-30. 3D vyer som visar scenario 2 från olika vinklar.

Scenario 3

I det tredje placeringsalternativet placeras anläggningen längre in mot kullen, vilket gör det möjligt att gestalta anläggningen för att smälta in mer harmoniskt i det omgivande landskapet. Genom att placera alla kylmaskiner på samma nivå underlättas åtkomsten för arbetarna, vilket bidrar till en effektivare arbetsprocess och enklare underhåll. För att maximera arbetsflödet och minimera markpåverkan är det avgörande att noggrant studera och planera en arbetsväg som leder till maskinerna. Denna väg ska utformas så att den möjliggör smidig transport av verktyg och material, samtidigt som den bevarar den naturliga terrängen så mycket som möjligt. Genom att beakta dessa faktorer kan man säkerställa en funktionell och miljöanpassad anläggning som harmoniserar med den omgivande miljön.

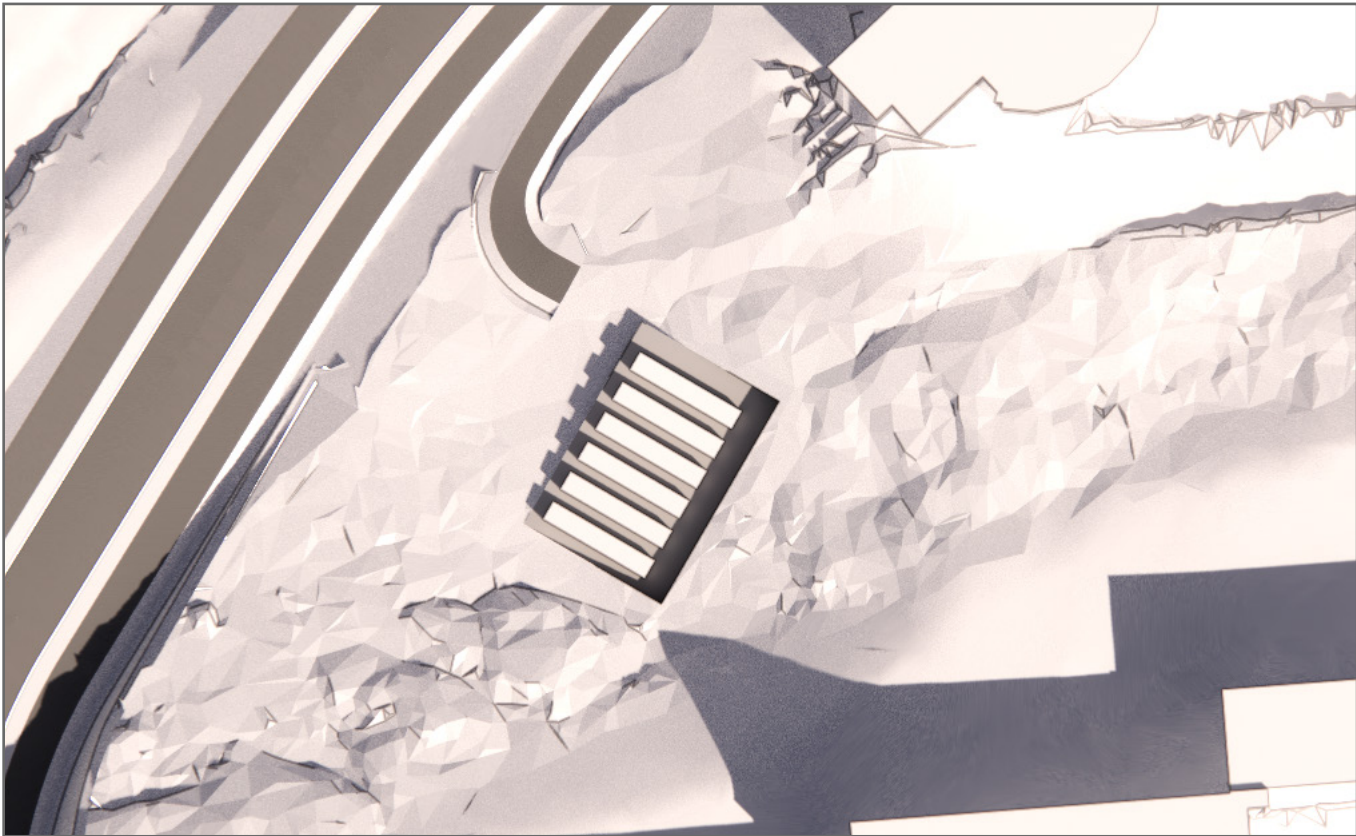
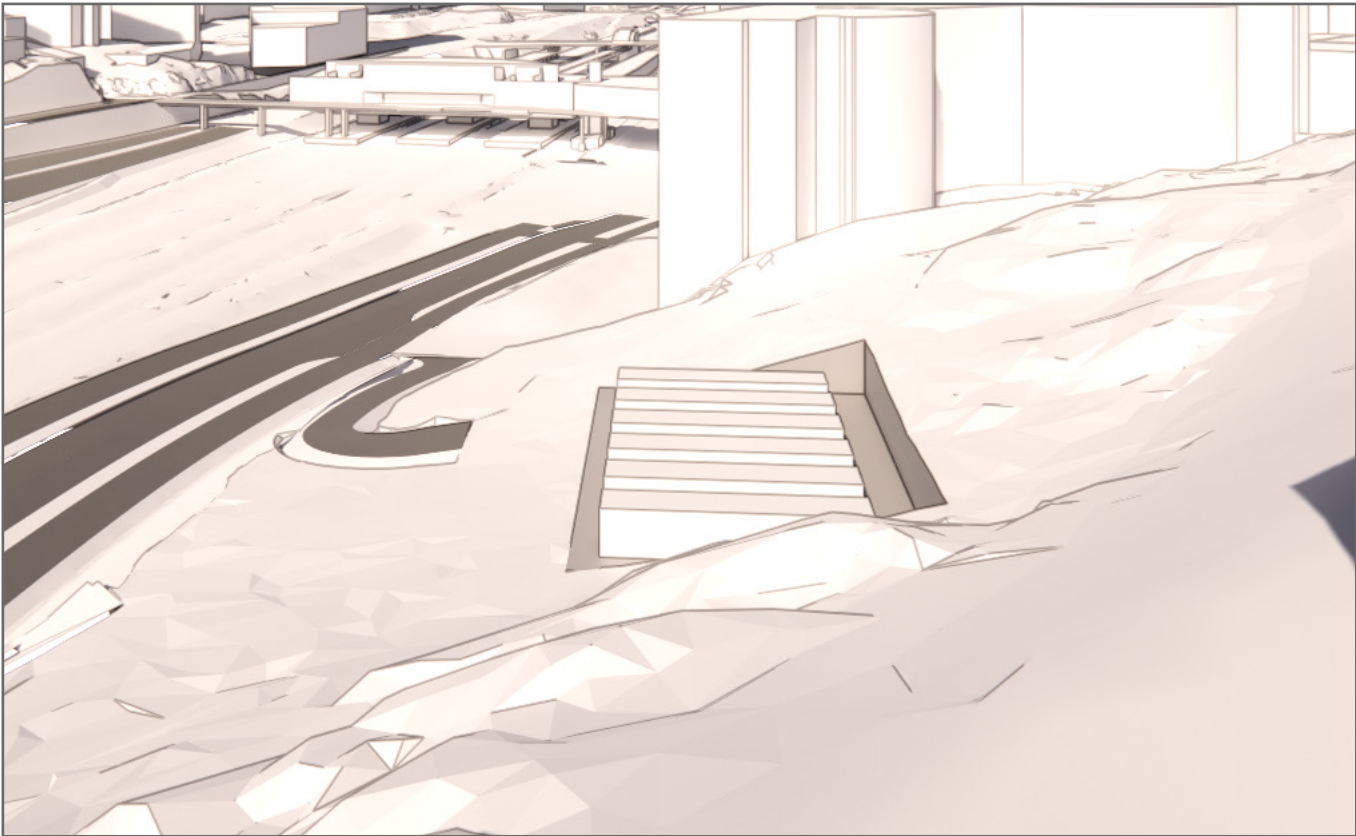
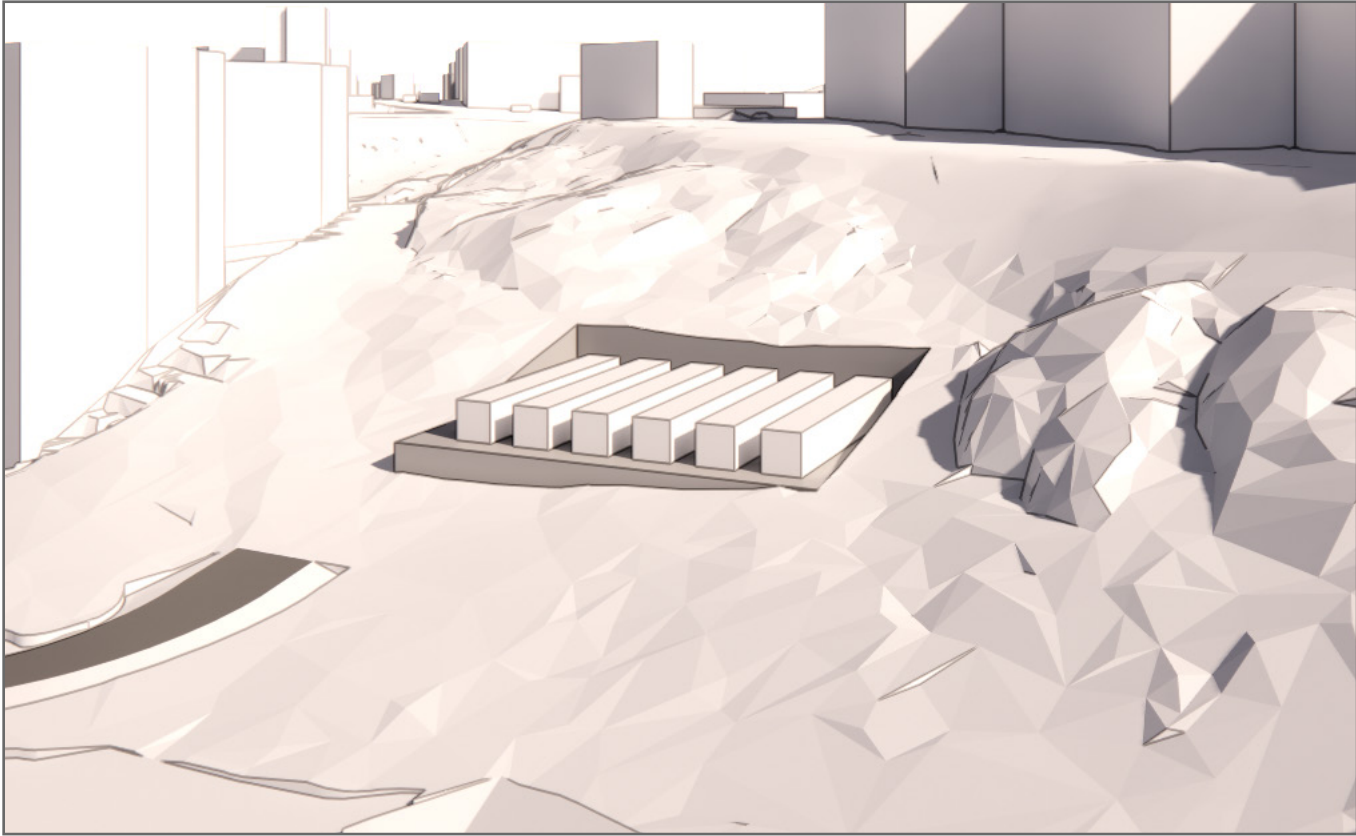
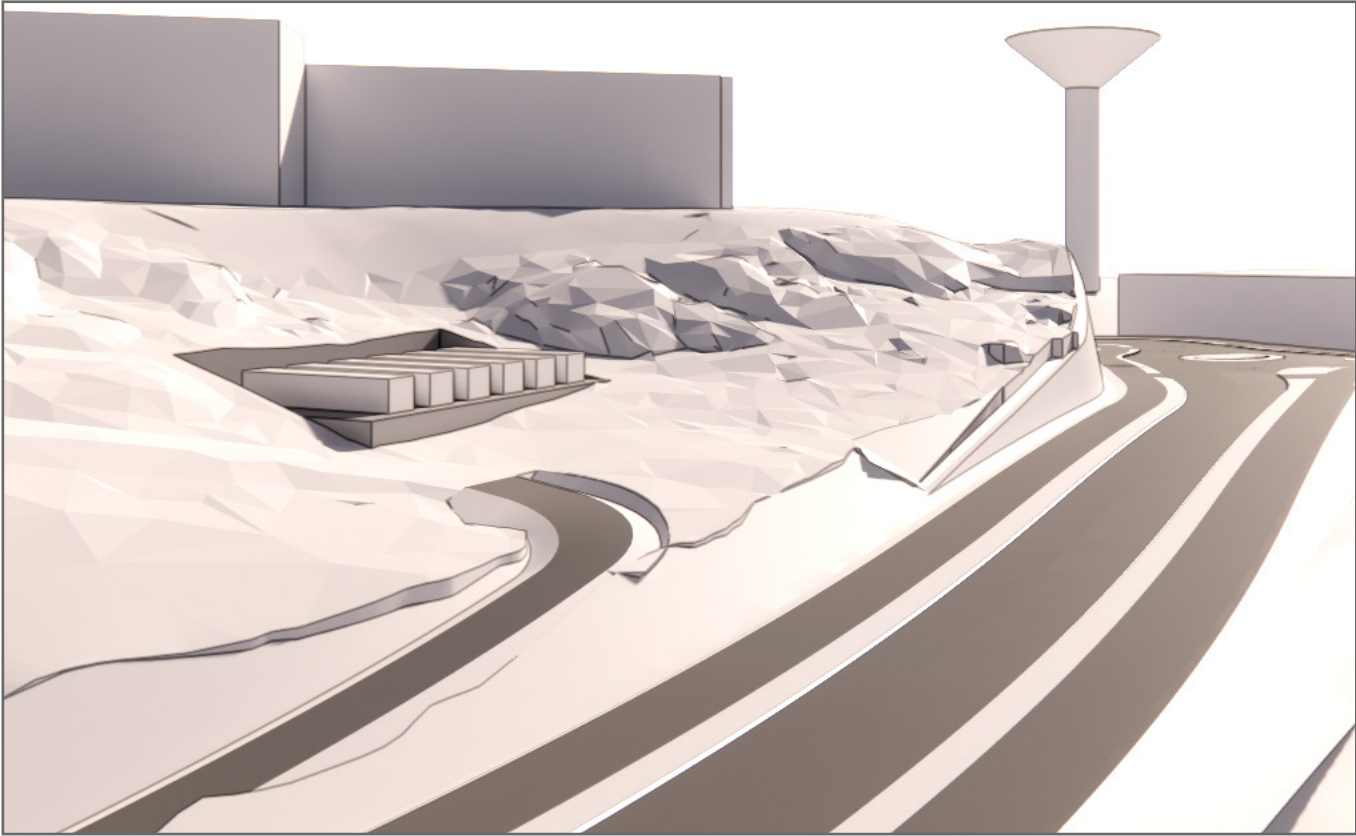


Figur 31. Illustrationsplan, scenario 3.



Figur 32. Måttsett illustrationsplan, scenario 3.

Scenario 3



Figur 33-36. 3D vyer som visar scenario 3 från olika vinklar.

