



Handläggare  
Jonas Kinell  
Jonas.Kinell@huddinge.se

## Planprogram för Visättra inom kommundelen Flemingsberg - beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för Visättra inom kommundelen Flemingsberg i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2021.

### Sammanfattning

Planprogrammet ska ta utgångspunkt i visionen för Flemingsberg som formulerats i utvecklingsprogrammet för Flemingsberg och anpassas efter riktlinjerna från utvecklingsplanen för Flemingsberg. Planprogrammet fokuseras till att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. Planprogrammet ska vara flexibelt genom att det ska förmå att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning, funktioner och markägoförhållanden kan ändras över tid. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

För att säkra goda helhetslösningar i utvecklingen av Visättra behöver ett större sammanhängande område 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 fastighetsgränser. Samtidigt är riktlinjer från utvecklingsplanen för generella för att säkerställa genomförandet av detaljplaner i Visättra. Ett planprogram behöver därför tas fram som tar fasta på utvecklingsplanens riktlinjer och vidareutvecklar detta till helhetslösningar som kan vara vägledande för efterföljande detaljplanering.

Det kan inte uteslutas att genomförandet av planprogrammet kan leda till betydande miljöpåverkan. Som en del av programarbetet ska en undersökning om betydande miljöpåverkan tas fram för att fastställa om en strategisk



miljöbedömning ska göras och/eller om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

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 behöver ett större sammanhängande område 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 fastighetsgränser.

Vidare har det inom ramen för utvecklingsplanen för Flemingsberg tagits fram övergripande riktlinjer som bland annat innefattar Visättra. Riktlinjerna från utvecklingsplanen är dock för generella för att säkerställa genomförandet av detaljplaner i Visättra. Slutsatsen är således att ett planprogram behöver tas fram som tar fasta på utvecklingsplanens riktlinjer och vidareutvecklar detta till helhetslösningar som kan vara vägledande för efterföljande detaljplanering i Visättra.

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

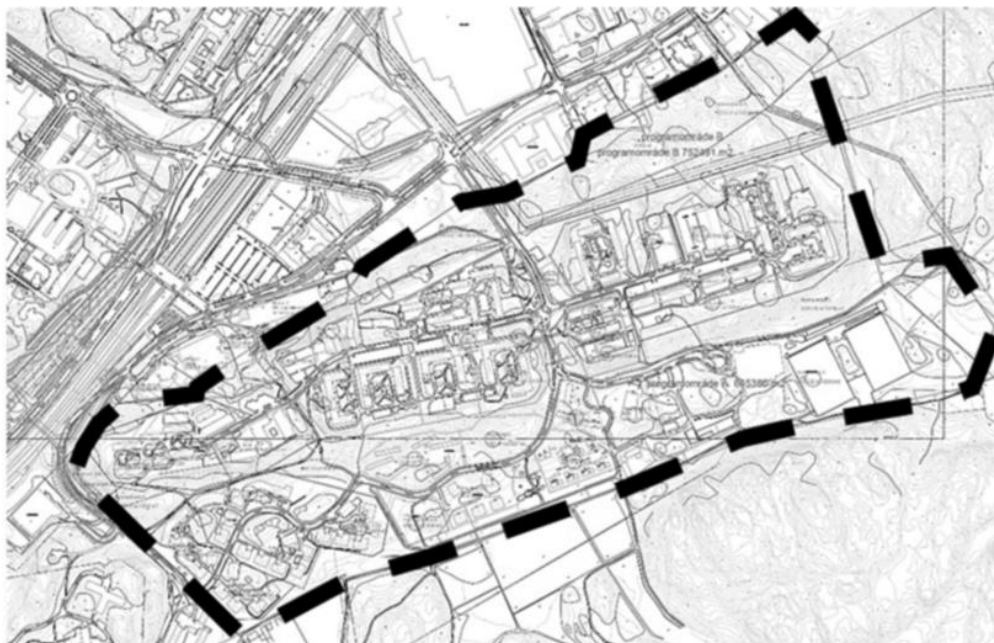
### Syfte

Uppdraget syftar till att ta fram ett planprogram för Visättra. Planprogrammet ska ta utgångspunkt i visionen för Flemingsberg som formulerats i utvecklingsprogrammet för Flemingsberg och anpassas efter riktlinjerna från utvecklingsplanen för Flemingsberg som är under framtagande. Planprogrammet fokuseras till att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. Planprogrammet ska vara flexibelt genom att det ska förmå att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning, funktioner och markägoförhållanden kan ändras över tid. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.



## *Programområdet*

Området som föreslås studeras är Visättra med omgivning, en del i programarbetet är att studera en mer exakt avgränsning. Det preliminära programområdet angränsar till Flemingsbergsskogens naturreservat i söder och öster, Björnkulla i väster och följer slänten mot Flemingsbergsdalen i norr. Programområdet studeras för att rymma befintlig och förändrad markanvändning. Se karta över programområdets preliminära avgränsning nedan.



*Programområdets ungefärliga avgränsning enligt svart streckad linje.*

## 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 ska föreslå för området förutsätter att befintlig fastighetsindelning i vissa områden kan behöva justeras för att utnyttja marken på ett resurseffektivt sätt. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt. Exempelvis kan programmet på kort sikt medge förtätning inom befintliga fastighetsgränser medan det samtidigt på lång sikt finns andra övergripande idéer och förslag som inte får omöjliggöras. I programarbetet ska det tas fram en etappindelning med bedömningar för programområdets succesiva utveckling.



## Planeringsföresättningar

### Tidigare ställningstaganden

#### *Regionplan*

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. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Den regionala stadskärnan omfattar Flemingsberg (Grantorp, sjukhus- och universitetsområdet, Flemingsbergsdalen, Visättra och Björnkulla) samt delar av Tullinge i Botkyrka kommun.

#### *Översiktsplan*

I kommunens översiktsplan 2030 (antagen 2014) kan utläsas att programområdet är lokaliserat inom den regionala stadskärnan Flemingsberg som också utgör primärt utbyggnadsområde. Inom de primära utbyggnadsområdena ska förtätning med funktionsblandade miljöer prioriteras. Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Den nya målbilden godkändes i december 2020 av kommunfullmäktige. Planprogrammet bidrar till att nå målbilden då det innebär en utveckling och utbyggnad av den regionala stadskärnan Flemingsberg. Planprogrammet ska även stödja en utveckling i samspel med naturen och med minskad klimatpåverkan. Det ska även bidra till en ökad sammanhållning genom att sammanlänka Visättra med omgivande delar av Flemingsberg vilket är i linje med målbilden.

Utifrån översiktsplanens intentioner är det angeläget att Visättra utvecklas för att:

- Möjliggöra fler och bättre kopplingar genom och i anslutning till området, både till stadskärnan Flemingsberg, Björnkulla samt naturreservatet.
- Möjliggöra fler bostäder och service.
- Understödja ökad mångfald – för en mer blandad stadsdel med en variation av upplåtelse- och boendeformer.
- Understödja en socialt och fysiskt inkluderande miljö som är tillgänglig och trygg att vistas i.
- Understödja en utveckling med minskad klimatpåverkan och som kan möta konsekvenserna av det förändrade klimatet.

Ett tillägg utöver riktlinjer från översiktsplanen kommer från det politiskt beslutade dokumentet mål och budget 2021. I mål och budget framgår att fler ska ha möjlighet till äganderätter, bostadsrätter och småhus. Flemingsberg är ett av flera områden som är särskilt utpekade för dessa boendeformer. Programarbetet behöver ta riktlinjer från mål och budget i beaktande.



## *Utvecklingsprogram*

I utvecklingsprogrammet för Flemingsberg formulerades en visionsbild för den regionala stadskärnan Flemingsberg 2050. Visionen är att Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet.

## *Utvecklingsplan Flemingsberg*

Kommunen har tagit fram ett förslag till utvecklingsplan för Flemingsberg som är en konkretisering av utvecklingsprogrammet för Flemingsberg 2050.

Utvecklingsplanens uppdrag består av att ta fram en aktualiserad helhetsbild av pågående stadsutvecklingsprocesser och förutsättningar för fortsatt utveckling.

Utvecklingsplanen ska säkerställa att framtida förändring av Flemingsbergs mark- och vattenanvändning leder mot en långsiktigt hållbar tillväxt och ett förverkligande av utvecklingsprogrammets vision. Det är viktigt att arbetet med planprogrammet för Visättra samordnas med utvecklingsplanen och arbetet att uppnå visionen för Flemingsberg.

Syftet med utvecklingsplanen Flemingsberg är att på en övergripande nivå visa kommunens vilja och ambition med utvecklingen av den regionala stadskärnan Flemingsberg. Utvecklingsplanen ska stå för helhetstanken och vara garanten för att de projekt som sedan byggs bit för bit hänger ihop i en helhet.

Utvecklingsplanen redovisar en plan som innehåller en idé om hur den regionala stadskärnan Flemingsberg ska se ut och vad den ska innehålla. Inom ramen för utvecklingsplanen har exempelvis frågor vad gäller bebyggelse, trafik, mobilitet, grönsstruktur och hantering av dagvatten utretts på övergripande nivå.

Planprogrammet för Visättra behöver förädla och konkretisera de övergripande riktlinjerna som utstakats för området inom ramen för utvecklingsplanen. I utvecklingsplanen konstateras att Visättra ligger avskuret till sitt omland, dels på grund av terräng och dels på grund av hur befintlig bebyggelse planerats som inåtvända enklaver på höjdryggen. I utvecklingsplanen föreslås bland annat en övergripande inriktning med en struktur och markanvändning som ska sammanbinda Visättra med sin omgivning.

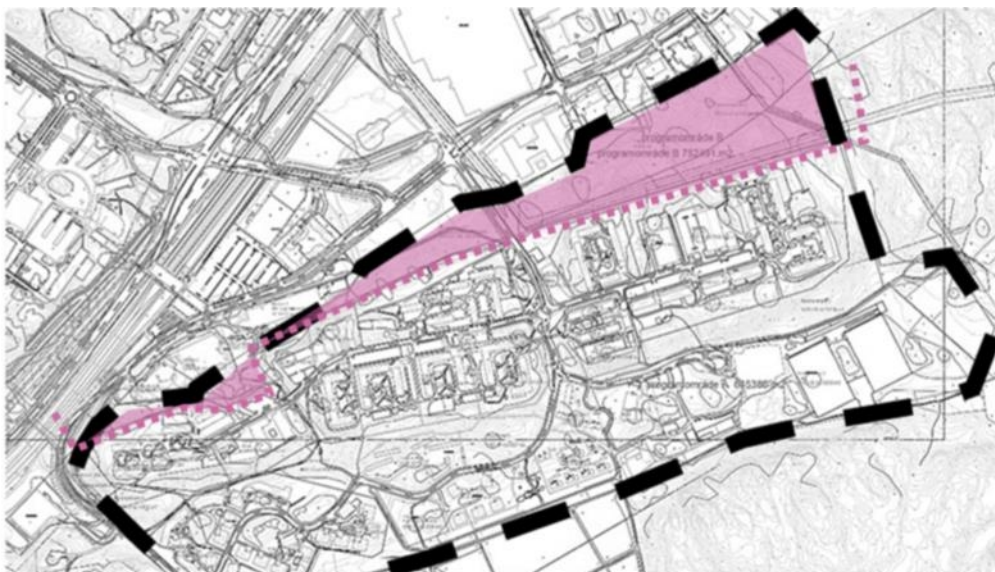
Precis som utvecklingsplanen så ska även planprogrammet fokuseras till en övergripande nivå, dock med mer ingående analyser och prövningar. Programmet ska säkerställa en översiktligt fungerande bebyggelsestruktur med offentligt lättillgängliga platser och stråk som förmår att rumsligt och socialt sammankoppla programområdet med övriga Flemingsberg. Programmet ska utreda mer ingående, än vad som funnits möjlighet för inom utvecklingsplanen, hur området kan kopplas till omlandet till fots, med cykel, med bil och med kollektivtrafik. Planprogrammet ska även pröva mer ingående hur befintlig och förändrad markanvändning kan kombineras med en blandning av olika användningar - bostäder, skolor/förskolor, naturområden, idrottsplatser, gator, parkering mm.



## *Planprogram för Flemingsbergsdalen*

I angränsning och delvis överlappande med aktuellt programområde har planprogram för Flemingsbergsdalen tagits fram, programmet godkändes i kommunfullmäktige den 20 april 2020. Nu fortsätter arbetet med att ta fram nya detaljplaner inom programområdet. Planprogrammet för Flemingsbergsdalen har satt mål och strategier för att utveckla området till en stadsdel som ska ge möjlighet till tusentals nya arbetstillfällen, bostäder, offentligt finansierad service, handel, nöjen och studieplatser inom högre utbildning. Området ska innehålla offentliga platser, mötesplatser och stråk som kopplar samman Flemingsbergsdalen med övriga Flemingsberg. Flemingsbergsdalen ska vara en regional bytespunkt för kollektivtrafik och ett nytt stadscentrum för hela Flemingsberg.

Visättras programförslag behöver bidra till att sammanlänka Visättra och Flemingsbergsdalens fysiska struktur. Planprogrammet för Visättra ska på nytt pröva det område som överlappar med planprogrammet för Flemingsbergsdalen, detta område utgör zonen i slänten mellan Visättra och Flemingsbergsdalen. Kommunen är markägare för zonen i slänten mellan Visättra och Flemingsbergsdalen.



*Programområdets ungefärliga avgränsning enligt svart streckad linje. Lila område utgör ungefärlig avgränsning för område som överlappar med planprogrammet för Flemingsbergsdalen*

Bedömningen är att djupare analyser krävs för att omvärdera eller bekräfta riktlinjer som presenterats för området inom ramen för Flemingsbergsdalens planprogram. Flemingsbergsdalens planprogram hade en kompakt tidplan och förslagen som har utpekats för detta område behöver eventuellt omvärderas, främst utifrån följande:

- Området behöver studeras mer ingående för att säkerställa att den föreslagna strukturen och markanvändningen kan förväntas fungera på ett



bra sätt i relation till den struktur och markanvändning som i övrigt ska föreslås för Visättra samtidigt som den fungerar på ett bra sätt i relation till Flemingsbergsdalens tilltänkta utveckling.

- Området behöver studeras vidare för att fastställa en mer ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Det behöver studeras vidare om det går att möjliggöra ett mer resurseffektivt markutnyttjande än vad som presenterats i planprogrammet för Flemingsbergsdalen avseende detta delområde.

### *Planprogram för Björnkulla*

Sydväst om Visättra pågår programarbete för Björnkulla som fick programuppdrag 12 december 2019. Programmet utreder möjligheten att utveckla området med bostäder, förskolor, skola, torg, park och ett verksamhetsområde. Inom programarbetet utreds även utbyggnad av det lokala gatunät samt en förlängning av Björnkullavägen till Botkyrka. Programmet ska även bidra till att öka tillgängligheten till naturreservatet Flemingsbergsskogen.

Planprogrammet för Visättra behöver samordnas med planprogrammet för Björnkulla. Initialt kan konstateras att det finns beröringspunkter gällande platser där de båda programområdena möts men även gällande hantering av mer systemövergripande planeringsförutsättningar gällande exempelvis trafik- och rörelsekopplingar, parkering, dagvattenhantering, skyfall och frågor som rör rekreation- och friluftsliv.

### *Andra projekt, planeringsprocesser och dialoger*

Arbetet med planprogrammet behöver förhålla sig till de projekt och planeringsprocesser som pågår i Flemingsberg.

Inom programområdet finns beslutade planuppdrag och positiva planbesked:

- Stallet 3 (planuppdrag)
- Magasinet 2 (planbesked)
- Matkällaren 1 (planbesked)
- Lidret 2 (planbesked)

Det pågår även planering av flera stora infrastrukturprojekt där Trafikverket och Region Stockholm är huvudman. De största projekten i närheten är trafikplats Högsolan, Spårväg syd och vägplanearbete för Tvärförbindelse Södertörn. Samtliga infrastrukturprojekt är angelägna och viktiga för möjligheten att utveckla Flemingsberg mot den gemensamma visionen. 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.

Inom Flemingsberg och Visättra har ett antal olika dialoger, trygghetsvandringar och liknande insatser genomförts. Underlag från detta arbete kan vara värdefullt vid arbetet med socialkonsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) samt dialog som planeras genomföras som en del av nu aktuellt programarbete.



## Programförslag

Uppdraget innebär att ett planprogram för Visättra arbetas fram.

Genom planprogrammet ska en lämplig markanvändning för området prövas. Markanvändningskarta, strukturplan och tillhörande beskrivning med innehåll och mål ska tas fram.

Planprogrammet ska utgå från tidigare genomfört planarbete i utvecklingsplan och fokuseras till att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. Planprogrammet ska vara flexibelt genom att det ska förmå att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning, funktioner och markägförhållanden kan ändras över tid.

Planprogrammet ska ge förutsättningar för att detaljplanearbetet för Stallet 3 samt kommande planarbeten för fastigheter med positivt planbesked (Magasinet 2, Matkällaren 1 och Lidret 1) kan fortsätta/påbörjas. Planprogrammet ska ange förslag till skedesindelning och en tidig genomförandestrategi ska tas fram. Efter programmet är godkänt kommer området att delas in i ett par övergripande skeden för vilka separata detaljplaner upprättas.

Programområdet ska säkerställa offentligt lättillgängliga platser och stråk som förmår att rumsligt och socialt sammankoppla programområdet med övriga Flemingsberg. Programmet ska utvärdera hur området kan kopplas till omlandet till fots, med cykel, med bil och med kollektivtrafik.

Programområdet ska studeras för att rymma både befintlig och förändrad markanvändning med en blandning av olika användningar - bostäder, skolor och förskolor, naturområden, idrottsplatser, gator, parkering mm.

Föreslagen struktur ska stödja en utveckling med minskad klimatpåverkan och förmå att möta konsekvenserna av det förändrade klimatet.

Planprogrammet ska understödja ett genomförande med positivt exploateringsnetto.

## Genomförande

Programarbetet finansieras inledningsvis i huvudsak av Huddinge kommun och delvis genom Huga bostäder AB enligt plankostnadsavtal. Kommunen har rätt att ta ut planavgift för programkostnaderna i efterföljande detaljplanering i området gentemot övriga fastighetsägare.

En preliminär bedömning är att följande utredningar är relevanta/aktuella att genomföra:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Dagvattenutredning
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Hållbarhetsprogram eller motsvarande
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys inklusive dialog
- Kulturmiljöanalys, kulturhistorisk konsekvensanalys



- Rumslog analys (space syntax)
- Gestaltungs- och landskapsprinciper

## **Förvaltningens synpunkter**

Programarbetet ska utgå ifrån redan framtaget underlag från utvecklingsplanen för Flemingsberg och bör förädla och konkretisera de riktlinjer som finns för Visättra. Planprogrammet bedöms vara en konkretisering av utvecklingsplanen och ska överensstämma med dess intentioner.

Planområdet är i översiktsplanen utpekade som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Projektet bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen.

Projektet överlappar delvis planprogrammet för Flemingsbergsdalen som godkändes av kommunfullmäktige den 20 april 2020. I arbetet behöver samordning ske med pågående delprojekt inom Flemingsbergsdalen.

Projektet bedöms överensstämma med RUFS samt utvecklingsprogrammet för Flemingsberg.

Det kan inte uteslutas att genomförandet av planprogrammet kan leda till betydande miljöpåverkan och behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Som en del av programarbetet ska en undersökning om betydande miljöpåverkan tas fram för att fastställa om en strategisk miljöbedömning ska göras och om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

## ***Avväganden avseende hållbarhet***

I programarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas på olika sätt.

Utgångspunkten är att arbeta med hållbarhetsprogram eller motsvarande där exempelvis hållbarhetsmål och förslag till åtgärder för områdets utveckling tas fram. Ambitionsnivå, omfattning och innehåll utreds och preciseras som en del av programarbetet.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om planprogrammet kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den avgränsas.

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor i stadsdelen. En socialkonsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive dialog är aktuellt att ta fram som en del av programarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.



### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

I planarbetet behöver hänsyn tas till barn och ungdomsperspektivet. En barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive dialog är aktuellt att ta fram som en del av programarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Programarbetet finansieras inledningsvis i huvudsak av Huddinge kommun (89 %) och delvis genom Huge bostäder AB (11 %) enligt upprättat plankostnadsavtal. Fördelning av plankostnaderna utgår från att Huge bostäder AB äger 11 % och kommunen samt övriga fastighetsägare äger 89 % av marken inom programområdet. 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. Den preliminära bedömningen är en total kostnad inklusive utredningskostnader och konsultstöd på ca 5,5 miljoner för att ta fram planprogrammet.

En avsiktsförklaring för programarbetet tas fram mellan kommunen och HUGE. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat intentioner och ambitioner i programarbetet, förutsättningarna för marköverlåtelse, bidrag till övergripande allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

En övergripande exploateringskalkyl för utvecklingen av hela området ska tas fram inom ramen för programmet för att säkerställa dess genomförbarhet. Projektets exploateringskyl är en viktig fråga att bevaka inom projektet då det kan komma att påverka exploateringsgraden. Planprogrammet ska understödja ett genomförande med positivt exploateringsnetto.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**  
Huge Bostäder AB