



Handläggare
Jonas Pettersson
Jonas.Pettersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Avsiktsförklaring för planprogram Björnkulla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Huge Bostäder AB rörande del av fastigheterna Visättra 1:7 och Visättra 1:6 inom kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilagan till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 1 december 2020.

Sammanfattning

Huge Bostäder AB och Huddinge kommun har under några års fört dialog om hur Björnkulla kan förtätas och utvecklas. Stadsdelen Björnkulla utgör en viktig pusselbit för att bidra till stadsutvecklingen i hela Flemingsberg och stärka kopplingen till Botkyrka kommun.

Ett programarbete för att utveckla Björnkulla har pågått i omgångar sedan 2017 och parterna har gemensamt tagit fram en vision för området. Enligt nuvarande tidplan sker samråd under kvartal 2 2021 och godkännande kvartal 1 2022. Båda parter äger större sammanhängande markområden inom programområdet.

Syftet med att teckna en avsiktsförklaring är att tydliggöra förutsättningarna för fortsatt programarbete, kommande detaljplanearbete och genomförande. Parterna har gemensamt landat i att det är en fördel att ha en gemensam grund att stå på och klargöra förutsättningarna inför det fortsatta arbetet med att utveckla Björnkulla.

De viktigaste delarna i avtalet är:

- För att verka för en bra helhetslösning ska parterna kompenseras om byggrätter och placering av park och gator fördelas ojämnt mellan kommunens och Huge Bostäder AB:s mark inom programområdet.
- Förutsättningarna för kostnader för allmänna anläggningar som ska fördelas enligt tillkommande byggrätter.
- Medfinansieringsersättning för Spårväg syd ska betalas enligt kommunens principer.

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



- Parterna ska samordna arbetet kring kommande markanvisningar, masshantering och utbyggnadstakt inom programområdet.
- För att kunna tillskapa ett varierat bostadsutbud ska småhusbebyggelse studeras vidare i planprogrammet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Huge Bostäder AB och Huddinge kommun har under några års tid fört dialog om hur Björnkulla kan förtätas och utvecklas. Området ligger inom den regionala stadskärnan Flemingsberg och är utpekad som förtättningsområde i kommunens översiktsplan. Stadsdelen Björnkulla utgör en viktig pusselbit för att bidra till stadsutvecklingen i hela Flemingsberg och stärka kopplingen till Botkyrka kommun.

Efter beslut i kommunstyrelsen, 2017-11-29, påbörjade Huddinge kommun och Huge Bostäder AB ett arbete med ett planprogram för Björnkulla, se KS-2017/2252. Det första steget i arbetet var att ta fram en gemensam vision, *Björnkulla - vision och strategier, 2018-06-14* (se visionen i bilaga 2 till avsiktsförklaringen i tjänsteutlåtandets bilaga.).

Arbetet med planprogrammet har varit pausat i omgångar och enligt nuvarande tidplan sker samråd under kvartal 2 2021 och godkännande kvartal 1 2022.

Syftet med avsiktsförklaringen, se bilagan, är att tydliggöra förutsättningarna för fortsatt programarbete. Parterna har gemensamt landat i att det är en fördel att ha en gemensam grund att stå på och klargöra förutsättningarna inför det fortsatta arbetet med att utveckla Björnkulla.

Befintliga förhållanden

Björnkulla ligger i sydvästra Flemingsberg och programområdet gränsar till naturreservatet Flemingsbergsskogen i söder, verksamhetsområdet Hantverksbyn i Botkyrka kommun i väster, bostadsområdet Visättra i öster samt väg 226 (Huddingevägen) och järnvägen i norr. Järnvägens spår delar sig vid Björnkulla och Grödingebanan fortsätter söderut genom programområdet, till största del förlagd i tunnel. Se preliminärt programområde och översiktlig omgivning på karta nedan.

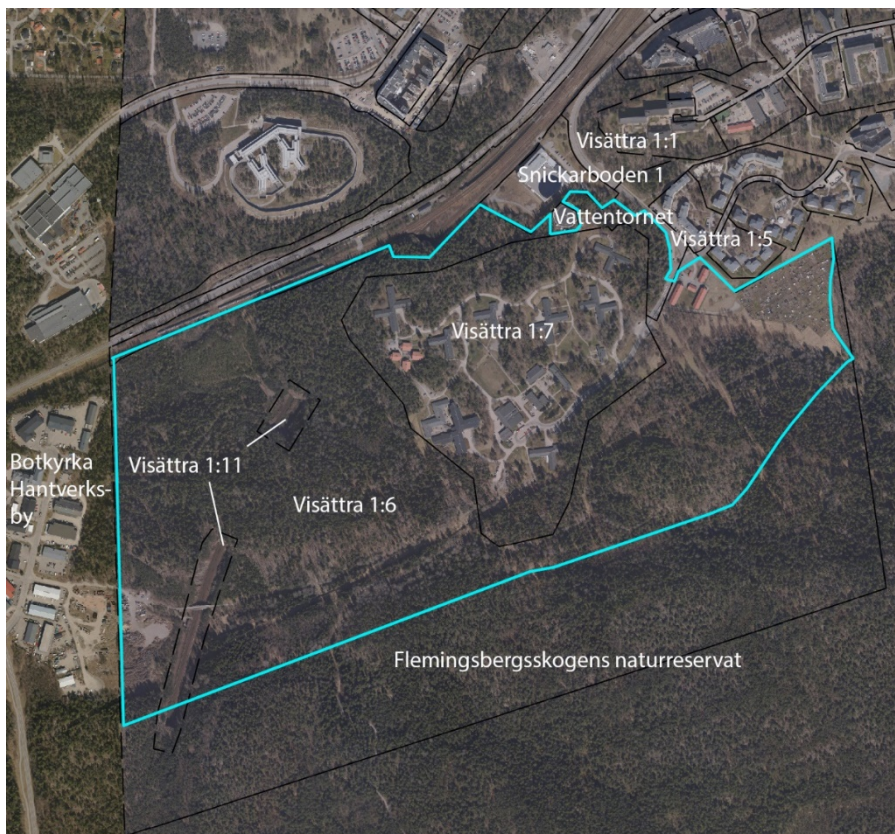
Området är kuperat och utgörs till större delen av skog med förhållandevis höga naturvärden. Den befintliga bebyggelsen utgörs av en äldre institutionsmiljö med tillhörande parkområde samt senare kompletterad bebyggelse. Byggnaderna används idag för äldreboende, Södertörns friskola, LSS-boenden och studentbostäder. I sydost finns ett kolonilottsområde och i nordost, mot Flemingsbergs station, ligger vattentornet på en höjd som utgör ett landmärke för området.

Programområdet inkluderar Huge Bostäders AB fastighet Visättra 1:7 och del av Huddinge kommuns fastighet Visättra 1:6. Inom området finns även fastigheten



Visättra 1:11 som omfattar järnvägen, denna inryms i programområdet. Den exakta avgränsningen för programområdet ska utredas vidare inom programarbetet.

Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan och framtaget förslag till utvecklingsplan för Flemingsberg. Programområdet är idag ej detaljplanlagt.



Preliminär avgränsning för programområdet är markerad med blå begränsningslinje.

Inriktning för planprogrammet

Inriktningen för programarbetet är att Björnkulla ska utgöra en stadsdel vilken kan inrymma nya bostäder, ett mindre lokalt centrum, ny kommunal service samt ett nytt verksamhetsområde i västra delen. Tidiga volymstudier utförda av Hüge Bostäder AB inför planuppdraget för programarbetet indikerar på att marken som ägs av Hüge Bostäder AB skulle kunna inrymma cirka 2000 bostäder. I kommunens Utvecklingsplan för Flemingsberg visar studier på att hela programområdet för Björnkulla skulle kunna inrymma cirka 3500 bostäder, vilket omfattar mark som ägs av både Hüge Bostäder AB och kommunen. Antal bostäder får beakta Utvecklingsplanens inriktning i sin helhet för Flemingsberg. Antal bostäder och exploateringsgrad kommer att utredas vidare i programarbetet och i kommande detaljplanearbete. För att kunna tillskapa ett varierat bostadsutbud ska även småhusbebyggelse studeras vidare i planprogrammet.



Tanken är också att Björnkullaringen ska förlängas och ansluta till Botkyrka kommun.

Eftersom området består av höga naturvärden och kuperad terräng behöver ny föreslagen bebyggelse prövas och värderas noga, inklusive antalet bostäder. Andra viktiga frågor är Björnkullavägens förlängning och fortsatta sträckning till Botkyrka kommun. Vidare behöver det säkerställas att offentlig service och allmänna ytor såsom parker täcker det behov som tillkommande bostäder föranleder.

Visionsarbetet, Björnkulla - vision och strategier, 2018-06-14 (se visionen i bilaga 2 till avsiktsförklaringen i tjänsteutlåtandets bilaga), resulterade i en för kommunen och Huga Bostäder AB gemensam handling som beskriver områdets kvaliteter, identitet och förslag på inriktning för fortsatt utveckling. Visionen ska vara vägledande för den fortsatta planeringen och sätter ramarna för hur området ska utvecklas. Visionen ligger till grund för den struktur som tas fram för området i programmet och efterföljande detaljplaner.

Visionen resulterade i identitetsformuleringen *"Björnkulla mellan skogen och världen"*. Sammanfattningsvis ska den fortsatta utvecklingen verka för att Björnkulla blir:

- 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.

Detta är sedan vidare beskrivet och konkretiserat i åtta stadsbyggnadsstrategier (se punkter nedan) med tillhörande principdiagram som beskriver inriktningen på den framtida strukturen.

1. Bidra till Flemingsbergs utveckling
2. Erbjuder kvaliteter som saknas i omgivningen
3. Storgatan
4. Sammankopplat och koncentrerat i korsningar
5. Barnperspektivet som motor
6. Tillgänglig natur som fortsatt är till för alla.
7. Skapad grönska inne i – vild natur runt omkring
8. Idyll.

Hållbarhet i Björnkulla

Huddinge kommun har tydliga mål gällande hållbarhet och har i utvecklingen av Björnkulla en ambition om att skapa en långsiktigt hållbar stadsdel som tillsammans med närliggande områden skapar ett sammanhållet och hållbart Flemingsberg.

Björnkulla genomsyras av ett hållbarhetsperspektiv genom hela processen från planering till byggande. Principer för långsiktig hållbarhet kommer att tas fram under programarbetet. Dessa principer för ekologisk, ekonomisk och social



hållbarhet förbereds för att kunna stötta den fortsatta planeringsprocessen som i sin tur tydligt kommer att avspeglas i den färdiga stadsdelen.

När det blir aktuellt att starta detaljplaneringen av området ska dessa hållbarhetsprinciper och mål för programmet ligga till grund för det hållbarhetsprogram som tas fram. I detta skede finns experter att knyta till arbetet och arbetet ligger i linje med de styrdokument och mål som är aktuella då.

Avsiktsförklaring

Syftet med avsiktsförklaringen är att reglera förutsättningarna för framtagandet av planprogrammet för Björnkulla samt att reglera förutsättningarna för genomförandet av kommande detaljplaner och eventuella framtida överlåtelse av mark mellan parterna. Vid planprogrammets start tecknades ett plankostnadsavtal som reglerar kostnaderna för framtagandet av planprogrammet.

Viktiga delar i avtalet är hänvisning till den gemensamma visionen och övergripande utveckling i Flemingsberg. En annan viktig del är att parterna ska kompenseras om bygggrätter och allmän plats fördelas ojämnt. Hur en sådan fördelning kan se ut regleras vidare i kommande avtal. Syftet med att reglera detta är att parterna ska se bortom fastighetsgränserna och anpassa området till vad som är mest lämpligt utifrån platsens förutsättningar.

Avtalet reglerar även förutsättningar avseende kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, både övergripande och områdesspecifika anläggningar. Ett exempel på övergripande allmän anläggning är Trafikplats Högsolan. Exempel på områdesspecifika anläggningar är parker och gator. Fördelningen av kostnader ska ske enligt förhållandet av planerade bygggrätter och användning och kommer regleras vidare i kommande avtal.

I avtalet finns även en skrivelse med om Huga Bostäder AB ska vara med och betala medfinansieringsersättning för Spårväg syd, eftersom delar av området ligger inom influensområdet för den nya spårvägen.

Enligt avtalets § 10 ska parterna även samordna sig i kommande utveckling av området. Det finns ett behov av samordning i frågor som kommande markanvisningar, utbyggnadstakt, etappindelning, masshantering, marknadsföring mm. Parterna ska även samordna för att få till en variation avseende upplåtelseform, lägenhetsstorlekar, bostadstyper inklusive småhusbebyggelse i området.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till avsiktsförklaring överensstämmer med kommunens övergripande mål att utveckla stadsdelen Björnkulla i den regionala stadskärnan Flemingsberg till en attraktiv och levande stadsdel och föreslår att avsiktsförklaringen med Huga Bostäder AB godkänns.



Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av att utveckla projektet Björnkulla kommer att utredas inom ramen för programarbetet där en viktig del är att säkerställa att projektet blir ekonomisk genomförbart. Genom denna avsiktsförklaring regleras förutsättningarna avseende kommande åtaganden, gentemot Huga Bostäder AB, som berör olika typer av ekonomiska frågor såsom ersättning för allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Genom förslaget till avsiktsförklaring ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Huga Bostäder AB. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande föravtal som tecknas inför kommande detaljplanearbete samt dels genomförandeavtal som tecknas i samband med antagande av detaljplan. Avsiktsförklaringen är giltig till och med 2022-08-31.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Avsiktsförklaring för planprogram Björnkulla (inklusive bilagor 1 och 2)

Beslutet ska skickas till

Huga Bostäder AB