



Datum
2024-02-06

Diarienummer
KS-2017/2252

Avsändare
Anna Hjalmarsson
08-535 363 77
Anna.hjalmarsson@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Planprogram för Björnkulla inom kommundelen Flemingsberg – beslut om samråd

Beslut

1. Planprogram för Björnkulla sänds ut på samråd.
2. Planprogram för Björnkulla antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning tas därför fram som del av programarbetet.

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 2 000 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 bedömning är att planprogrammet är i linje med RUFS och att det överensstämmer med beslut om utvecklingsplan för Flemingsberg 2050 och gällande översiktsplan (ÖP 2030) samt kommande ÖP 2050.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet fanns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017–2019. Kommunstyrelsen fattade beslut den 29 november 2017 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

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



för en utveckling med cirka 2 000 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.

Planområdet

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, äldreboende, studentbostäder och några 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 väst, Flemingsbergs naturreservat i syd, Botkyrka kommun i öst och väg 226 samt järnvägen i norr. Området ligger inom Flemingsbergs stadskärna men har svaga kopplingar till närområdet. Det finns utmaningar kopplat till områdets topografi, kulturmiljö och naturvärden

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 tågschakt).

Planprogrammet

Vision, målbild och struktur

Vid projektstart, våren 2018, togs ett visionsdokument för utvecklingen av Björnkulla fram. Målen 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.

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 och grad av täthet (rosa färger) samt platser och stråk.

Planprogrammet föreslår en markanvändning och struktur för Björnkullas utveckling över tid. Planprogrammet anger en inriktning att utveckla en varierad stadsmiljö i anslutning till Visättra som rymmer: ca 2 000 nya bostäder i flerbostadshus och radhus, en stadsdelspark, en närpark, en ny F-9 skola och en befintlig skola, förskolor, kommunal service som äldreboende samt ett lokalt centrum. 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.

Undersökning betydande miljöpåverkan

Det bedöms att ett genomförande av planprogrammet medför betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB och 4 kap 34§ PBL 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 MKN för ytvatten
- Klimatanpassning
- Buller
- Klimatpåverkan
- Kumulativa effekter för naturmiljö, vattenmiljö samt påverkan från buller på rekreatiomsområden

Den strategiska miljöbedömningen har genomförts parallellt med planarbetet och har påverkat programmets struktur och utformning. Programförslaget har koncentrerats mer till redan bebyggda delar och minskat i omfattning samt exploateringsgrad, efter fördjupad utredning och senare upptäckta naturvärden, i enlighet med miljöbästa förslaget i MKB:n.

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 kommer att tas fram för att reducera förlusten av naturvärden.

Gällande miljö kvalitetsnormer 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

Samråd

Programförslaget kommer att vara på samråd under sex veckor. Samrådet planeras pågå 12 februari-25 mars 2024. Resultatet av samrådet redovisas sedan i en samrådsredogörelse. Efter samrådet revideras programmet och godkänns politiskt av kommunfullmäktige i Huddinge.

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.

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 RUFSS, 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 anpassningar av huvudförslaget har gjorts till mot det miljöbästa förslaget innebär det 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.

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. I programmet finns ett hållbarhetskapitel där tyngdpunkten ligger på att synliggöra det hållbarhetsarbete som bedrivs inom ramen för planprogrammet. Där redovisas hur Björnkullas planprogram bedöms medverka eller motverka en måluppfyllelse enligt Citylabs 17 fokusområden och Sveriges 16 nationella miljö kvalitetsmål.

I programarbetet behöver hänsyn tas till barnperspektivet och de barn som rör sig i och kring stadsdelen. Detta bedöms även som positivt utifrån ett äldre perspektiv utifrån aspekter som närhet till grönska och lokal service samt tillgängliga gator och stråk. En barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram som en del av programarbetet. 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 Huga Bostäder AB som delar på programkostnaden. Ersättning för programarbetet tas ut i kommande detaljplaner och markanvisningar genom plankostnadsavtal, där kommunen avser att reglera dels kostnaden för sin andel av programarbetet, samt tillkommande kostnader för detaljplanearbete. Kostnaden ska regleras utifrån andelen BTA som respektive part erhåller. Arbetet med att ta fram programmet och efterföljande detaljplaner beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

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

En övergripande ekonomisk bedömning för utvecklingen av hela området tas fram inom ramen för programmet för att säkerställa dess genomförbarhet. Projektets ekonomiska konsekvenser är en viktig del att bevaka löpande eftersom det påverkas av föreslagen exploateringsgrad och utbyggnad av allmänna anläggningar. Den preliminära bedömningen är att nuvarande programförslag är genomförbart och genererar ett positivt exploateringsnetto.



Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 9.1 och punkt F 9.2 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Bilagor:

1. Programhandling
2. Miljökonsekvensbeskrivning

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

Digitala Signaturer