

Planprogram för Visättra

Inom kommundelen Flemingsberg, Huddinge kommun



Godkännandehandling

Kommunstyrelsens förvaltning, november 2024

Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2020/494

Inledning

Vad är ett planprogram

Kommunen får ange mål och utgångspunkter för planarbetet i ett särskilt program. Det finns inte något krav på att ett program ska tas fram utan det är kommunen som avgör om det ska göras. Planprogrammet är inget juridiskt bindande dokument men ska vara vägledande för den kommande detaljplaneringen och utbyggnaden av området. Programarbetet innebär en möjlighet för kommunen att i ett tidigt skede lyfta frågor till diskussion och utreda helhetsperspektiv över ett större område. Till grund ligger kommunens övergripande strategiska dokument så som översiktsplan och utvecklingsplan med tillhörande vision.

När ett planprogram utarbetas ska kommunen samråda om programförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Även kända sakägare, berörda boende, remissinstanser, organisationer och intressegrupper ska få tillfälle till samråd.

Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Programförslaget är utställt för samråd under fem veckor. Resultatet av samrådet redovisas sedan i en samrådsredogörelse. Efter samrådet revideras programmet och godkänns politiskt av kommunfullmäktige i Huddinge. Programmet kommer vara det sammanhållande dokumentet och inriktningen för den kommande detaljplaneringen som kan påbörjas efter det att programmet är godkänt. I varje detaljplan kommer senare ytterligare tillfällen att lämna synpunkter på mer detaljerade förslag inom olika delområden inom programmet.

Medverkande

Planprogrammet har tagits fram av en projektgrupp på samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Huga bostäder AB.

Medverkande projektgrupp

Jonas Kinell, planarkitekt och projektledare, Plansektionen
Sofia Gregorsson, planarkitekt, Plansektionen
Waldemar Hessel, planarkitekt, Plansektionen
Jacob Lindkvist, miljöplanerare, Plansektionen
Åsa Tjusberg, exploateringsingenjör, Mark- och exploateringssektionen
Oskar Scheibe, exploateringsingenjör, Mark- och exploateringssektionen
Lin Normark, landskapsarkitekt, Trafik- och landskapssektionen
Farid Ruhani, trafikplanerare, Trafik- och landskapssektionen
Sofie Stjernström, gatuprojektledare, Gatuprojektsektionen

Medverkande från styrgrupp och referensgrupp

Martina Leopold-Skoglund, planchef och projektägare, plansektionen
Mats Lundgren, enhetschef, plansektionen
Linnea Askling, områdesstrateg, strategiska sektionen
Cecilia Rogvall, exploateringssamordnare, mark- och exploateringssektionen
Agneta Persson Hellsten, företagslots, näringslivssektionen
Rickard Castillo, bygglovhandläggare, miljö- och bygglovsförvaltningen
Hanna Lovén, förrättningslantmätare, miljö- och bygglovsförvaltningen
Jesper Schönberg, lokalcontroller och Per Leckström, lokalstrateg, strategiska fastighet- och lokalsektionen
Mats Wesslén, utredare, kultur- och fritidsförvaltningen
Kristin Lundvall, ekolog, miljö- och bygglovsförvaltningen
Lisa Ejermark, miljöinspektör, miljö- och bygglovsförvaltningen
Eva-Lisa Saksi, kommunikatör, SBA
Catarina Klockerud och Krista Nikula, trygghets- och säkerhetssektionen

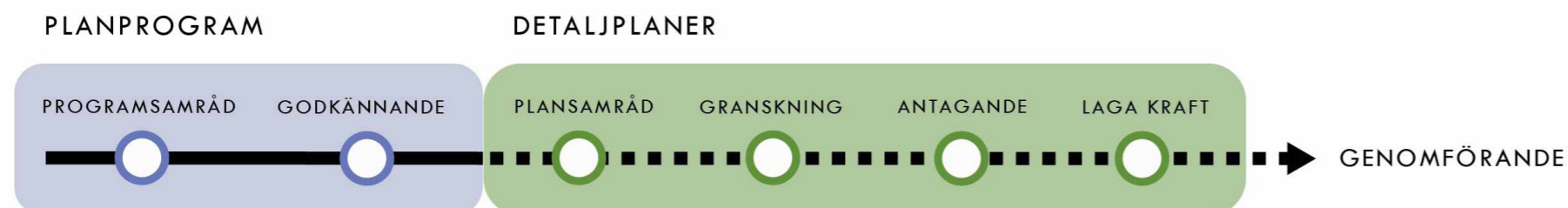
Utredningar

Utredningar som utgör underlag till planprogrammet:

- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Ekologigruppen, 2022-03-17
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Afry, 2022-02-01
- Trafik- och mobilitetsutredning, Norconsult, 2022-12-14
- Hållbarhetsprogram, Ekologigruppen, 2022-11-11
- Social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive dialog, Norconsult, 2022-03-11
- Kulturmiljöanalys, White, 2022-03-11

Illustrationer, fotografier och bilder

Där inget annat anges har kartor, illustrationer, fotografier, bilder mm tagits fram av projektgruppen på samhällsbyggnadsavdelningen Huddinge kommun.



Innehåll

Inledning	2	Programförslaget	14
Vad är ett planprogram	2	Områdesanalys och utvecklingsmöjligheter	14
Medverkande	2	Målbild och struktur	16
Innehåll	3	Markanvändning, stråk och platser	17
Sammanfattning	4	Rumslighetsanalys av strukturen	18
Bakgrund	4	Mål och strategier	20
Uppdraget	4	Gestaltungsprinciper och	22
Syfte och huvuddrag	4	karaktärsområden bebyggelseutveckling	
Process och tidplan	4	Skolor, förskolor och idrottsverksamhet	28
Planprogrammet i siffror	4	Offentlig- och kommersiell service	28
Planeringsförutsättningar	5	Parker, grönstruktur och rekreation	29
Programområdet idag	5	Dagvatten och skyfall	30
Bebyggelse	6	Trafik och mobilitet	31
Trafik och mobilitet	7	Hållbarhet	36
Mark, natur och vatten	8	Konsekvenser	37
Geologiska förhållanden	9	Sociala konsekvenser och barnperspektiv	37
Rekreation och friluftsliv	10	Miljökonsekvenser	37
Kulturmiljö och fornlämningar	10	Ekonomiska konsekvenser	37
Offentlig- och kommersiell service	11	Genomförande	38
Störningar och risker	11	Ett succesivt genomförande över lång tid	38
Gällande planer	12	Fastighetsrättsliga frågor	38
Övergripande planer och	13	Tekniska frågor	38
tidigare ställningstaganden		Ekonomiska frågor	38
		Genomförandestrategi	39

Sammanfattning

Bakgrund

Huddinge växer och fler och fler människor vill bo i kommunen. Visättra är en del av Flemingsberg som är utpekad som regional stadskärna i RUFSS 2050 (Regional Utvecklingsplan för Stockholm). Enligt RUFSS 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. En ny översiktsplan som visar önskad utveckling av kommunen fram till år 2050 är under framtagande. I granskningsversionen till ny översiktsplan 2050 är Visättra lokaliserat inom den regionala stadskärnan Flemingsberg och i första hand utpekad för mångfunktionell bebyggelse. I utvecklingsplanen för Flemingsberg finns övergripande riktlinjer som anger en inriktning med blandstad/villastad för Visättra. Vidare har det i arbetet med Flemingsberg formulerats en vision som innebär att alla stadsdelar inom kommundelen tillsammans år 2050 ska kunna rymma 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökande.

Visättra behöver genomgå förändringar och utvecklas i takt med den planerade befolkningsökningen. För att säkerställa en hållbar helhetsinriktning för utvecklingen av Visättra har Huddinge kommun konstaterat att ett större sammanhängande område behöver studeras inom ett planprogram som ett första steg i denna utvecklingsfas. Planprogrammet för Visättra anger mål och riktlinjer för en utveckling med en tidshorisont fram till 2050.

Uppdraget

Uppdraget att ta fram ett planprogram för Visättra beslutades av kommunstyrelsen i Huddinge kommun den 16 juni 2021.

Syfte och huvuddrag

Planprogrammet för Visättra syftar till att ange en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området. Planprogrammet anger mål och riktlinjer för utveckling med omkring 2500 nya bostäder, förskolor, skola, parker, nya arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service. Området föreslås även inrymma nya offentliga mötesplatser och stråk som stärker sammankopplingen av Visättra med övriga Flemingsberg.

Process och tidplan

Huddinge kommun har varit drivande part i arbetet med att ta fram programmet för Visättra. Den fastighetsägare utöver kommunen som varit med som part i programarbetet är Huga Bostäder AB. Under förarbetet och under processen har dialog förts med större fastighetsägare i området. En projektgrupp med representanter från flera olika discipliner inom Huddinge kommun har i samråd med Huga Bostäder AB arbetat fram programhandlingen. Representanter från andra förvaltningar inom Huddinge kommun har fungerat som referenspersoner och bidragit med kunskap och synpunkter till arbetet. Kommunen har även haft utbyte och dialog med övriga större fastighetsägare i Visättra i uppstarten av arbetet och under framtagandet av planprogrammet. Arbetet har även formats av material och slutsatser från tidigare genomförda medborgardialoger i Flemingsberg samt den digitala enkätdialog som har genomförts med invånare i Visättra som del av den social- och barnkonsekvensanalys som tagits fram för planprogrammet.

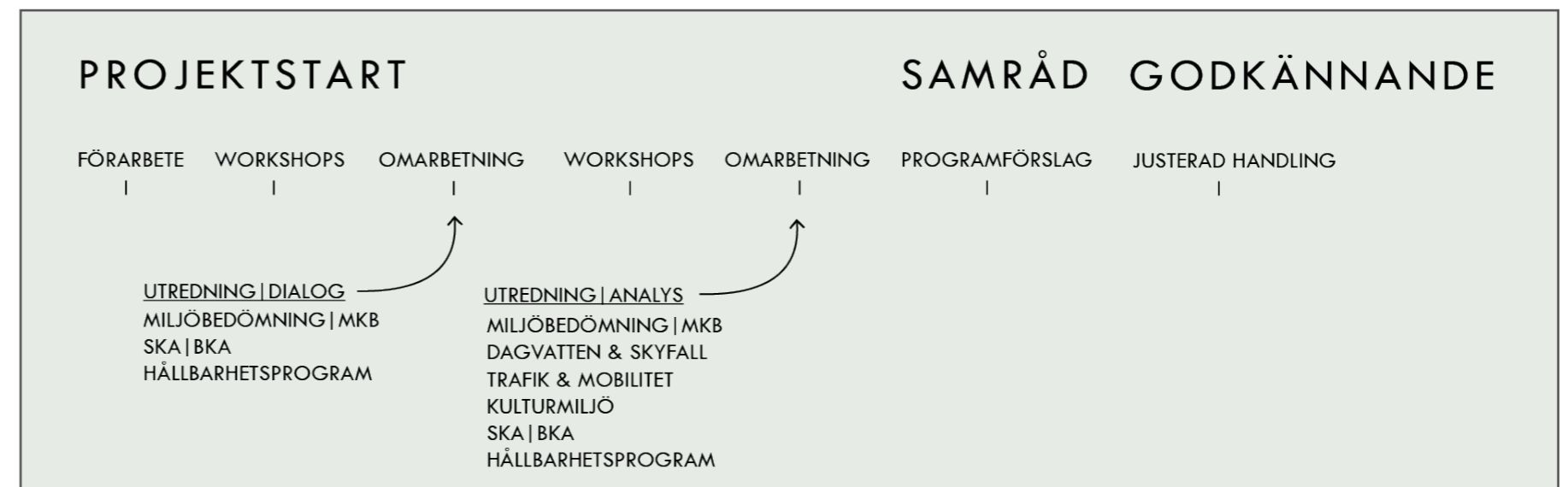
Planprogrammet i siffror

Visättra idag

- Omkring 2900 bostäder och nästan 6000 invånare
- 5 förskolor
- 1 skola
- 1 idrottshall
- 1 idrottsplats
- 1 lokalt centrum och några verksamheter

Målbilden för Visättra

- Omkring 2500 tillkommande bostäder och 6000 invånare
- 1 ny stadsdelspark
- Omkring 9 nya förskolor (varav 4 för Flemingsbergsdalens behov)
- 1-2 nya skolor för årskurs F-9 med ca 800 elever
- 2-3 nya sport- och aktivitetshallar
- 4 nya boll- och aktivitetsplaner
- 20 000 kvm tillkommande verksamheter med ca 250-300 arbetstillfällen (t ex service, kontor, butiker, lager mm)
- 6-7 gemensamma parkeringsanläggningar



Planeringsförutsättningar

Programområdet idag

Läge och omgivning

Programområdet omfattar cirka 72 hektar. Området utgör Visättra med omgivning inom kommundelen Flemingsberg i Huddinge kommun. Området angränsar till Flemingsbergsdalen i norr, Björnkulla i sydväst och Flemingsbergsskogen i söder och öster. Programområdet studeras för att rymma befintlig och förändrad markanvändning. Se karta över programområdets avgränsning.

Befolkning och demografi

I Visättra bor idag nästan 6000 personer i ca 2800 bostäder. En stor del av bostäderna i Visättra utgörs av hyresrätter och flertalet bostäder består av lägenheter med 2 eller 3 rum och kök. För mer variation, blandning och robusthet i beståndet så finns behov av olika bostadsformer samt större bostäder för växande familjer som vill kunna bo kvar i området. Det finns särskilt behov av tillskott av såväl större lägenheter, markbostäder och radhus men även av fler enrumslägenheter.

Markägoförhållanden

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 Victoriahem. Resterande fastigheter ägs av olika bostadsbolag och mindre bostadsrättsföreningar.



Ortofoto över programområdet. Programgräns enligt svart-punkt-streckad linje

Bebyggelse

Den ursprungliga bebyggelsen i Visättra utgörs av bebyggelse som uppförts under 1960-talets andra hälft och det tidiga 1970-talet. Denna miljö består till största delen av flerbostadshus men till dessa byggnader hör även förskolor, skola, panncentral, garage mm. Visättras äldre bebyggelse präglas av 1960-talets stadsplanering med funktionsuppdelning och funktionsseparering. Bebyggelsen är placerad på höjdlägen i landskapet och syns tydligt från omgivningen. Bebyggelsemiljöerna åtskiljs genom lokalgator och länkas samman genom gång- och cykelvägar och gångbroar.

Byggnader är placerade längs med gatan, dels parallellt ställda eller vinkelställda kring en gemensam gårdsmiljö, mot vilken byggnaderna vänder sig.

Utöver den ursprungliga bebyggelsen finns även senare tillskott i bebyggelsemiljön i Visättra äng. I Visättra äng finns en enhetlig bebyggelsemiljö utmed Mangårdsvägen uppfört under 1990-talet och ytterligare några bebyggelsemiljöer utmed Småbrukets backe bestående av mer sentida lamell- och punkthus i olika användning, utformning och karaktär.

I de sydöstra delarna av programområdet finns även sportanläggningen Visättra IP och Visättrahallen med tillhörande bebyggelse.

Dominerande fasadmateriäl i området är puts och tegel. I flera fall har materialen kombinerats med varandra. De putsade fasaderna skiftar i färg men är mestadels avfärgade i en ljus kulör. Ett annat dominerade material är plåt, som klär de flacka hustaken och balkongerna. Även trä och natursten förekommer.



Bebyggelse vid Sägstuvägen. Foto: Lin Normark



Bebyggelse vid Visättravägen. Foto: Lin Normark



Bebyggelse vid Småbrukets backe. Foto: Jonas Kinell



Bebyggelse vid Mangårdsvägen. Foto: Lin Normark



Visättrahallen, Kvarnängsvägen Foto: Lin Normark



Bebyggelse vid Sägstuvägen. Foto: Lin Normark



Bebyggelse vid Visättratorget. Foto: Jonas Kinell



Bebyggelse vid Visättravägen. Foto: Lin Normark

Trafik och mobilitet

Gatustruktur

Förutom kopplingarna från naturreservatet finns tre huvudsakliga vägar till Visättra. Till fots och med cykel kommer man direkt från den södra pendeltågsuppgången till Visättragången, en gång- och cykelväg bakom Tingshuset och till Visättravägen. Visättragången ansluter sedan ner till Småbrukets backe via en trappa och vidare mot naturreservatet. Gång- och cykelbanan längs Kvarnängsvägen är närmaste vägen från Huddinge centrum och Huddingevägen idag och leder via det lokala centrumet till Visättra IP. Kvarnängsvägen kopplar också till Småbrukets backe som går över i Mangårdsvägen och ansluter till Björnkullavägen och vidare till Björnkulla.

Visättravägen och Sägstuvägen upp från Kvarnängsvägen är som en ryggrad i området. Visättravägen har endast en smal gångbana som kopplas ihop med omgivningen nedanför höjden med Visättragången för gång- och cykeltrafik medan Sägstuvägen idag inte har några planerade gång- och cykelkopplingar varken mot idrottsplatsen och Flemingsbergsskogen eller mot Flemingsbergsdalen.

Ett flertal gång- och cykelstråk finns i området, sekundära stråk på kartbilden utgör till stor del gång- och cykelstråk. En del av gång- och cykelbanorna inom planområdet ligger på planlagd allmän plats (kommunal fastighet) eller motsvarande medan en del av dessa stråk ligger på kvartersmark (privat fastighet).

Standard för gator, gång- och cykelbanor och gångbanor i området är varierande. Området nås idag med tillgängliga lutningar (max 5 %) enbart via Mangårdsvägen. Det finns inte heller tillgängliga gång- och cykelbanor från Visättravägen/Sägstuvägen ner till centrum.

Bilvägnätet har ett genomgående stråk i Kvarnängsvägen-Småbrukets backe-Mangårdsvägen som går från Regulatorvägen till Björnkullavägen. Till detta kopplar tre återvändsgator, Kvarnängsvägen till Visättra IP, Visättravägen och Sägstuvägen. Därtill finns ett antal mindre angringsgator. Primära stråk på kartbilden utgör till stor del biltrafikerade gator.

Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar området idag, linje 704 och 713. 713 går längs Kvarnängsvägen och har ändhållplats vid idrottsplatsen och stannar också vid det lokala centrumet. Busshållplatser finns vid Visättra centrum, Visättra äng och på Björnkullavägen vid Mangårdsvägen.

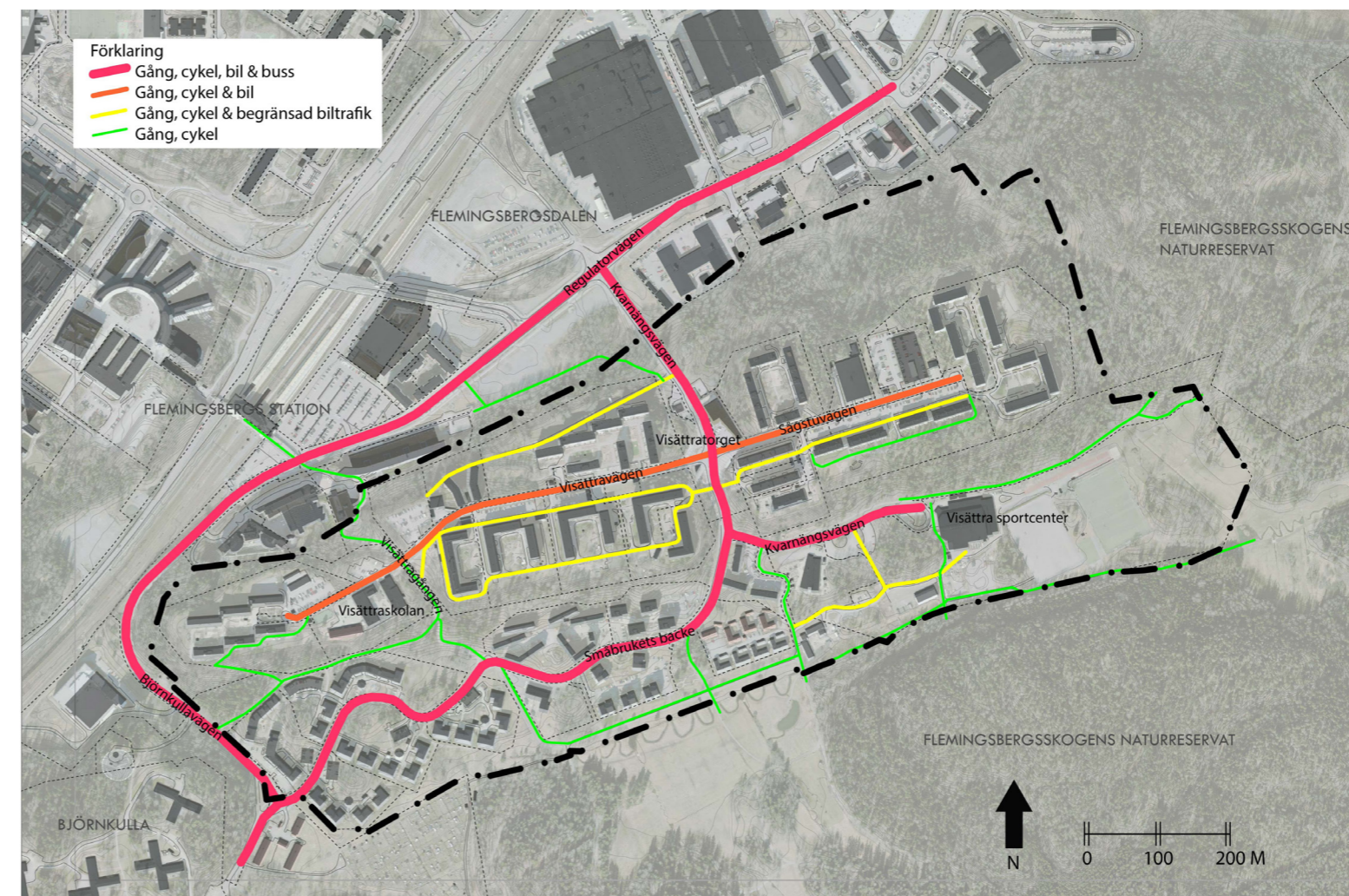
Mobility management och parkering

Programområdet ligger stationsnära/kollektivtrafknära och följande utgångspunkter från parkeringsprogrammet är styrande i arbetet med parkeringsfrågorna:

- Ytkrävande markparkering ska minska i omfattning i goda kollektivtrafiklägen för att marken ska kunna användas effektivare.
- Planering och styrning av cykel- och bilparkering ska bidra till att andelen resor med gång-, cykel och kollektivtrafik ska öka.

- Bilparkering för bostäder och verksamheter i lägen med god kollektivtrafik ska bära sina egna kostnader.
- Det ska vara enkelt för besökare att hitta cykel- och bilparkering vid viktiga målpunkter.

Inom Visättra finns möjligheten att arbeta med beteendepåverkande åtgärder med fokus på boende och besökandes resvanor till och från området (Mobility management) för att kunna tillämpa flexibla parkeringstal. Syftet med flexibla parkeringstal är att minska antalet parkeringsplatser genom att vidta mobilitetstätåtgärder som minskar behovet av bil. Därmed finns möjlighet att främja ett klimatsmart resande med hållbara och effektiva färdmedel vilket i sin tur kan bidra till mer attraktiva livsmiljöer och en tryggare och säkrare gatumiljö.



Kartbild över viktiga trafikkopplingar i området. Kartbilden visar även huvudsakliga funktioner utmed de olika trafikkopplingarna

Mark, natur och vatten

Marken inom programområdet är mycket kuperad med stora höjdskillnader. Höjderna varierar från ca +65 meter till ca +35 meter. Marknivåerna är som högst i den nordöstra och sydvästra delen och sjunker generellt mot mitten av programområdet. De lägsta marknivåerna återfinns i området utmed slänterna ner mot Flemingsbergsdalen i norr samt mot den angränsande Flemingsbergsskogen i söder.

Grönstrukturen utgörs till största del av skogsområden bestående av både löv- och barrskog med varierade naturvärden, de högsta naturvärdena återfinns främst i östra delarna av programområdet. Den södra delen av området präglas av ett mer öppet landskap mot Flemingsbergsskogens naturreservat.

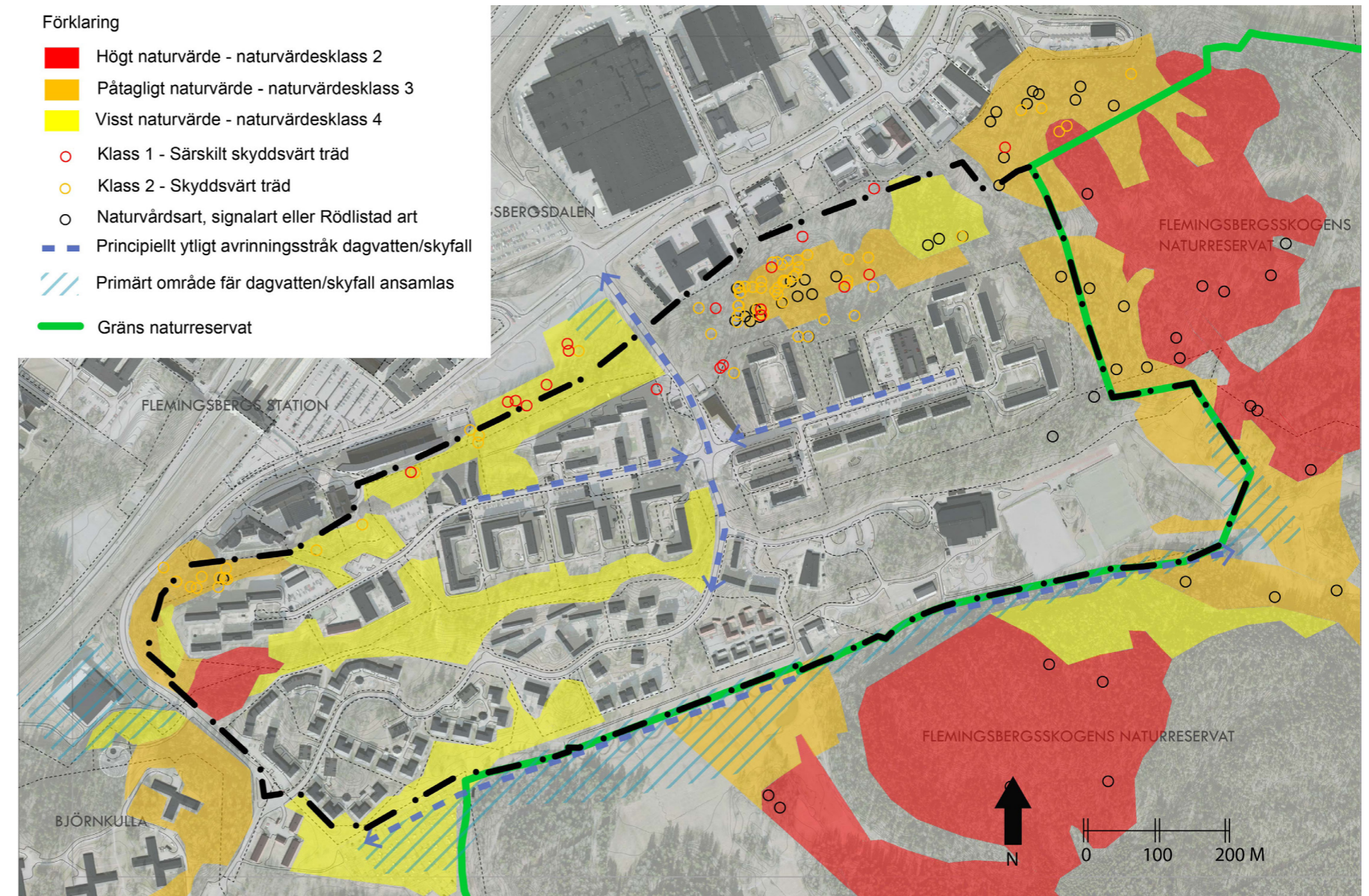
De södra och östra delarna av området gränsar mot Flemingsbergsskogens naturreservat som ingår i ett större område av riksintresse för friluftslivet (Hanveden) samt utgör ett artrikt skogsområde med höga botaniska och zoologiska skyddsvärden. Delar av naturmarken i och omkring Visättra har pekats ut som en viktig struktur för biologisk mångfald med höga värden. Områdets östra delar fungerar som viktiga spridningssamband för indikatorarten vanlig padda och tofsmes.

Ett vattendrag passerar delvis inom de södra delarna av planområdet men är främst belägen utanför planområdet inom Flemingsbergs naturreservat. Vattendraget utgör livsmiljö för bland annat mindre och större vattensalamander. Det nordöstra skogsområdet i slänten ner mot Flemingsbergsdalen har pekats ut som särskilt betydelsefullt med avseende på biologisk mångfald och klimatreglering. Området består av blandskog och det förekommer flera skyddade arter, bland annat flera fågelarter som exempelvis gröngöling, mindre hackspett, spillkråka och duvhök. Andra skyddade arter som är tämligen vanligt förekommande är kärlväxter som liljekonvalj och blåsippa. I samband med naturvärdesinventering har de rödlistade arterna, talticka och vintertagging påträffats. Flera områden med skyddsvärda träd har pekats ut inom Visättra, däribland värdefulla tallar granar och aspar.

Flemingsbergsskogens naturreservat är utpekad som en värdekärna för ekosystemtjänster, där Visättra utgör en del med betydelse för ett flertal ekosystemtjänster såsom bullerdämpning, klimatreglering och luftrening. Den varierande terrängen i området ger flera lågpunkter och tillhandahåller både flödesreglerande och vattenrenande funktioner. De öppna gräsmarkerna skapar förutsättningar för bete och utgör livsmiljöer för insekter och pollinatörer, vilket stärker pollineringspotentialen i landskapet.

Ambitionen när Visättra byggs ut är att utgå ifrån befintlig topografi i höjdsättningen av området, men omvandlingen

kommer ändå innebära sprängning av berg för att tillskapa ytor för ny bebyggelse samt tillgängliga gator och stråk. Inom programområdet 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 försurning och urlakning av metaller som kan påverka vattenmiljöer i och nedströms programområdet och påverka recipienten, sjön Ormlången, negativt.



Kartbild över inventerade naturvärden och principiella dagvatten/skyfallsförutsättningar

Orlången har klassats ha dålig ekologisk status (VISS, 2019-07-09). Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning. Orsaker till betydande påverkan från belastningen av fosfor och näringsämnen är dels den urbana markanvändningen, samt utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp. Recipienten har klassats att ej uppnå god kemisk status. Det orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena PFOS, Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Orången är god ekologisk status 2027. Ett åtgärdsprogram för Orången har etablerats för att uppnå MKN inom området.

Det finns ett antal lågpunkter inom programområdet där vatten blir stående vid stora nederbörds mängder. Den stora risken för översvämning finns dock i de låglänta partierna strax utanför programområdet i söder vid Visättra naturlekplats samt kolonilotterna.

Flödena bedöms generellt öka i området i samband med exploatering då mer naturmark omvandlas till hårdgjord yta.

Huvuddelen av området avvattas via diken och ledningar norrut mot Flemingsbergsviken och vidare till Orången. I Flemingsbergsviken finns en reningsanläggning i form av en våtmarksanläggning. De södra delarna avvattas till en dagvattentunnel under Visättra som också mynnar i viken, längre nedströms.

Inga grundvattenförekomster (VISS, 2018) eller utpekade grundvattenmagasin (SGU, 2018) finns inom eller i nära anslutning till programområdet.

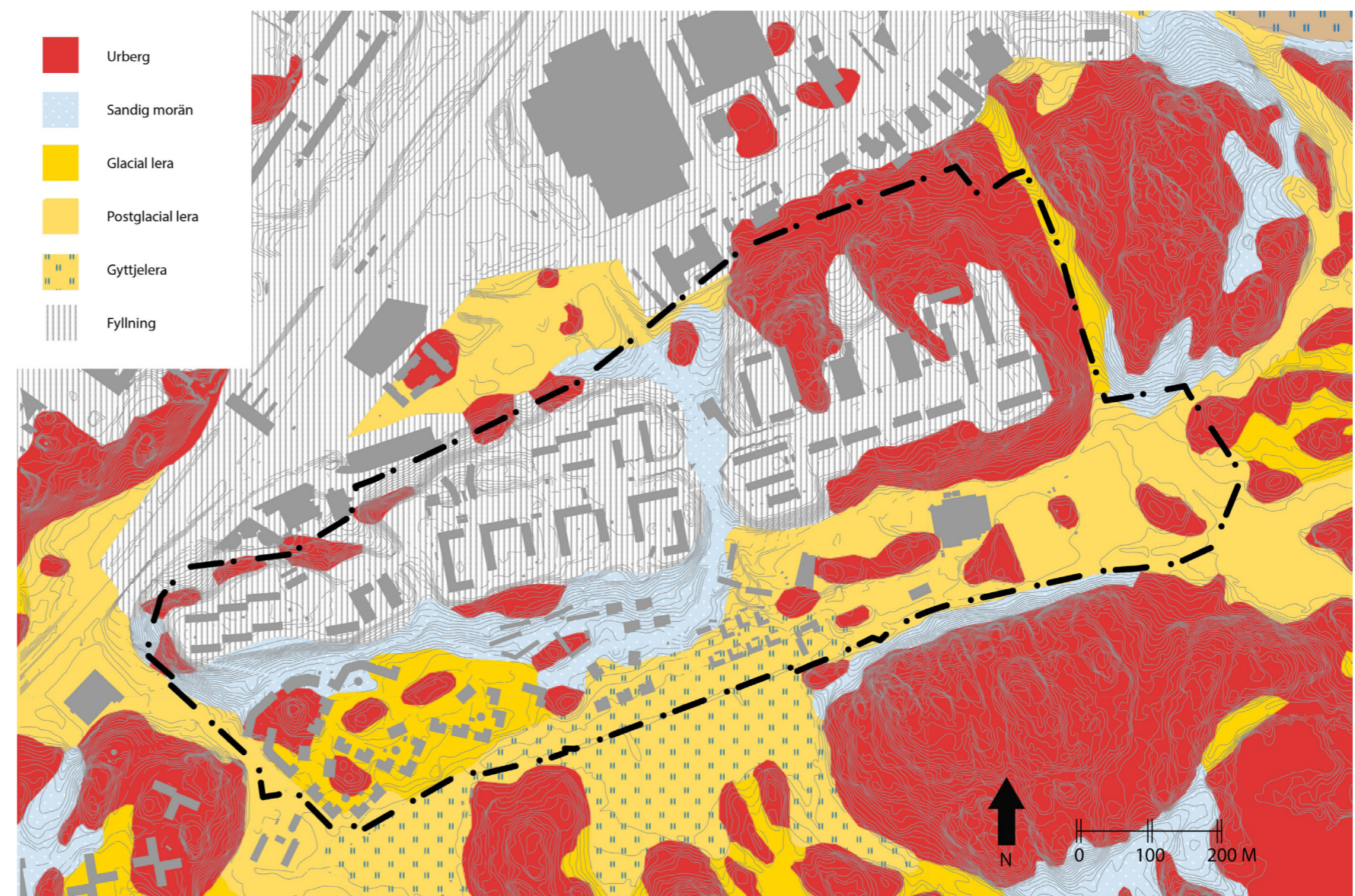
Geologiska förhållanden

De geologiska förhållandena varierar inom programområdet. Det förekommer områden med fast jord, med morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän samt lös lerjord utan genomgående torrskorpa.

Områden utpekade av SGU som akksamhetsområde med finkornig jordart med risk för skred förekommer inom programområdet. De utpekade akksamhetsområdena är främst belägna i slänterna och ligger till största del utanför planerad bebyggelse. Hänsyn till risken för skred behöver tas och utredas vidare i kommande detaljplanering. Inom programområdet återfinns berg i dagen och berg på ringa djup där fyllning

gjorts ovanpå berget. Fyllnadsmassorna är okända och kan innehålla föroreningar, något som behöver utredas vidare i samband med detaljplanering. Berggrunden består till stor del av bergarten vacka som kan vara sulfidförande och innehålla höga svavelnivåer. SGUs grovkartering visar att det kan finnas förhöjda nivåer av gammastrålning från uran i framförallt i de östra delarna av programområdet. Detta kan innebära en ökad risk för förhöjda halter av radon i inomhusmiljöer.

I kommande detaljplanearbete och i samband med bygglovsprövning behöver fördjupade analyser göras huruvida radonsäkert utförande av byggnader ska säkerställas.



Kartbild över geologiska förhållanden i området

Rekreation och friluftsliv

Programområdet har en rik tillgång på rekreationsstråk både inom och i intilliggande områden, framförallt mot naturreservatet i söder, där motionslingor, cykel- och vandringsleder samt skidspår finns.

Arbetet med att skapa tydliga entréer och stråk som binder samman rekreativa målpunkter bedöms som särskilt viktigt för att förbättra tillgängligheten i området. I dag finns ett fåtal entrépunkter till naturreservatet men de befintliga kan behöva förstärkas och behov finns av fler entréer som binds ihop till ett sammanhängande stråk.

Visättra IP är en stor och välbesökt idrottsplats som ligger mellan bebyggelsen i norr och naturreservatet i söder. Här finns bland annat ishall, fotbollsplan, bandyplan och BMX-hall men även många anläggningar och ytor som är mer inriktade mot spontanidrott som utegym, discgolf och boule samt stora gräsytor för lek och konditionsidrott.

Höjdskillnader inom programområdet försvårar möjligheten att röra sig då många gångvägar eller stigar är branta. Bostadsnära naturområden behöver förädlas för att öka tillgängligheten.

Allmänna parkinslag i området är mycket liten och utgörs endast av Visättra naturlekplats i söder samt Visättragången, gångstråket mellan polisen och Visättraskolan. Sammanhängande parkmark i strategiska lägen behöver tillskapas för att kunna rymma sociala värden och rekreation.

Kulturmiljö och fornlämningar

Som del av programarbetet har en kulturmiljöanalys tagits fram av White arkitekter (2022) på uppdrag av Huddinge kommun. I analysen redovisas bakgrund till Visättras utveckling samt vilka karaktärsdrag, värden och berättelser som är bärande för området. Både byggnader och miljöer i Visättra har värderats. Värderingarna utgår från hur karaktäristiska, representativa och välbevarade byggnaderna samt miljöerna är. Ett kulturhistoriskt värde utesluter inte att förändringar kan ske. Vid framtagandet och utformningen av planprogrammet har hänsyn tagits till slutsatser i kulturmiljöanalysen.

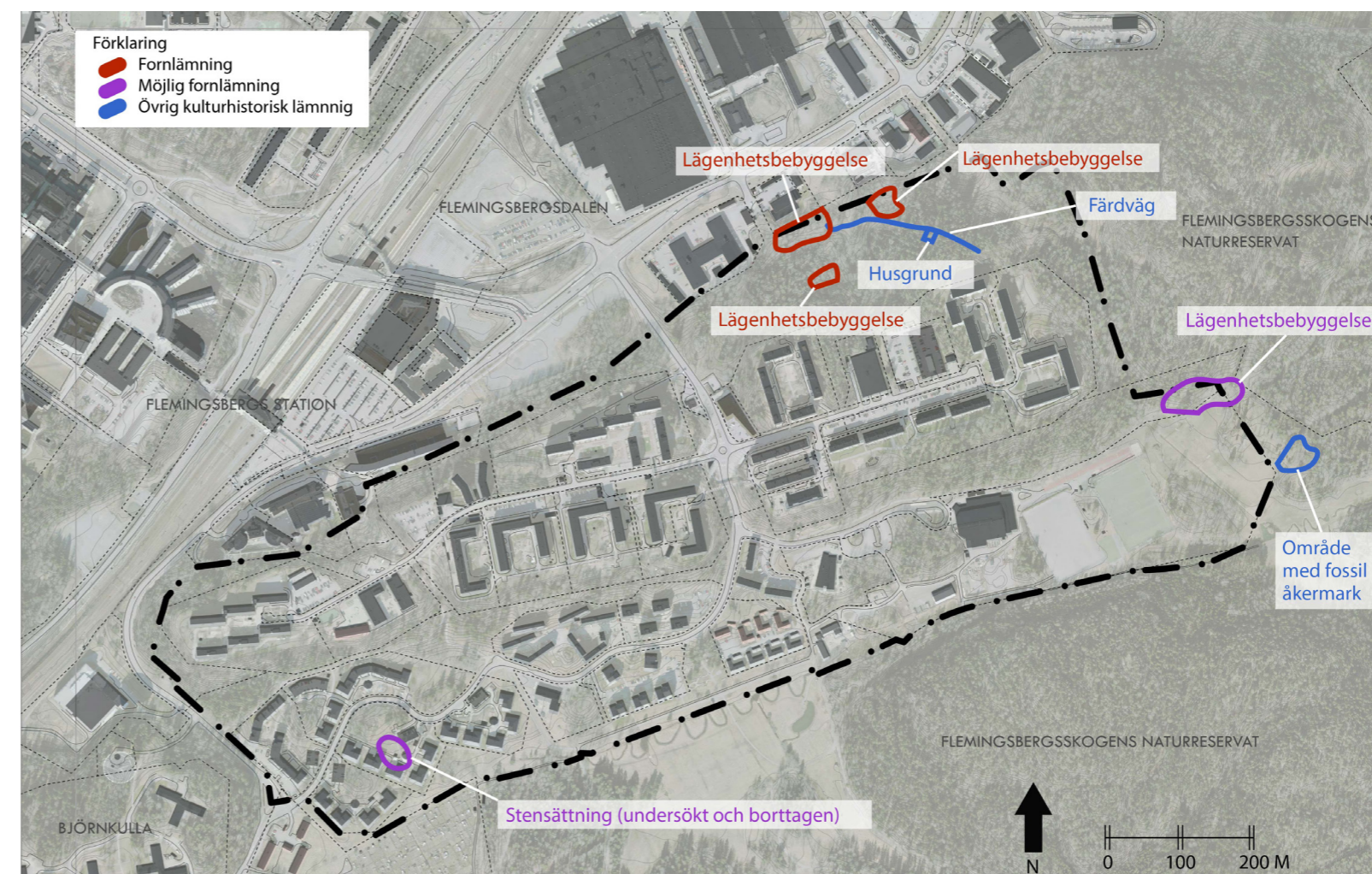
Kulturmiljöanalysen kan vara ett värdefullt verktyg i fortsatt detaljplaneläggning samt under projekteringsfasen då en byggnad eller ett delområde inom Visättra ska genomgå förändringar.

Inom/direkt angränsande till programområdet finns följande fornlämningar och lämningar registrerade:

- L2016:874 Lägenhetsbebyggelse, Möjlig fornlämning
- L2017:9914 Stensättning, Ingen antikvarisk bedömning
- L2020:10926 Område med fossil åkermark, Ingen antikvarisk bedömning
- L2021:1191 Lägenhetsbebyggelse, Fornlämning
- L2021:1200 Lägenhetsbebyggelse, Fornlämning
- L2021:1194 Lägenhetsbebyggelse, Fornlämning
- L2021:1192 Färdväg, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2021:1193 Husgrund, historisk tid, Övrig kulturhistorisk lämning

I programarbetet har översiktliga avvägningar gjorts utifrån konstaterade fornlämningar, programförslaget har utarbetats med hänsyn till detta. Om markområden med konstaterade fornlämningar ska bebyggas kan det krävas tillståndsprövning som villkoras med arkeologisk undersökning. Fornlämningar kan därefter komma att tas bort från platsen, alternativt kan fornlämningar som hamnar på parkmark eller naturmark komma att bevaras om det går utifrån innehåll och utformning av de aktuella områdena.

Det är först i efterföljande detaljplaneläggning som frågorna slutgiltigt hanteras. Avseende den möjliga fornlämningen vid idrottsplatsen så förutsätter eventuell exploatering här krav på arkeologisk utredning och därefter undersökning.



Kartbild över fornlämningar i området

Offentlig och kommersiell verksamhet

Inom programområdet finns idag en skola för årskurs F-6, Visättraskolan med 400 elever. Fem förskolor finns, varav en har tidsbegränsat bygglov. Sedan mars 2023 finns åter en fritidsgård i den gamla panncentralen på Visättravägen.

Kommersiell service finns framförallt vid Visättratorget i form av bland annat livsmedelsbutik och restaurang. Utanför programområdet finns butiker och restauranger med mera intill Flemingsbergs station.

Angränsande till planområdet finns verksamhet kopplat till kriminalvård, polis, åklagarmyndighet och tingsrätt. Planläggning behöver beakta särskilda förutsättningar kopplat till dessa verksamheter.

Störningar och risker

I programområdet går två luftburna elledningar. Ledningarna planeras att tas bort eller grävas ner vilket skulle innebära ett i princip obefintligt elektromagnetiskt fält samt att risk för yttre brandpåverkan försvinner. Preliminär tidplan är att den kraftledning som berör en större del av planområdet i nordost (röd markering på kartbild) ska vara borttagen vid årsskiftet 2023-2024, processen kan förskjutas eller överklagas vilket gör att tidsplaneringen är osäker.

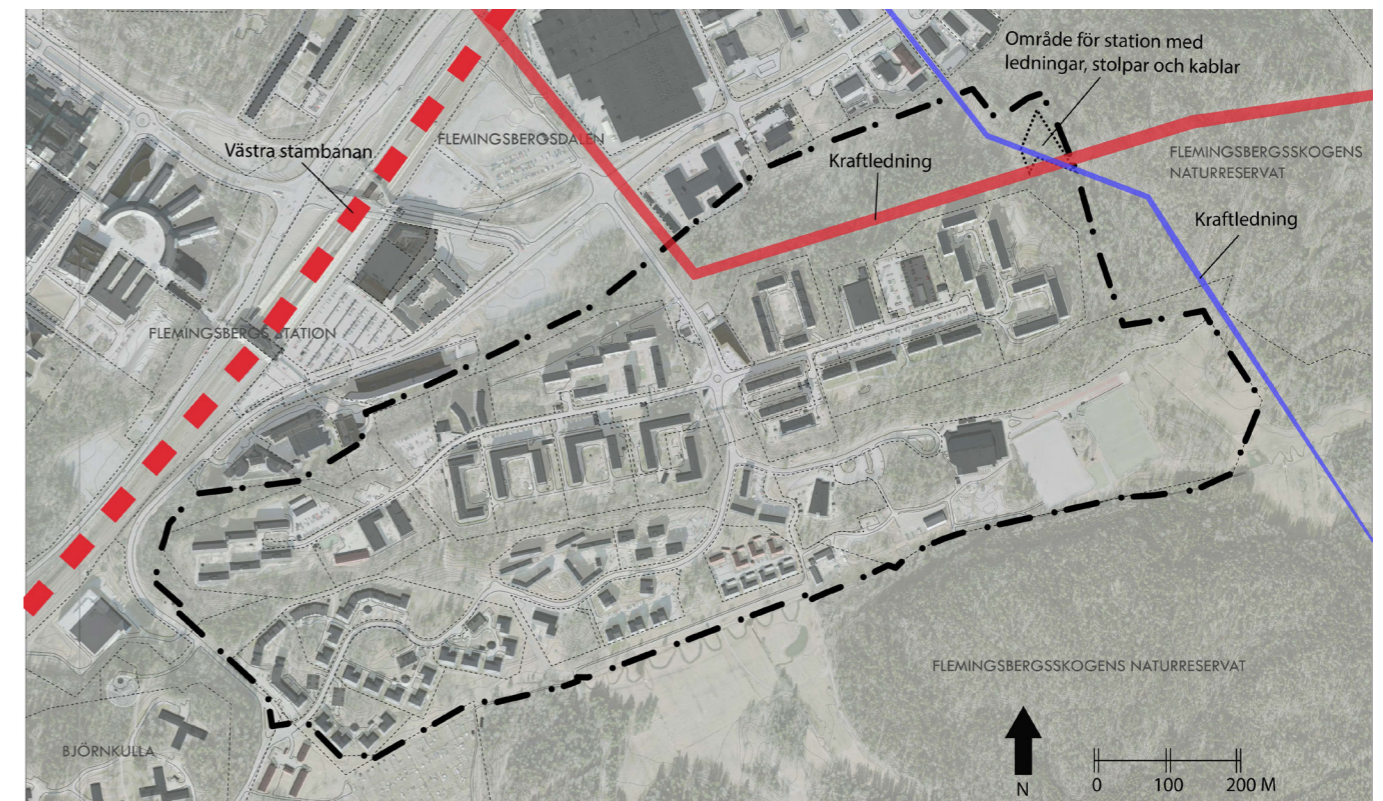


Kartbild över offentlig och kommersiell service i området

Efterföljande detaljplaner som berör områden i närhet av kraftledningarna kan behöva beakta fastställda skyddsavstånd och rättigheter om inte nedgrävning/borttagande av kraftledningarna skett före detta.

Grödingebanan går strax utanför områdets nordvästra delar och innebär risk förknippad med transport av farligt gods. Huddingevägen är sekundär väg för farligt gods och ligger ca 400m norr om området. Visättras läge och topografi innebär dock att bebyggelsen har en naturlig avskärmning från redovisade farligt godsleder, det finns ingen bebyggelse planerad i närheten av godslederna.

Den nordvästra delen av Visättra har viss bullerpåverkan från järnvägen och Huddingevägen. Den tilltänkta höga exploateringen i Flemingsbergsdalen kommer delvis fungera som bullerdämpning från dessa bullerkällor. Det planeras även en överdäckning av spårområdet norr om stationen samt en nedsänkning och överdäckning av Huddingevägen.



Kartbild över transportleder farligt gods (Västra stambanan) och kraftledningar i området

Förändringen av Huddingevägen och överdäckningen av delar av spårområdet kommer innebära reducerade bullernivåer. Kvarnängsvägen utgör en av de mest trafikerade gatorna och således är även bullernivåerna från vägen relativt höga. I övriga delar av programområdet är bullernivåerna låga. I huvudsak innehålls dock dygnsbuller inom riktvärdena (45-50dB) i programområdet. Miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte i dagsläget och luftkvaliteten inom området bedöms inte ha en negativ påverkan på människa och miljö.

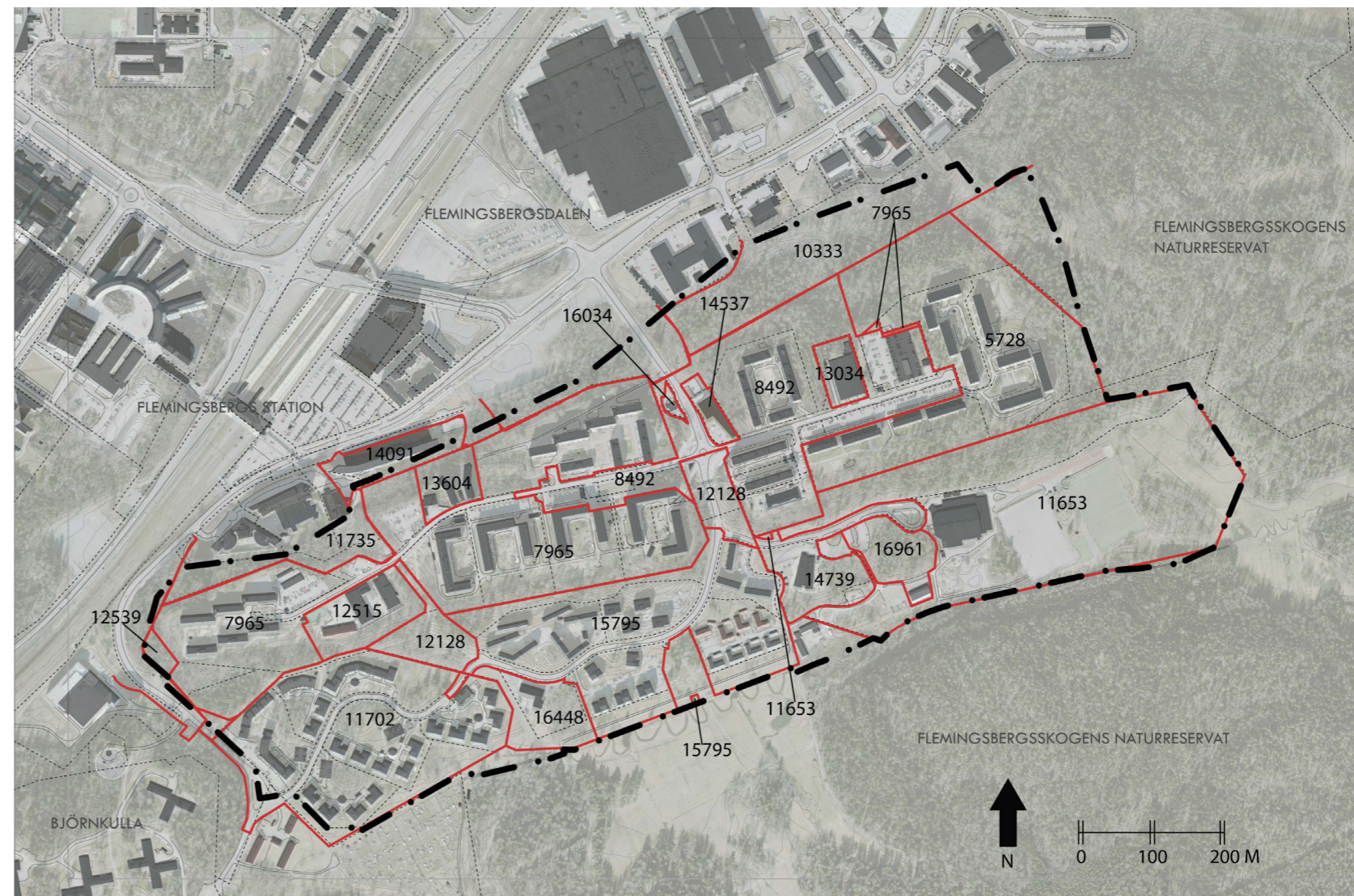
Programområdet berörs av en helikopterkorridor kopplat till sjukhuset. Helikopterplattan är ca 700-800 meter från de närmsta belägna delarna av programområdet. Helikopterplattan är lokaliserad ca 82 meter över havet och från denna nivå löper inflygningskorridorerna med en procentuell lutning uppåt. Bebyggelse inom programområdet behöver vara väldigt hög för att ha inverkan på helikopterkorridoren. Efterföljande detaljplaner behöver beakta helikopterkorridoren så att inflygningar inte försvåras eller hindras.

Gällande planer

Inom programområdet finns gällande detaljplaner enligt sammanställningen nedan. Genomförandetid för en detaljplan sätts på mellan 5-15 år. I sammanställningen noteras det på några av de senare detaljplanerna som har genomförandetid kvar.

- Stadsplan, 0126K-5728, för del av Flemingsberg Kvarnängen, fastställd 1964-04-02.
- Stadsplan 0126K-7965 för Kv Logen m.fl., fastställd 1969-02-04.
- Stadsplan 0126K-8492 för Kv Ladan, Vedboden m.fl., fastställd 1970-06-09.
- Stadsplan 0126K-10333 för Östra Flemingsbergs Industriområde., fastställd 1980-06-10.
- Detaljplan 0126K-11653 för Visättra idrottsplats, som vann laga kraft 1989-12-27
- Detaljplan 0126K-11702 för Visättra äng etapp 1, som vann laga kraft 1990-07-11
- Detaljplan 0126K-11735 för Flemingsbergs arbetsområde del 1, 2 och 3, omfattande del av fastigheten Visättra 1:1, som vann laga kraft 1990-09-11.
- Detaljplan 0126K-12128 för Visättra äng II, som vann laga kraft 1992-12-18.
- Detaljplan 0126K-12515 för Visättraskolan, som vann laga kraft 1996-04-04.
- Detaljplan 0126K-12539 för Björnkulla hantverksby, som vann laga kraft 1996-06-17.
- Detaljplan 0126K-13604 för Magasinet 2, som vann laga kraft 2002-11-01.
- Detaljplan 0126K-14091 för Rotorn 2 m.fl., som vann laga kraft 2004-12-08.
- Detaljplan 0126K-16034 för Snickarboden 1, som vann laga kraft 2006-01-12.
- Detaljplan 0126K-13034 för Kv Traktorn, som vann laga kraft 2006-01-12.
- Detaljplan 0126K-14537 för del av Visättra 1:1, som vann laga kraft 2007-03-09. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.
- Detaljplan 0126K-14739 för Visättra förskola, som vann laga kraft 2008-03-07. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

- Detaljplan 0126K-15795 Brygghuset 1 samt del av Visättra 1:5 (del av Visättra äng II), som vann laga kraft 2013-11-21. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2023-11-21.
- Detaljplan 0126K-16034 för Matkällaren 1 m.fl., som vann laga kraft 2015-03-13. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.
- Detaljplan 0126K-16448 för del av Visättra 1:5 (förskola), som vann laga kraft 2017-04-22. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.
- Detaljplan 0126K-16961 för del av Visättravallen 2, som vann laga kraft 2020-06-26. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2025-06-26.



Kartbild över gällande detaljplaner i området

Övergripande planer och 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 inom den regionala stadskärnan Flemingsberg som också utgör primärt utbyggnadsområde.

Inom de primära utbyggnadsområdena ska förtätning med funktionsblandade miljöer prioriteras. Arbetet pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Målbilden för Visättra i den nya översiktsplanen är i första hand en mångfunktionell bebyggelse och utbyggnad av den regionala stadskärnan Flemingsberg vilket planprogrammet för Visättra bidrar till att uppfylla.

Utifrån översiktsplanens intentioner är det även 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.

Utvecklingsprogram

I utvecklingsprogrammet för Flemingsberg formulerades en visionsbild för den regionala stadskärnan Flemingsberg 2050 - Flemingsberg 2050 - där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm. Visionen är att Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet. Planprogrammet för Visättra tar avstamp i visionen för utvecklingsprogrammet.

Utvecklingsplan Flemingsberg

Kommunen har tagit fram ett förslag till utvecklingsplan för Flemingsberg som är en konkretisering av utvecklingsprogrammet för Flemingsberg 2050. I utvecklingsplanen för Flemingsberg finns övergripande riktlinjer som bland annat innefattar Visättra. Planprogrammet för Visättra ska ta fasta på utvecklingsplanens riktlinjer och vidareutveckla detta till helhetslösningar som kan vara vägledande för efterföljande detaljplanering. 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 Visättra planprogram tar utgångspunkt i.

Planprogram för Flemingsbergsdalen

I angränsning och delvis överlappande med aktuellt programområde har planprogram för Flemingsbergsdalen tagits fram. Nu fortsätter arbetet med att ta fram nya detaljplaner inom Flemingsbergsdalen. 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. Visättras programförslag behöver bidra till att sammanlänka Visättra och Flemingsbergsdalens fysiska struktur.

En målsättning som även har tagits som del av planprogrammet för Flemingsbergsdalen men som berör hela Flemingsberg är avsikten att Flemingsbergs alla stadsdelar tillsammans år 2050 ska kunna rymma 50 000 arbetande, 50 000 boende och 50 000 besökande. Målsättningen är angelägen att uppnå för få till en hög densitet av människor och skapa folkliv under större delen av dygnet. Visättra planprogram anger mål och riktlinjer som ska understödja målsättningen om fler arbetsplatser och bostäder i Flemingsberg.

Planprogram för Björnkulla

Sydväst om Visättra pågår programarbete för Björnkulla. Programmet utreder möjligheten att utveckla området med bostäder, förskolor, skola, torg, park och ett verksamhetsområde. Programmet ska även bidra till att öka tillgängligheten till naturreservatet Flemingsbergsskogen. Planprogrammet för Visättra samordnas med planprogrammet för Björnkulla, programmen behöver bidra till att sambanden med kopplingar mellan Björnkulla och Visättra kan förstärkas.

Andra projekt, planeringsprocesser och dialoger

Planuppdrag och planbesked

Arbetet med planprogrammet har tagits fram med hänsyn till övriga projekt och planeringsprocesser som pågår i Flemingsberg.

Inom programområdet finns beslutade planuppdrag och positiva planbesked:

- Stallet 3 (planuppdrag)
- Magasinet 2 (planbesked)
- Mangården 2 (planbesked)
- Lidret 2 (planbesked)

Övergripande projekt

Det pågår även planering av flera stora infrastrukturprojekt där Trafikverket och Region Stockholm är huvudman. De största projekten i närheten är trafikplats Högskolan, 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.

Dialoger

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

Programförslaget

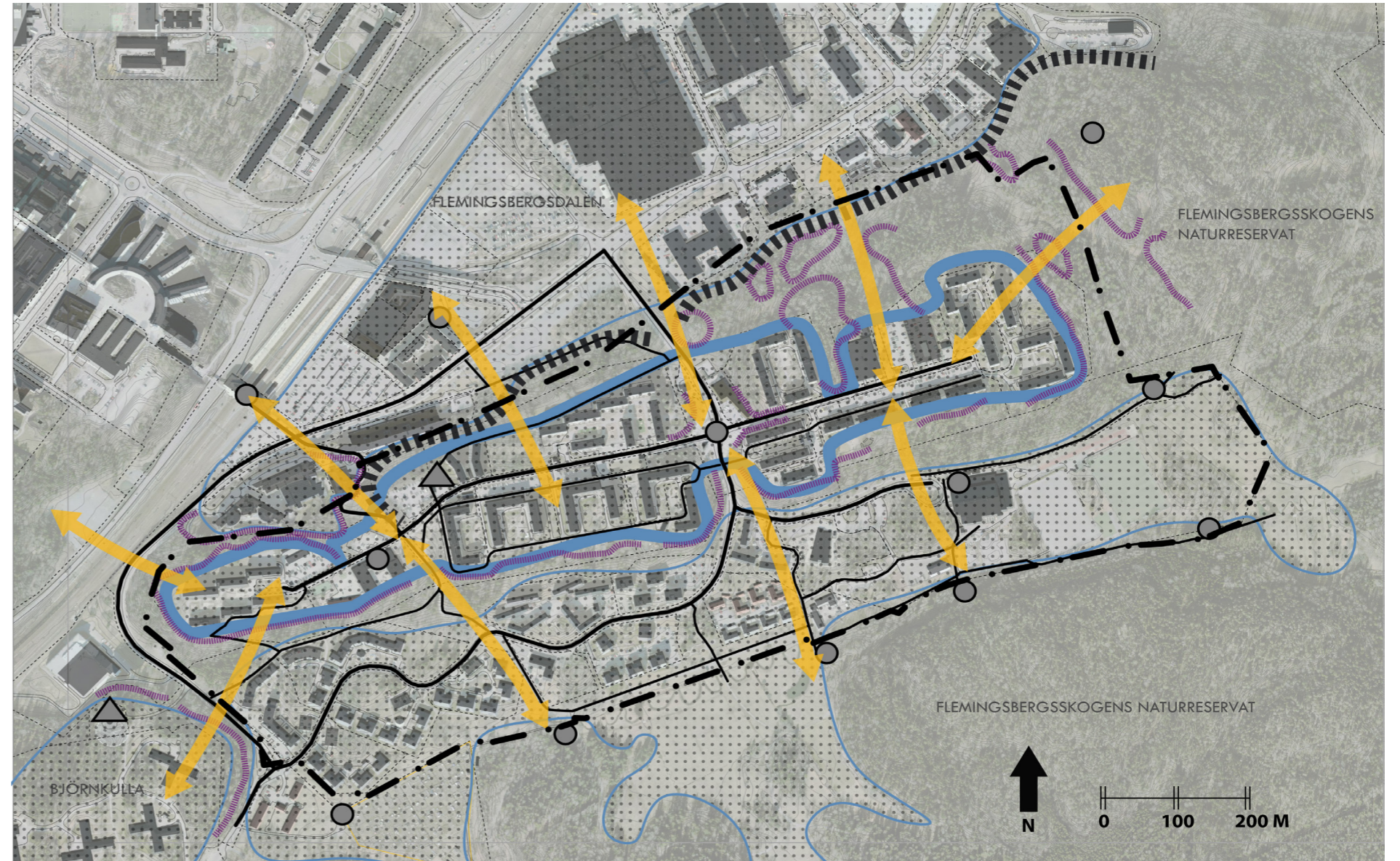
Områdesanalys och utvecklingsmöjligheter

Programområdet präglas av ett långsmalt område som sträcker sig längs en höjdrygg i väst-östlig riktning genom landskapet. I Visättra finns bebyggelseområden som är tydligt avgränsade genom hur stadsmiljön är uppbyggd men även naturliga barriärer i form av kuperad terräng och naturområden. Precis som många andra miljonprogramsområden så präglas Visättras bebyggelsemiljö av storskaliga flerbostadshus med tydlig funktionsuppdelning/separering. Runt om bebyggelsen i Visättra finns otillgängliga naturområden som avskiljer bebyggelsemiljön mot omgivande delar av Flemingsberg, detta kan i delar betraktas som ett tydligt karaktärsdrag och kvalitet men utgör även till delar ett barriärskapande element och otrygg miljö som motverkar den rumsliga och sociala integrationen av Visättra mot omgivningen.

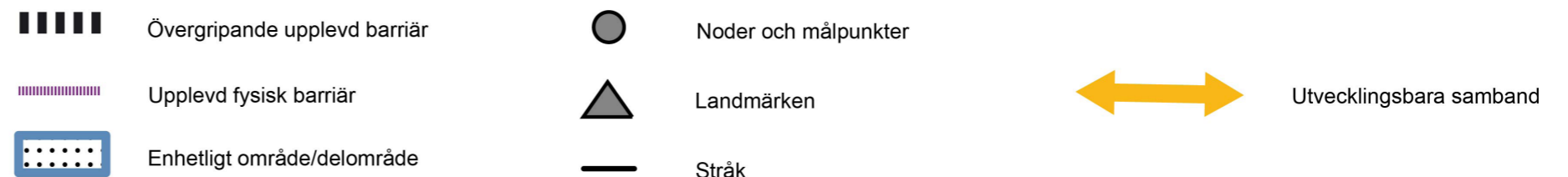
Inom bebyggelseområdena finns vidare flera stora och överdimensionerade ytor i form av gator, parkeringsplatser eller andra oprogrammerade områden med potential att vidareutveckla. Inom Visättra finns det flertalet gårdsrum inom bebyggelsekvarteren, gårdarna hyser många gånger sociala och gröna värden, det finns även flertalet grönstråk som är värdefulla att bevara eller vidareutveckla.

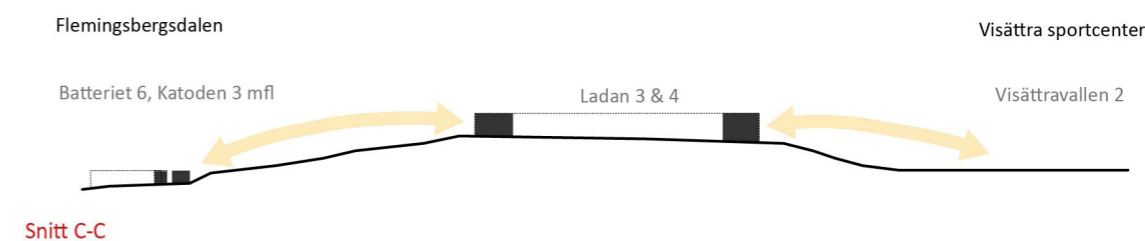
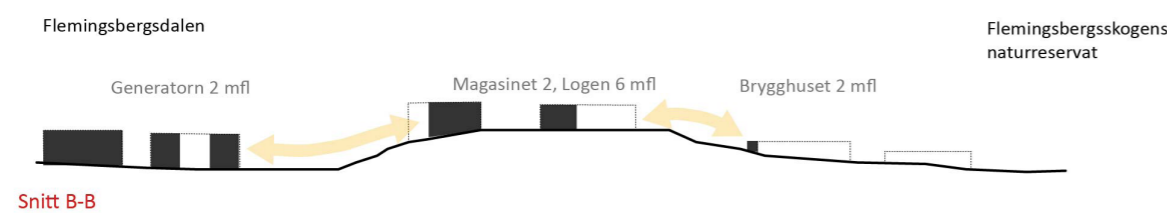
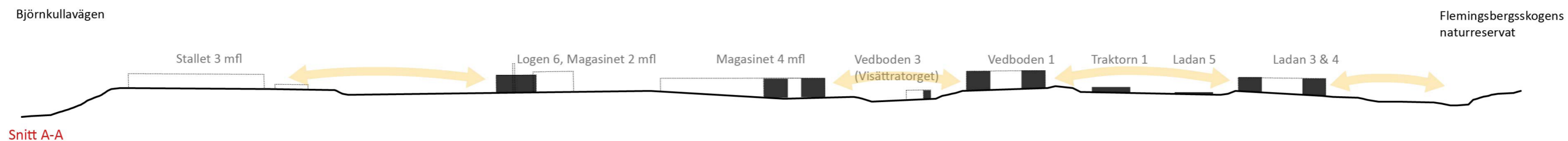
I Visättra finns närhet till större naturområden men brist på allmänt tillgängliga och planerade parker och grönområden. På en övergripande nivå är en önskvärd inriktning att Visättra binds samman bättre med omgivningen. Det finns utvecklingsmöjligheter i att nya bebyggelseområden, gatustråk, parker mm kan förstärka den rumsliga integrationen av området mot omgivningen.

Det finns utmaningar kopplat till områdets naturvärden, terräng och topografi men samtidigt potential i att skapa en vidareutvecklad struktur i Visättra som relaterar mer till omlandet och sammankopplar Visättra med exempelvis Flemingsbergsdalen och Björnkulla.



Kartbild som visar en samlad övergripande områdesanalys utifrån planeringsförutsättningarna i området





Sektionerna visar slutsatser utifrån den övergripande områdesanalysen. Den önskvärda inriktningen är att Visättra binds samman bättre med omgivningen, det finns utvecklingsmöjligheter i att nya bebyggelseområden, gatustråk, parker mm kan förstärka den rumsliga integrationen av området mot omgivningen. Helsvart bebyggelse är i snittet medan streckad linje avser bakomliggande bebyggelse.

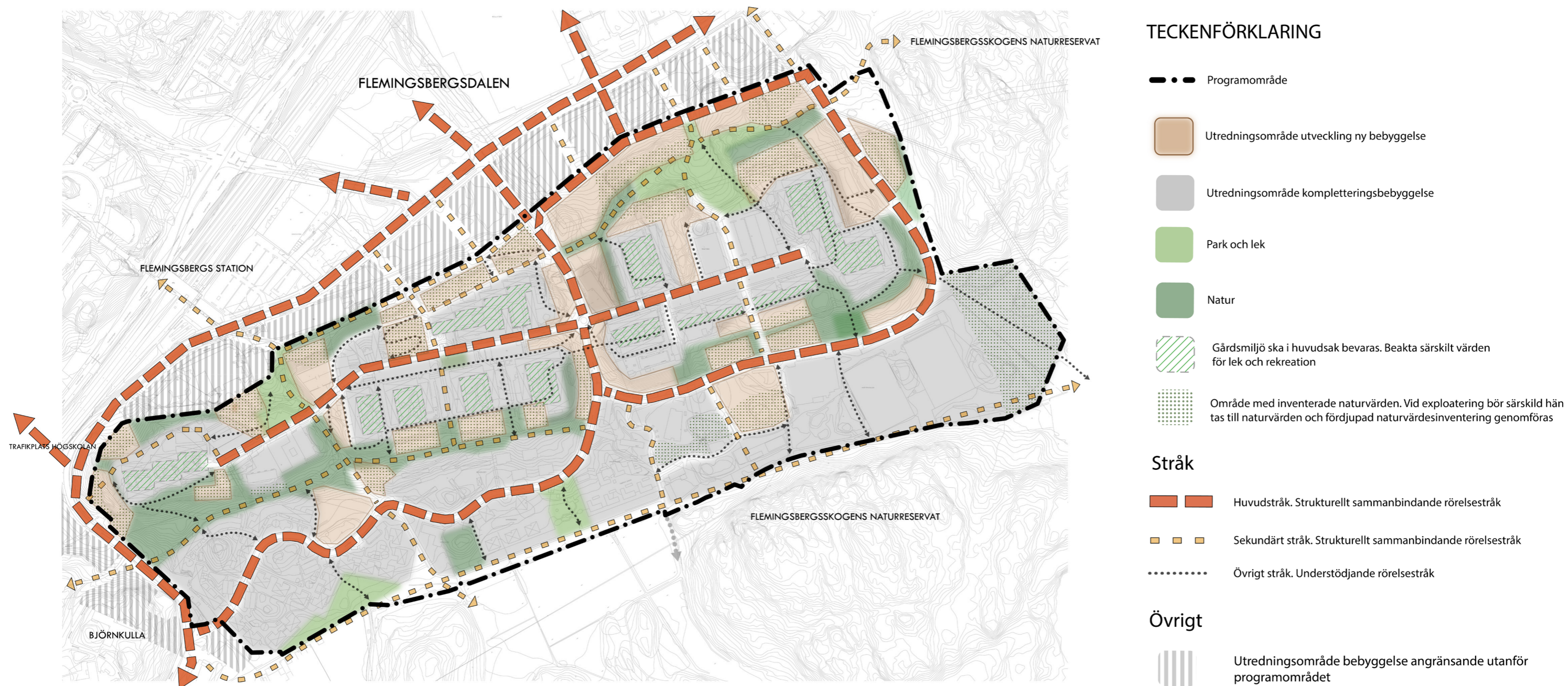
Målbild och struktur

Med utgångspunkt i vad som framgår i områdesanalysen ovan är programmets övergripande idé en målbild med flera nya stråk med god orienterbarhet som ska förbättra sambandet med omkringliggande stråk och bebyggelseområden.

Programmet föreslår en mer integrerad bebyggelsestruktur, offentligt lättillgängliga platser, parker och stråk som rumsligt och socialt bidrar bättre till att sammankoppla programområdet med övriga Flemingsberg.

Det handlar om bättre samband till fots, med cykel, med bil och med kollektivtrafik och att detta understöds av bebyggelseutveckling som aktiverar stråk och platser med liv och rörelse, möjlighet för ökad trygghetsupplevelse samt en mer varierad och rumsligt integrerad stadsmiljö.

PROGRAMKARTA - Målbild och struktur



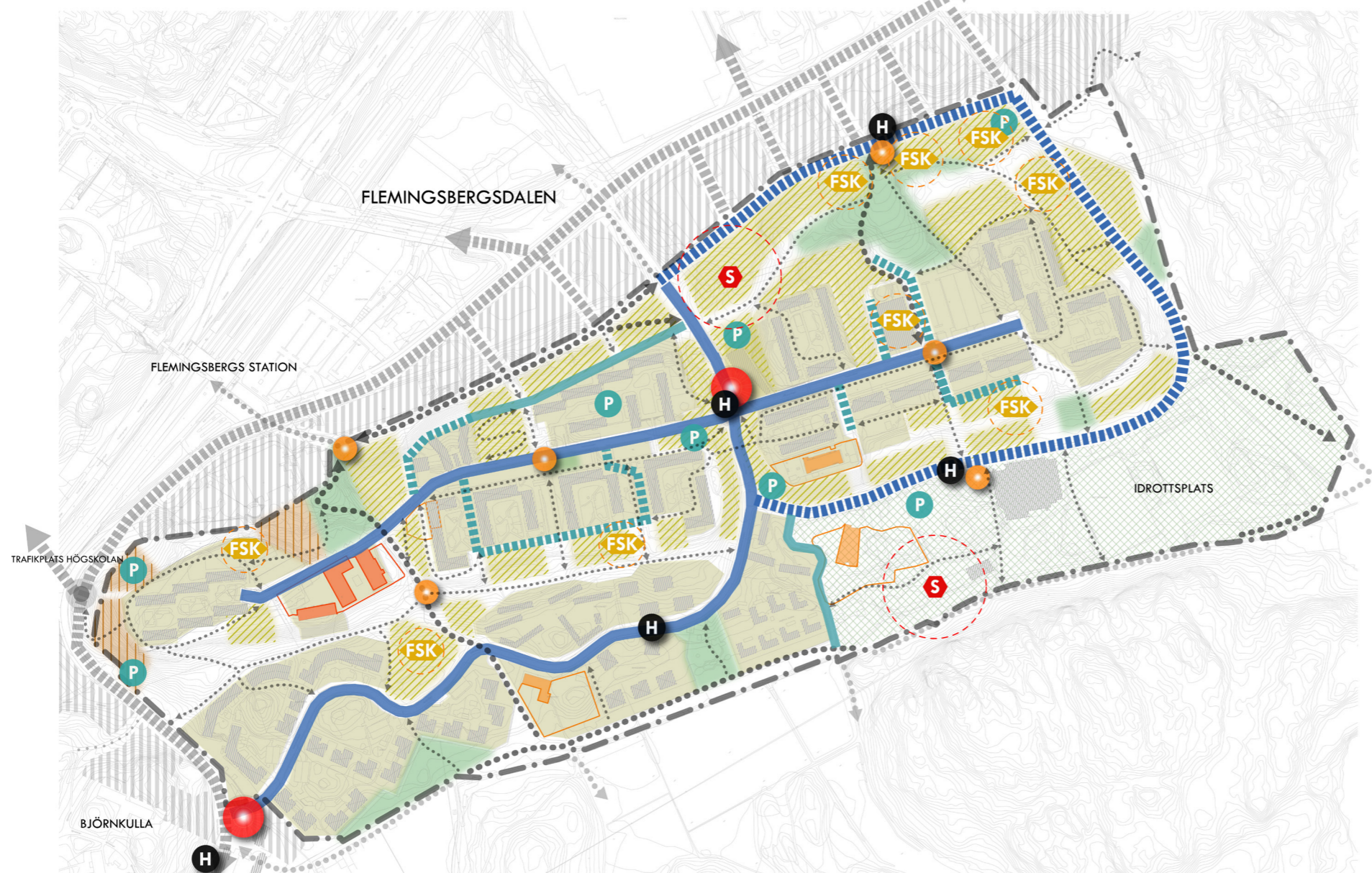
Kartbild som visar den övergripande målbilden för programförslaget

Markanvändning, stråk och platser

Planprogrammet anger en inriktning med funktionsblandade utredningsområden för bebyggelse, dels inom befintlig stadsmiljö och dels inom nya områden. I första hand är det utveckling av nya bostäder som är aktuellt i utvecklingen av Visättra men andra ändamål så som nya parker, olika typer av stråk, mötesplatser samt annan användning i olika typer av service föreslås också vidareutvecklas i området.

Programkartan nedan illustrerar befintlig och föreslagen markanvändning samt vad olika platser och stråk föreslås vara eller utvecklas till att bli.

PROGRAMKARTA - Markanvändning, stråk och målpunkter



MARKANVÄNDNING OCH MÅLPUNKTER

- Nytt område med bostäder som primär användning. Även annan användning så som skola, idrott, verksamhet, service, kontor, handel mm prövas kan prövas där så lämpligt
- Befintligt område med bostäder som primär användning. Även annan användning så som skola, idrott, verksamhet, service, kontor, handel mm prövas kan prövas där så lämpligt
- Nytt område med kontor/verksamheter som primär användning. Även annan användning så som bostäder, service, handel mm prövas kan prövas där så lämpligt
- Befintliga förskolor. Område utvecklas i första hand för skoländamål
- Befintlig skola. Område utvecklas i första hand för skoländamål
- Prioriterad utveckling för idrott- och skoländamål men även andra ändamål kan förekomma i viss utsträckning
- Park och lek

STRÅK OCH MÅLPUNKTER

- Befintlig lokalgata med bibehållen funktion innehållande biltrafik samt huvudstråk för gående och cyklister som leder till viktiga målpunkter
 - Föreslagen lokalgata innehållande biltrafik samt huvudstråk för gående och cyklister som leder till viktiga målpunkter
 - Befintlig gata med bibehållen funktion innehållande angöring för biltrafik och gång- och cykelstråk
 - Föreslagen angöringsgata för biltrafik och gång- och cykelstråk
 - Särskilt viktig gång och cykelkoppling
 - I första hand gång och cykelbanor eller gångstigar, vid särskilt behov behov angöringsgata
 - Förslag på lokalisering hållplats kollektivtrafik
 - Entré naturreservat
 - Primär mötesplats. Platsbildning med viktig service och funktioner för hela området med tydlig rumslig avgränsning och grönska
 - Sekundär mötesplats. Mindre lokal platsbildning med kompletterande service och funktioner för området med mindre vistelseytor och grönska
 - Förslag på lokalisering att studera vidare för parkeringsanläggning med samnyttjande för övergripande parkeringsbehov
- Övrigt**
- Programområde
 - Utredningsområde bebyggelse angränsande utanför programområdet
 - Förslag på lokalisering att studera vidare för skoländamål och schematisk redovisning behov friyta
 - Förslag på lokalisering att studera vidare för förskoleändamål och schematisk redovisning behov friyta

Rumslighetsanalys av strukturen

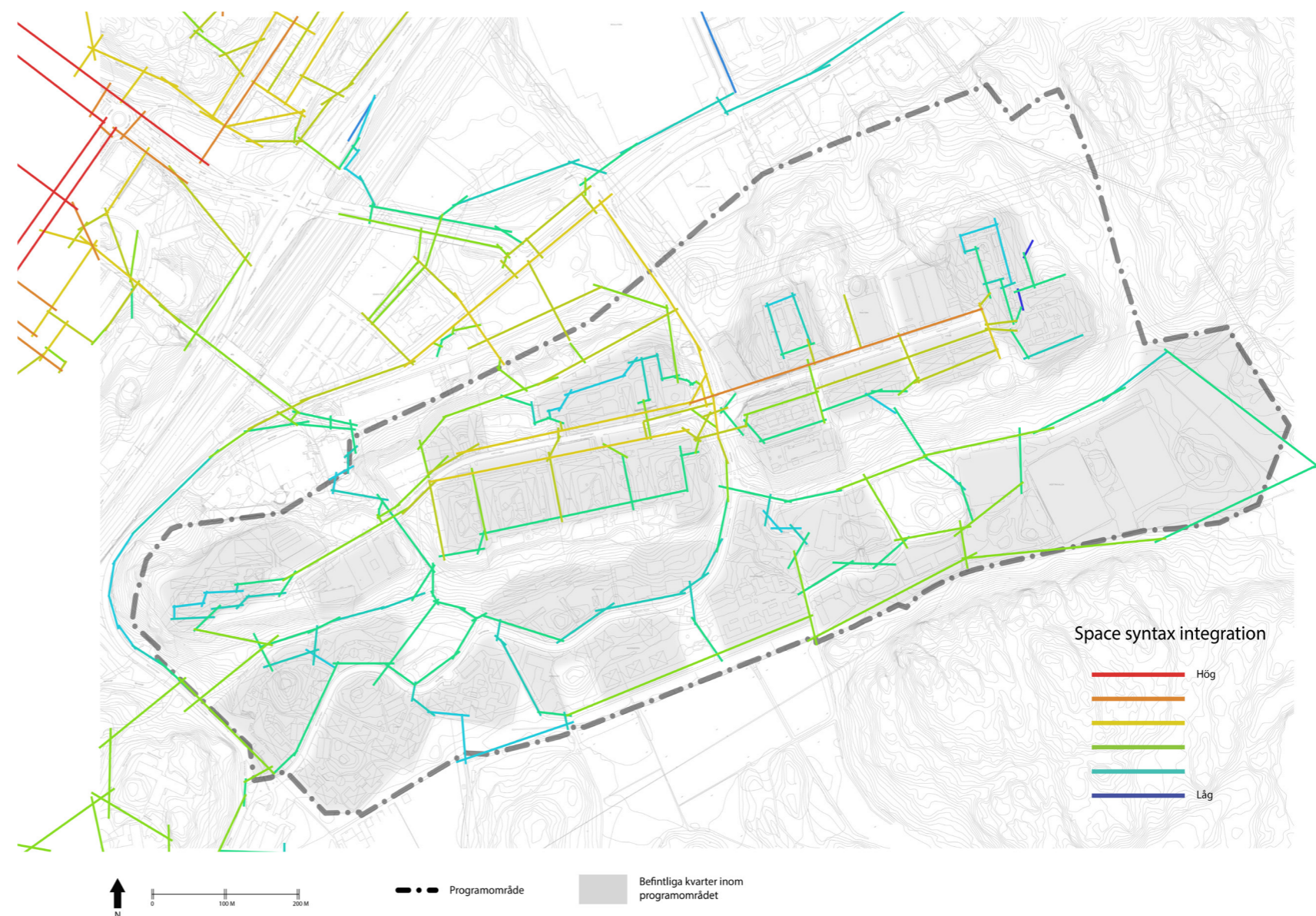
Space syntax är namnet på olika metoder som används för att på olika sätt beräkna hur platser i en stad länkar och relaterar till varandra. En av metoderna används för att beräkna hur en stads olika platser är sammanlänkade. Metoden kan svara på hur stort det upplevda mentala avståndet är mellan olika platser i staden.

Metoden bygger på att en plats i staden som kräver att du behöver göra många riktningförändringar för att nå den uppfattas som mer avsidat. Den platsen har enligt metoden en lägre rumslig integration. Det kan exempelvis vara en "bakgata" som är svår att hitta till. En plats som däremot inte kräver lika många riktningförändringar för att nås uppfattas som mer tillgänglig och ligger mer rumsligt integrerad. En sådan plats kan exempelvis vara en huvudgata.

Det finns ett samband mellan platser som har en hög rumslig integration, höga gångflöden och hur lätt det är att hitta till platsen. En plats som beräknas få en hög rumslig integration har generellt sett bättre förutsättningar att attrahera målpunkter som handel och annan service. Om man analyserar den rumsliga integrationen kan man även dra en del slutsatser om och hur olika stadsdelar kopplas samman.

Det är viktigt att komma ihåg att målpunkter inte måste läggas utmed ett väl sammankopplat stråk för att skapa liv och rörelse. Om målpunkten har en stark dragningskraft i sig själv så kan målpunkten genom sin egen kraft skapa liv och rörelse. Om planering och lokalisering av målpunkter samplaneras med stråk som "ligger bra till" med hög rumslig integration kan dock effekten av liv och rörelse förstärkas. Målpunkter och stråk hjälper varandra att skapa liv och rörelse. Om det finns hög rumslig integration med liv och rörelse och människor som rör sig och vistas vid målpunkter och i stråk så kan det skapa förutsättningar för att öka upplevelsen av att det är tryggt att vistas på platser och stråk i en stadsdel.

Kartbilden på denna sida visar hur Flemingsberg och Visättra ser ut idag. Visättra präglas av en struktur som generellt sett har stråk, platser och målpunkter med relativt låg rumslig integration. Det är i huvudsak Kvarnängsvägen, Visättravägen och Sågstuvägen som har högre rumslig integration.



Kartbild som visar en space syntax-analys av den befintliga gatustrukturen för programområdet

Analysen som redovisas här är gjord på förslaget till utveckling av Flemingsbergsdalen och Visättra.

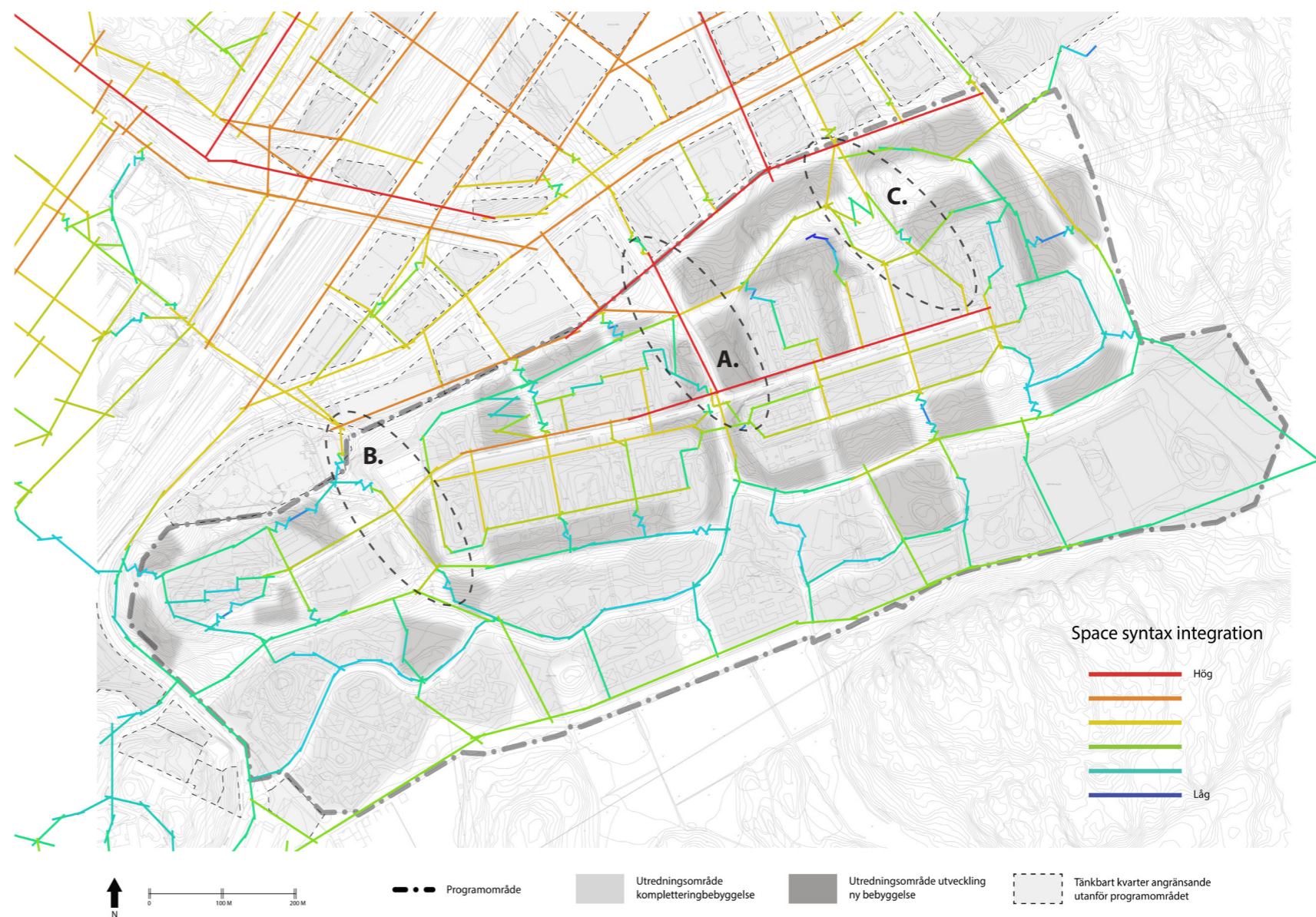
Det finns vissa områden i bebyggelsestrukturen där ett eller flera stråk särskilt kan förstärka sammankopplingen mellan stadsdelar i Flemingsberg.

Området kring Visättratorget och Kvarnängsvägen är exempel på platser som genom sitt sammankopplade läge i strukturen samt befintliga och planerade målpunkter kan utvecklas till mer livfulla platser (se A).

Många av de stråk som planeras i Visättra har höga gångflöden trots att de inte "ligger bra till" i strukturen. De kan ligga lite avsidet och var branta och kanske innehålla trappor som gör det svårare att ta sig fram på dem. De här stråken kommer användas ändå, dels för att de är gena eller för att det helt enkelt inte finns någon annan väg att ta mellan exempelvis hemmet och järnvägsstationen eller skolan. Ett exempel på ett sådant stråk är Visättragången från den södra stationsuppgången och vidare förbi Visättraskolan och söder ut mot Visättra äng (se B).

Ett exempel på ett nytt liknande stråk föreslås mellan Visättras nordöstra delar och Flemingsbergsdalen (se C).

För utvecklingen av Visättra och Flemingsberg som helhet är det viktigt att även utveckla stråk som inte är rumsligt integrerade. Om Visättra ska kopplas samman med övriga Flemingsberg kommer de stora nivåskillnaderna och den branta terrängen helt enkelt göra det nödvändigt med stråk som utformas med lägre rumslig integration. Sammanfattningsvis visar analysen att en stor del av de befintliga och planerade målpunkterna kan dra nytta av och berika både framtida och befintliga stråk.



Kartbild som visar en space syntax-analys av den övergripande målbilden för programförslaget

Mål och strategier

Under programarbetet har det formulerats tre övergripande mål och strategier som ska konkretisera målbilden, dessa beskrivs nedan. Målen och strategierna är *Visättra är sammankopplat och tryggt*, *Visättra är stadsmässigt men också grönskande och naturnära* samt *Visättra är variationsrikt*.

Visättra är sammankopplat och tryggt

Gator, trottoarer, gång- och cykelbanor, stigar och trappor länkar samman områden inom Visättra precis som de länkar samman Visättra med angränsande områden i omgivningen. I Visättra ska det skapas ännu många fler sådana sammankopplande rörelsestråk. Tillsammans med befintliga och nya bebyggelsemiljöer är det i stråk, torg och platser, parker och målpunkter som upplevelsen av orienterbarhet, tillhörighet och trygghet kan förstärkas. Barriäreffekter i terrängens nivåskillnader hanteras på ett så bra sätt som möjligt för att öka tillgänglighet, orienterbarhet och trygghet i området. Visättras topografiska läge på höjden är också en kvalitet och ett karaktärsdrag som ger attraktiva bebyggelselägen med fina utblickar mot omgivningen. Visättra knyts samman ännu tydligare med Flemingsbergsdalen, Björnkulla och Flemingsbergs naturreservat, i första hand sker detta genom nya eller utvecklade stråk och nya bebyggelsemiljöer men det kan även understödjas av grönstrukturens stråk och sammanhängande grönområden.

Den rumsliga integrationen ska öka vilket skapar flöden av rörelse där olika människor rör sig, både arbetande, boende och besökare vilket kan öka upplevelsen av att det är tryggt att vistas på platser och stråk i Visättra. Bostäder har en avgörande betydelse för att göra så att fler människor rör sig i området. Nya bostadsmiljöer planeras med genomtänkt placering och utformning för att undvika baksidor och mörka hörn utan överblick samt med entréer och fönster som vetter ut mot stadsrum och stråk.

Publika byggnader fungerar identitetsskapande i området och utgör målpunkter som bidrar till att skapa liv, rörelse och ökad trygghet i Visättras stadsmiljöer. Även Visättras skolor och förskolor bidrar till sammanhållning och utgör naturliga mötesplatser och skapar stolthet i området. Offentliga verksamheter aktiverar närliggande gator, stadsmiljöer, parker och grönområden.



Översiktsvy som visar hur ett utbyggt delområde i Visättra skulle kunna utvecklas utifrån programmets inriktning

Visättra är stadsmässigt samt grönskande och naturnära. Visättra är en del av regionala stadskärnan Flemingsberg och marken ska utnyttjas på ett resurseffektivt sätt för bebyggelseförtätning med stadsmässig utveckling, i synnerhet intill noder i strukturen och närmare stadscentrum i Flemingsbergsdalen. Visättra ska vidareutvecklas med en hög grad av kontinuitet i bebyggelsestrukturen där befintlig bebyggelse och ny bebyggelse tydligt länkas samman och ger förutsättningar för stadsrum som är trygga att vistas i och som har hög orienterbarhet. Nya stadsmiljöer planeras varsamt i relation till befintlig bebyggelsemiljö samt fungerar sammanlänkande mellan Visättra och omgivningen.

Visättras grönsstruktur ska vidareutvecklas i samklang med stadsutvecklingen. Grönstrukturen ska tillgängliggöras och genomsyra Visättra i ett system av sammanbindande natur, park och rekreationsstråk.

Områdets parker och gatumuljöer kommer bidra med ekosystemtjänster främst kopplade till hälsa och välmående. Grönstrukturen bidrar med så kallade reglerande tjänster betydelsefulla för såväl klimatanpassning som god och hälsosam stadsmiljö, ett system av grönområden och stråk uppmuntrar till rekreation, lek och fysisk aktivitet. Grönstrukturen är multifunktionell och förser stadsdelen med parkfunktioner, mötesplatser, ekosystemtjänster och naturvärden. I fortsatt utveckling av Visättra ska det även vara stort fokus på prioriteringar mot att eftersträva en liten klimatpåverkan.

Visättra är variationsrikt

Visättra utvecklas mot att bli en mer mångfunktionell stadsdel med variation och mångfald i flera aspekter. Det är en inkluderande stadsdel där alla människor och kulturer är välkomna. Visättra får en mer varierad bebyggelsestruktur med såväl bostäder, verksamheter, handel, skolor och idrottsplatser som ger goda förutsättningar för en robust och attraktiv stadsdel.

Visättra kompletteras med mer service och verksamheter som bidrar till en variation i stadsdelen och genererar arbetsplatser vilket skapar mer aktivitet och närvaro under större delar av dygnet. I synnerhet i mötet mot Flemingsbergsdalen och i närheten av utpekade mötesplatser kan Visättra utvecklas med en högre grad av blandning av bostäder och andra funktioner så som service och verksamheter.

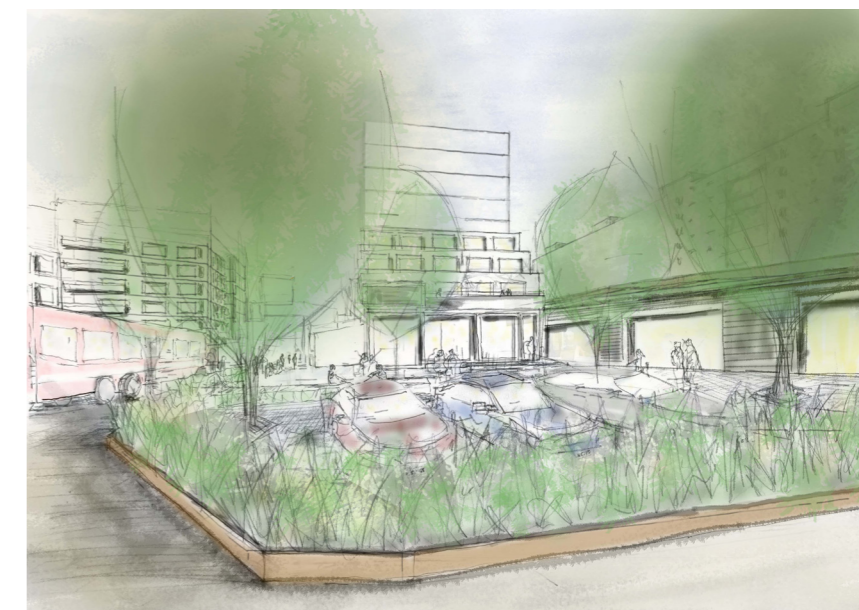
Bebyggelseutvecklingen i Visättra ska även präglas av stor variation gällande bebyggelsetypologier, skala och arkitektur vilket kompletterar och tillför dynamik till upplevelsen av området. Stadsrum och parker planeras för stor variation avseende innehåll och uttryck. Det skapas möjligheter för möten över generationsgränser och planeras för variationsrika miljöer som främjar möten, aktivitet och välbefinnande. Parker och grönområden i stadsdelen ska innehållsmässigt komplettera varandra och sammantaget erbjuda en variation av funktioner och aktiviteter så att det finns alternativ för olika behov.



Gatuvy som visar en tänkbar målbild för gatumuljön utmed Visättravägen men som även kan vara representativ utmed Sägstuvägen



Gatuvy som visar en tänkbar målbild för en utveckling av området utmed Kvarnängsvägen och Visättrahallen



Gatuvy som visar en tänkbar målbild för en vidareutveckling av Visättratorget samt dess omgivande stadsmiljö

Gestaltungsprinciper och karaktärsområden bebyggelseutveckling

Huddinge kommun har tagit fram en arkitekturstrategi som beskriver mål och riktlinjer vad gäller arkitektur och gestaltungsfrågor vilken har varit vägledande i arbetet med att formulera gestaltungsprinciper för planprogrammet. Arkitekturstrategin anger två steg, att utgå från platsen och att utveckla platsen. I korthet handlar detta om att ta vara på platsens specifika förutsättningar och kvaliteter och utifrån det vidareutveckla platsen för att skapa attraktiva och levande stadsmiljöer. I tidigare avsnitt har programområdets förutsättningar, utmaningar och utvecklingsmöjligheter redovisats vilket tillsammans med programförslaget och dess programkartor, mål och strategier samt nu efterföljande gestaltungsprinciper utgör planprogrammets anknytning till arkitekturstrategin.

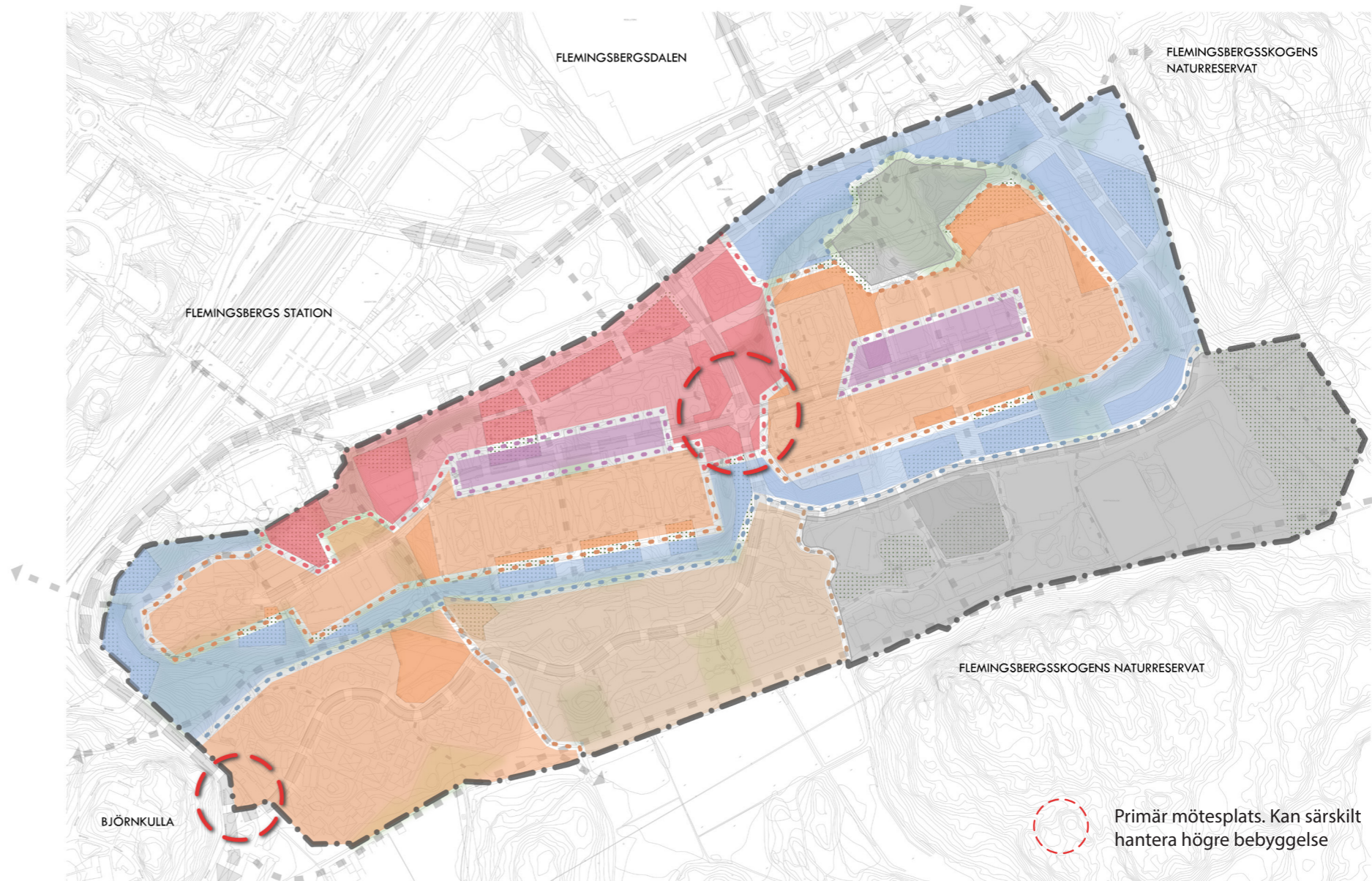
Planprogrammet låser inte någon specifik gestaltung för bebyggelseutvecklingen i området då det är de stora penseldragen som är styrande för arbetet. Som underlag för kommande detaljplanearbete har istället gestaltungsprinciper med generella riktlinjer inom olika karaktärsområden tagits fram. Utifrån områdets befintliga kvaliteter föreslås genom principerna rekommendationer för gestaltung av bebyggelse och stadsrum.

Karaktärsområdena är färgkodade enligt kartbilden intill och redovisas i tur och ordning på nästföljande sidor. Karaktärsområdena berör i första hand bebyggelsemiljöer och är inte definitiva eller exakta utan flyter in lite i varandra. Karaktärsområdena anger ett riktmärke för skalan på den tillkommande bebyggelsen, ett spann på våningsantal, som förhåller sig till befintlig bebyggelse och områdenas förutsättningar. I kartan intill är två platser markerade, Visättra centrum och Visättra ängar angränsande mot Björnkulla planprogram. Dessa platser kan särskilt hantera högre bebyggelse med våningsantal över riktmärket för respektive karaktärsområde.

Riktlinjerna för karaktärsområdena kompletteras av andra tematiska riktlinjer till exempel avseende grönsstruktur, rekreation, dagvatten/skyfall, trafikstruktur, genomförande mm.

Med exploateringstal (E-tal) menas ett avgränsat områdes yta jämfört med totalt bebyggd yta. I kartbilden till höger redovisas E-talet för hela karaktärsområdet, inte per fastighet, och ska ge en uppfattning om områdets framtida täthet.

Karaktärsområden bebyggelseutveckling



Karaktärsområde 1
Befintliga bostäder: 418
Tillkommande bostäder: ca 400
Ungefärligt E-tal inom området: 1,1

Karaktärsområde 2
Befintliga bostäder: 0
Tillkommande bostäder: ca 1300
Ungefärligt E-tal inom området: 1,0

Karaktärsområde 3 & 4
Befintliga bostäder: 1758
Tillkommande bostäder: ca 700
Ungefärligt E-tal inom områdena: 1,1

Karaktärsområde 5
Befintliga bostäder: 730
Tillkommande bostäder: ca 100
Ungefärligt E-tal inom området: 0,6

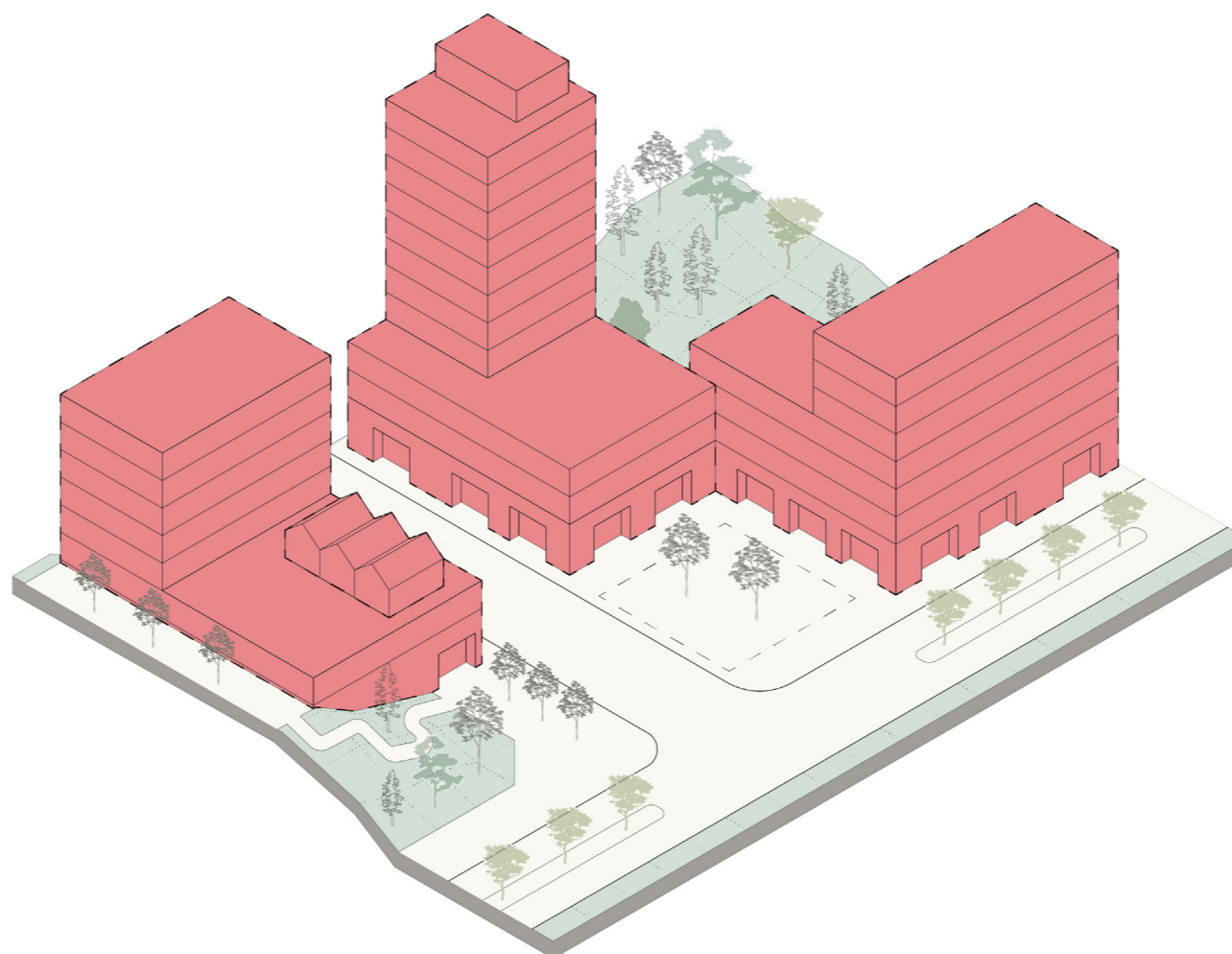
Karaktärsområde övrigt
Befintliga bostäder: 0

Primär mötesplats. Kan särskilt hantera högre bebyggelse

Gestaltungsprinciper - Karaktärsområde 1

Område med högre grad av stadsmässighet närmare stadscentrum och noder

- Slutna kvarter mot gata men öppenhet mot inre parkrum och natur.
- Byggnader understryker gatans riktning och tydliggör gräns mellan offentlig och privat mark.
- Byggnader med entréer mot gatan som bidrar till liv i stadsrummet. Vid noder och huvudgator högre grad av entrétäthet och aktivering av bottenvåningar för att möjliggöra det flöde och folklikt som eftersträvas.
- Byggnader möjliggör publika lokaler eller verksamheter/kontor i bottenvåning.
- Riktmarke skala 5-12 våningar.



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltungsprinciper för karaktärsområde 1. Sickla strand, Nacka. Foto: Från samrådshandling av fördjupad översiktsplan för Flemingsberg (2009)



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltungsprinciper för karaktärsområde 1. Tingstorget i Alby, Botkyrka. Foto: Titania. Arkitekt: Arkitema



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltungsprinciper för karaktärsområde 1. Hammarby Sjöstad, Stockholm. Foto: Från samrådshandling av fördjupad översiktsplan för Flemingsberg (2009)

Gestaltungsprinciper - Karaktärsområde 2

Område med stor naturhänsyn i starkt kuperad terräng

- Byggnader terränganpassas. Souterränglägen utnyttjas och sammanhängande bebyggelse undviks längs höjdkurvorna för att spara naturmark och utblickar mellan husen.
- Lamell eller punkthus.
- Naturmark sparas inpå och mellan bebyggelse. Släpp mellan byggnader för att nå naturmark.
- Riktmarke skala 4-9 våningar.



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltungsprinciper för karaktärsområde 2. Brf Viva, Göteborg. Foto: Ulf Celanders. Arkitekt: Malmström Edström Arkitekter och Ingenjörer



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltungsprinciper för karaktärsområde 2. Nybodahöjden, Stockholm. Foto: Sofia Gregorsson

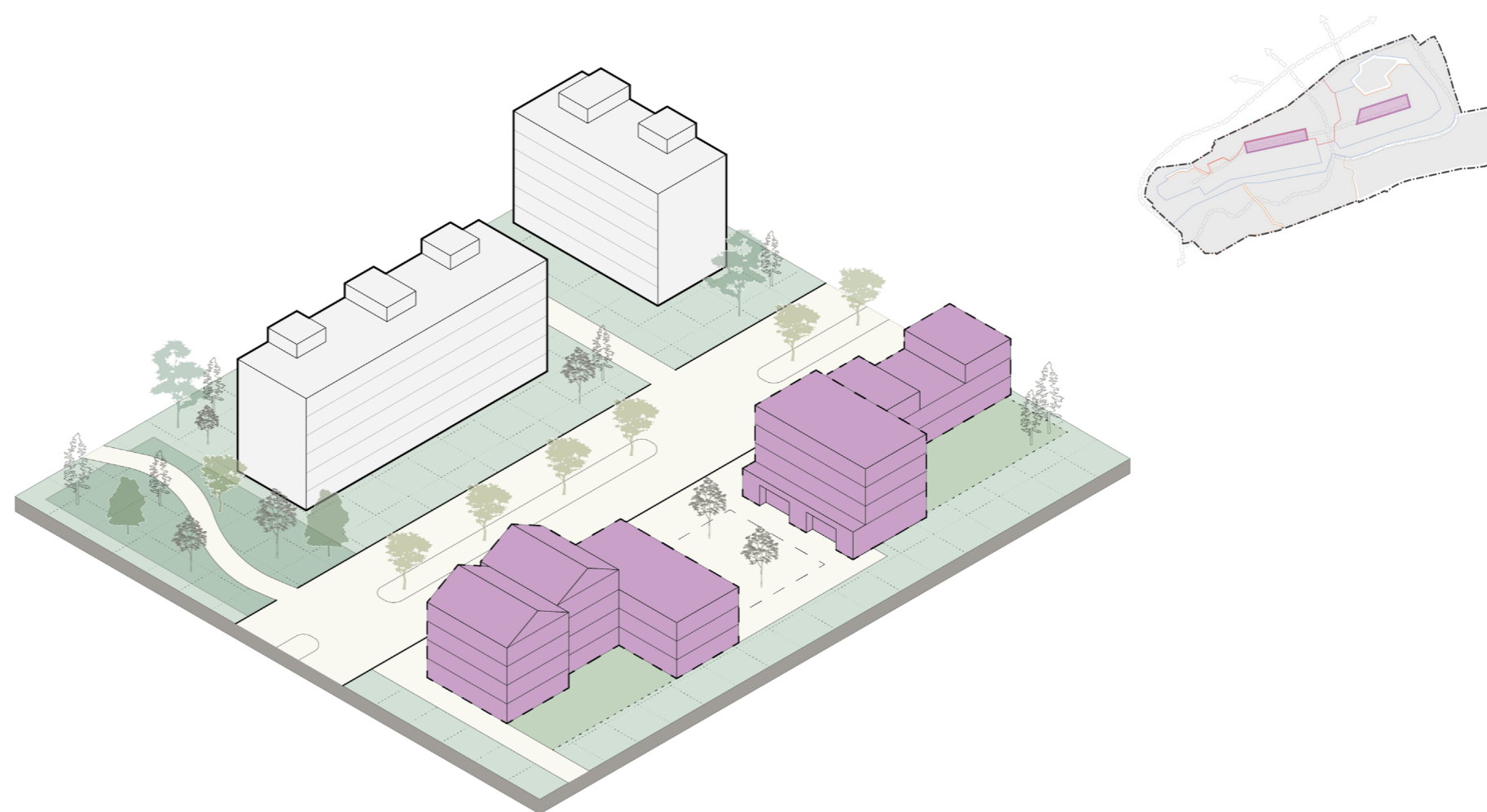


Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltungsprinciper för karaktärsområde 2. UGGLEBERGET, Nya Hovås, Göteborg. Foto: Familjebostäder i Göteborg. Arkitekt: Fojab

Gestaltningprinciper - Karaktärsområde 3

Område med trivsamt lokalt stadsliv i närhet till befintlig bebyggelse utmed primära gator

- Trädgårdsstadsbebyggelse. Kan vara lamell, punkthus eller småhus (radhus/kedjehus/parhus)
- Entré med tydlig offentlig karaktär mot gata.
- Delar av bebyggelsen möjliggör publika lokaler i bottenvåning.
- Undvik förgård eller naturmark mellan byggnad och gata.
- Riktmarke skala 2-4 våningar.



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 3. Vallastaden, Linköping. Foto: Sofia Gregorsson



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 3. Köpenhamn. Foto: Sofia Gregorsson

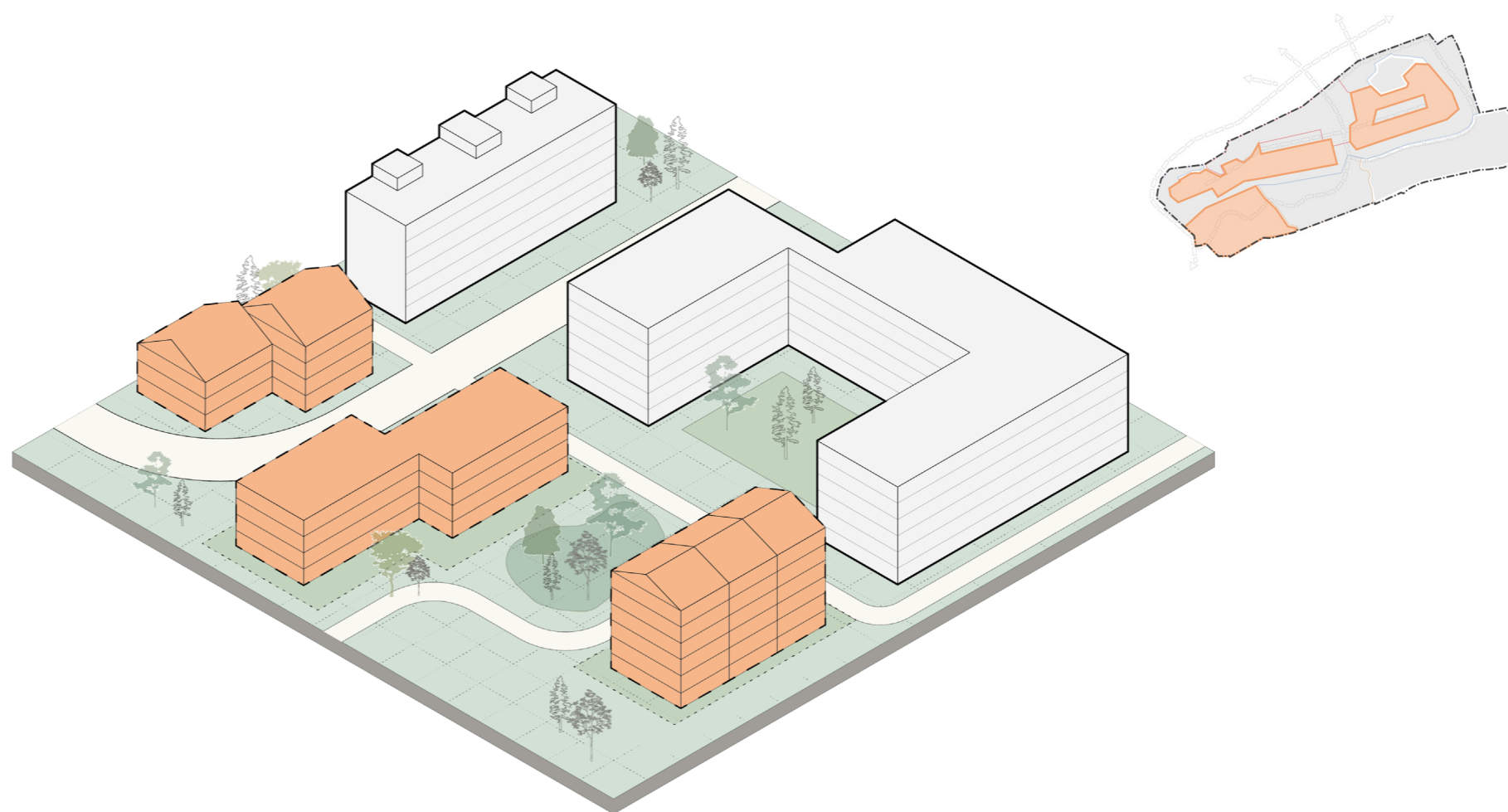


Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 3. Stora mossen, Stockholm. Foto: Från samrådshandling av fördjupad översiktsplan för Flemingsberg (2009)

Gestaltningprinciper - Karaktärsområde 4

Område med stor naturhänsyn och varsamhet inom befintlig bebyggelsemiljö

- Oförändrad befintlig bebyggelsemiljö alternativt kompletteringsbebyggelse.
- Souterränglägen utnyttjas och sammanhängande bebyggelse undviks längs höjdkurvorna för att spara naturmark och utblickar mellan husen. Naturmark sparas inpå och mellan bebyggelse. Om naturpartier inte kan sparas, anlägg nya naturpartier mellan bebyggelsegrupper. Offentligt möte med naturen utanför/mellan gårdsbildningarna. Eventuell förgård eller naturmark mellan byggnad och gata ska vara grön - ej hårdgjord.
- Kompletterande bebyggelse gärna i form av trädgårdsstadsbebyggelse. Kan vara lamell, punkthus eller småhus (radhus/kedjehus/parhus). Eventuella radhuslängor saxas gärna in i befintlig struktur.
- Kompletteringsbebyggelse som utförs på befintliga byggnader ska ske varsamt. Påbyggnadsmöjligheter i träutförande kan med fördel utredas.
- Eftersträva rumsbildningar tillsammans med befintlig bebyggelse.
- Riktmarke skala 4-7 våningar. Våningsantal anpassas efter tillgång till solsjus och siktförhållanden från lägenheter i befintlig bebyggelse.



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 4. Nacka strand, Nacka. Foto: Från samrådshandling av fördjupad översiktsplan för Flemingsberg (2009)



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 4. Tullinge trädgårdstad, Botkyrka. Foto: Sofia Gregorsson



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 4. Ängbyplan, Stockholm. Foto: Från samrådshandling av fördjupad översiktsplan för Flemingsberg (2009)

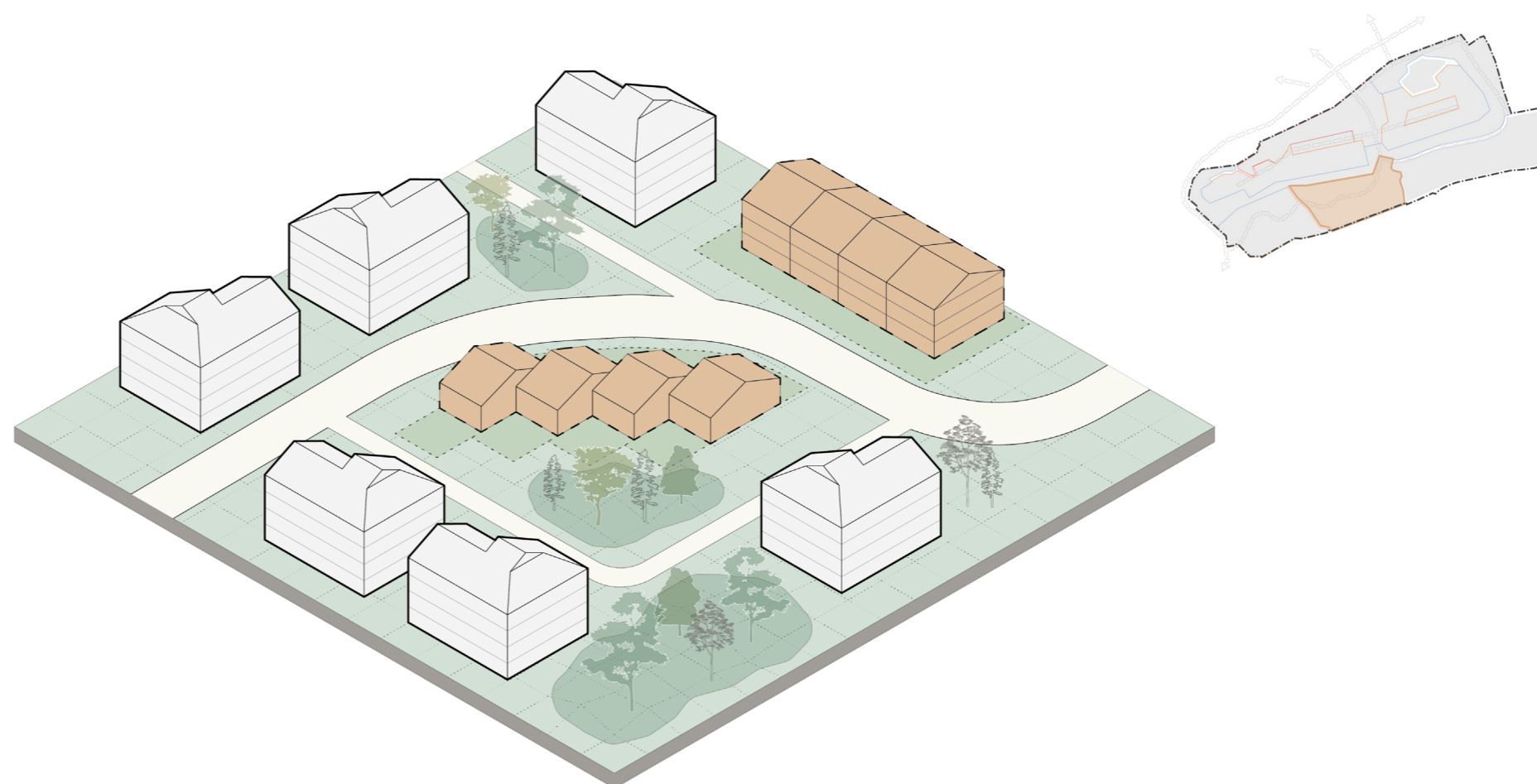


Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 4. Kvarnskögen, Sollentuna. Foto: Brunnberg och Forshed Arkitektkontor. Arkitekt: Brunnberg och Forshed Arkitektkontor

Gestaltningprinciper - Karaktärsområde 5

Område med mindre tillägg inom befintlig bebyggelsemiljö

- Oförändrad befintlig bebyggelsemiljö alternativt kompletteringsbebyggelse.
- Kompletterande bebyggelse gärna i form av trädgårdsstadsbebyggelse. Kan vara lamell, punkthus eller småhus (radhus/kedjehus/parhus)
- Eftersträva rumsbildningar tillsammans med befintlig bebyggelse.
- Riktmarke skala 2-4 våningar. Våningsantal anpassas efter tillgång till solsjus och siktförhållanden från lägenheter i befintlig bebyggelse.



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 5. Nybodahöjden, Stockholm. Foto: Sofia Gregorsson



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 5. Kvarnskogen, Sollentuna. Foto: Från samrådshandling av fördjupad översiktsplan för Flemingsberg (2009)



Exempel på bebyggelsemiljö i överensstämmelse med gestaltningprinciper för karaktärsområde 5. Lilla Sköndal, Stockholm. Foto: Sofia Gregorsson

Skolor, förskolor och idrottsverksamhet

Programförslaget innebär en utveckling av nya bostäder. Utifrån målbilden att Visättra växer med 2500 tillkommande bostäder och 5000 invånare så behövs det nya skolor, förskolor och idrottsverksamheter.

Behovet av förskolor bostäderna genererar ska täckas inom programområdet. De förskolor som planerades i planprogrammet för Flemingsbergsdalen i de nordöstra delarna av programområdet behöver också tas höjd för. Planförslaget utgår ifrån ett behov av omkring 900 nya förskoleplatser inom programområdet, 500 platser bedöms krävas utifrån tillkommande bostäder i Visättra och 400 platser bedöms krävas inom programområdet utifrån tillkommande bostäder i Flemingsbergsdalen. Behovet utgår ifrån ett generellt antagande om att en genomsnittlig lägenhet genererar 0,2 förskoleplatser. Placering och antal förskolor kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet för att anpassas efter faktiskt behov och etapper och varje förskolas utformning kommer också behöva studeras närmare i det fortsatta planarbetet. Riktning och ambition av lokalisering av framtida förskolor behöver även linjeras med kommande strukturprogram för förskola och grundskola.

Programförslaget medför även ett behov av en tillkommande skola för årskurs F-9 med ca 800 elever. Det behöver inte nödvändigtvis innebära en större skola utan möjligheten för exempelvis en skola för årskurs F-3 och en skola för årskurs 4-9. I planprogrammet pekats det ut några förslag på lägen som är intressanta att utreda vidare för skoländamål.

Ett större sammanhängande område i de sydöstra delarna är särskilt intressant att studera vidare för skoländamål i kombination med idrottsverksamhet. Om skola ska utvecklas i kombination med idrottsplatsen behöver det studeras noga och ske med stor varsamhet mot de funktioner och behov som finns för idrottsverksamheten. Det är viktigt att även idrottsverksamhetens lokaler, banor, planer med mera finns kvar och ges möjlighet till vidareutveckling. Inriktningen är att Visättra ska kompletteras med 2-3 nya sport- och aktivitetshallar. Terrängförhållanden och brist på utrymme skapar begränsningar i området men om det är möjligt vore det önskvärt med 4 nya boll- och aktivitetsplaner (förslagsvis en 11-spelsplan, en 7-spelsplan, en 5-spelsplan och en spontanyta).

Skolorna och förskolorna ska planeras med tillräckliga friytor utifrån kommunens riktlinjer för friyta. En utgångspunkt är att förskolor ska uppnå minst 20 kvm friyta/barn i zon A och 30 kvm/barn i zon B. Skolor ska uppnå minst 15 kvm friyta/barn. Förskolegårdens totala storlek ska vara minst 2000 kvm i zon A och 3000 kvm i zon B. För förskolor och skolor är det även önskvärt att det finns tillgängliga stråk med koppling till naturområden inom 300 meter, planprogrammet har utformats med förslag på stråk, parker och naturområden och föreslagna lokaliseringar för förskola och skola med hänsyn till detta men det blir ett fortsatt arbete i efterföljande planering att definitivt välja vilka områden som ska bebyggas med skola och förskola. Den kuperade terrängen i Visättra innebär att gårdarna behöver utformas på ett innovativt sätt för både erbjuda plana tillgängliga ytor och mer kuperade, utmanande ytor.

Visättra är en del av den regionala stadskärnan Flemingsberg och programförslaget medger därför en kraftig förtätning där flera funktioner ska inrymmas. För att uppnå ett effektivt markutnyttjande kan förskolor komma att placeras i bottenvåningar på bostadshus. I placeringen av förskolor har kopplingar, angöring och friytor studerats övergripande. Framtida förskolors utformning kommer att behöva ingå i bebyggelseförslaget för platsen i samband med planbeskedsansökan. Funktionsblandning av bostäder och förskola ställer höga krav på bland annat bullernivåer och ljusinsläpp.

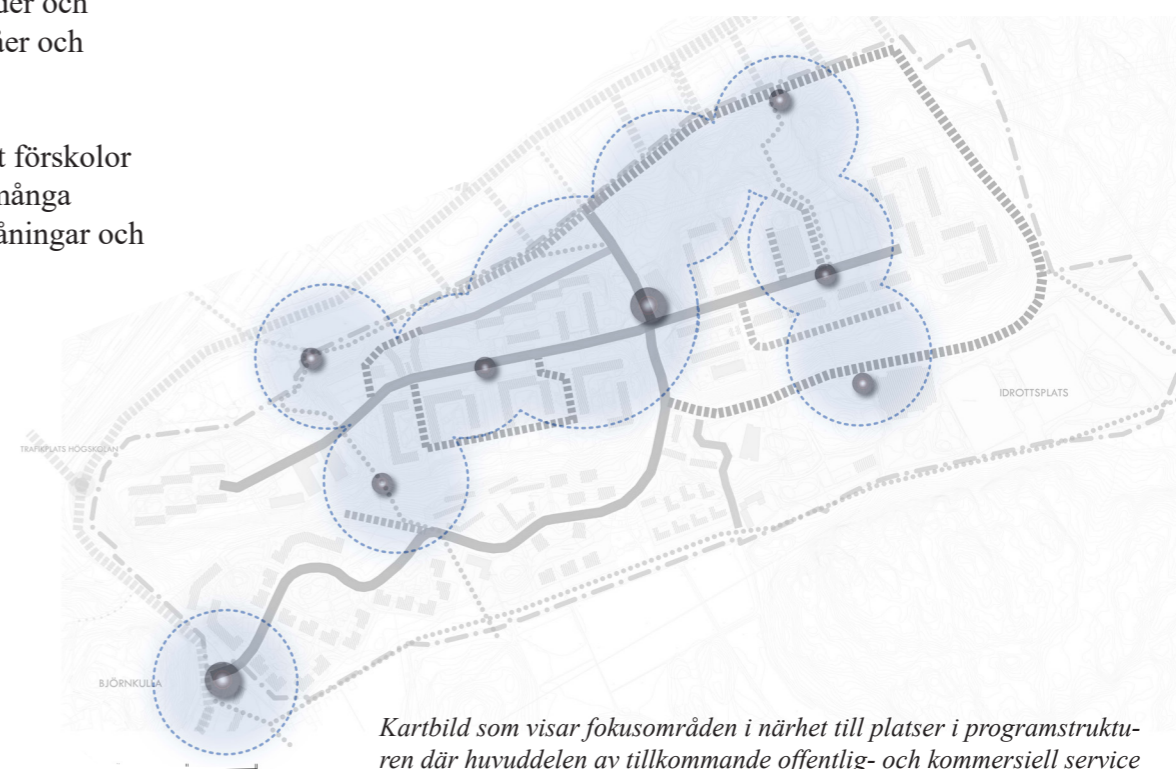
I takt med utbyggnaden av Visättra är det viktigt att förskolor byggs i den takt de behövs, varken för få eller för många samtidigt. En blandning mellan förskolor i bottenvåningar och

friliggande förskolor kan underlätta beredskapen och möjligheten att vara följsam efter behoven. Vid konflikt mellan ytor för parkering, gårdsyta för boende och friyta för förskolebarn bör förskolornas friytor prioriteras högst.

Gymnasieskolbehov för tillkommande bostäder behöver bemötas för Flemingsberg som helhet. Befintliga gymnasieskolor i Flemingsberg är Widerströmska gymnasiet som är en kommunal gymnasieskola samt de två fristående gymnasieskolorna NTI Gymnasiet Södertörn och Yrkesgymnasiet Huddinge. Flemingsberg som växande regional stadskärna har behov av fler elevplatser. Inom Visättra programområde finns inte förutsättningar att tillgodose behovet av tillkommande gymnasieplatser men det behöver bemötas på annan plats i Flemingsberg. Det kommer behöva utredas vidare och bemötas i takt med bostadsutvecklingen i framtiden.

Offentlig- och kommersiell service

Planprogrammet möjliggör en utveckling för i första hand bostäder men i föreslagen struktur beräknas även viss andel offentlig och kommersiell service inrymmas. En generell utgångspunkt är att service lokaliseras till byggnaders bottenvåningar i närheten av områden som pekats ut för platsutveckling i området samt utmed huvudstråk.



Kartbild som visar fokusområden i närhet till platser i programstrukturen där huvuddelen av tillkommande offentlig- och kommersiell service föreslås lokaliseras

Parker, grönstruktur och rekreation

Visättra är idag en grönskande stadsdel med mycket natur av varierande karaktär på nära avstånd. Trots sin gröna karaktär så saknas allmänna parker i stort sett helt i området. Parkkaraktärer och lekplatser hittar man främst på de privata gårdarna kring flerbostadshusen. I den fortsatta utvecklingen av Visättra kommer ny bebyggelse ta i anspråk en del av dagens grönområden samtidigt som trycket på den befintliga naturen ökar då fler människor flyttar in. Därför är en viktig utgångspunkt i planprogrammet att förtätningen i Visättra sker varsamt med stor hänsyn till befintliga naturvärden. Samtidigt innebär programmet att nya parker samt rekreativa platser för möten på allmän plats kommer tillskapas, vilket behövs för att säkerställa en attraktiv livsmiljö.

Parkerna fördelas över Visättra för att täcka in behovet av lekplats och park inom 300 meter från bostaden.

Lekplatserna placeras i tillgängliga miljöer och blir en del av grönstrukturen som binder samman området. Placeringen tar hänsyn till topografin och lekytor planeras därför både på de högre belägna delarna av Visättra och nedanför i stråket mot naturreservatet. De lekmiljöer som angränsar till skogsmiljö får ett mer naturinspirerat uttryck medan centralt placerad lek blir mer urban och kopplar till torg eller annan mötesplats.

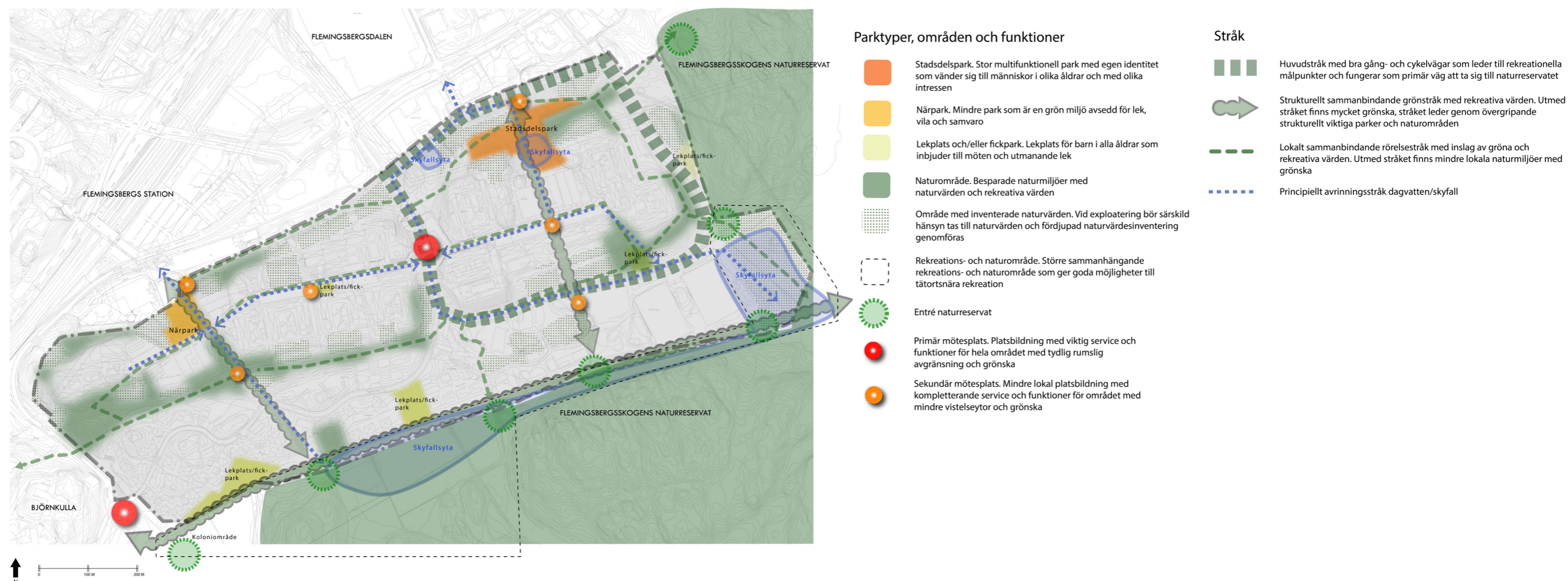
Vid det västra gångstråket, Visättragången, utvecklas en närpark med plats för vistelse och aktivitet. Platsen har ett bra läge nära gångstråk från pendeltåg och skola samt knyter samman med den centrala Visättravägen på höjdryggen.

I den östra delen planeras stadsdelsparken. Parken ligger på sluttningen mot Flemingsbergsdalen och bidrar till att binda samman de två stadsdelarna.

Parkerna skapar möjligheter för möten över generationsgränser och ska gestaltas med stor omsorg och variation för att skapa miljöer som främjar aktivitet och välbefinnande. Parkerna och grönskan mellan husen är också viktiga för att skapa nya och bibehålla befintliga ekosystemtjänster i området som bidrar till en ökad livskvalité för både människa och natur.

Koloniområdet i sydväst ingår inom ramen för Björnkullas planprogram och riktlinjer som presenteras där. Men generellt vad gäller lokal odling inom programområdet så kan med fördel ytor på gårdar och övriga ytor som inte behövs för andra funktioner nyttjas för odling i mindre omfattning.

PROGRAMKARTA - Grönstruktur, vatten och rekreation



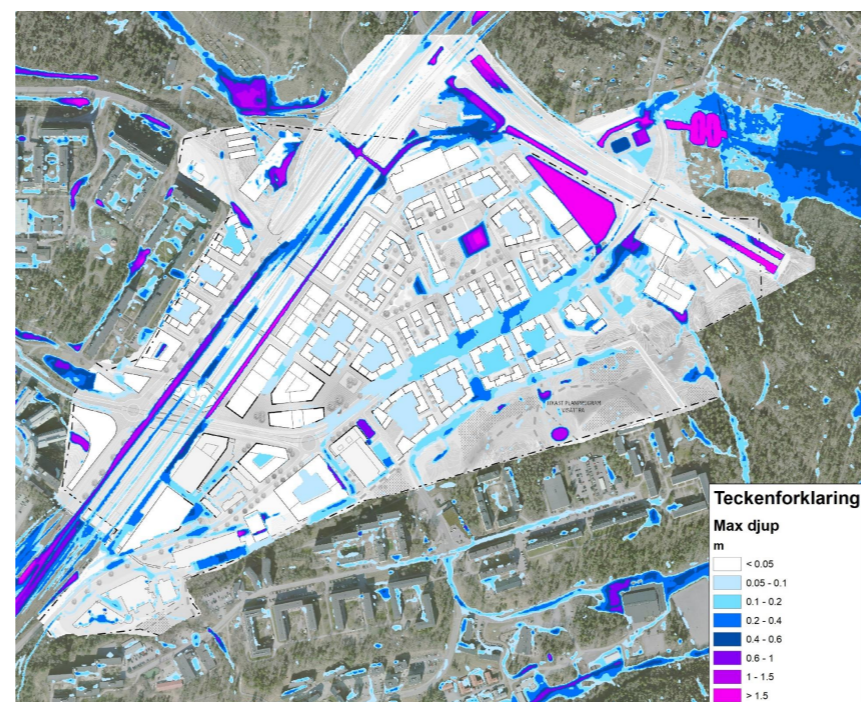
Kartbild som visar programförslagets inriktning avseende grönstruktur, vatten och rekreation

Dagvatten och skyfall

I planprogrammet har det övergripande studerats hur området behöver programmeras avseende t ex avrinning, lutningar, ytor som krävs för rening, fördröjning och skyfall mm. Frågorna har samordnats med studier avseende stråkens och gatornas befintliga och tänkbara framtida marknivåer.

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar vilka åtgärder som krävs gällande rening och fördröjning av dagvatten samt hur man behöver hantera översvämningsrisker med hänsyn till den bebyggelse som planeras. Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi får varken föroreningar eller flöden från områdets dagvatten öka efter att planområdet byggts ut. För fördröjning gäller att mängden dagvatten ut från området inte får öka för ett framtida 10-årsregn inklusive klimatfaktor jämfört med ett befintligt 10-årsregn utan klimatfaktor. För att säkerställa tillräcklig fördröjning för att klara kravet, kommer det inom programområdet att krävas ytor för omhändertagande av motsvarande totalt ca 1900 kubikmeter dagvatten. Med föreslagna dagvattenåtgärder säkerställs fördröjning av 15 mm nederbörd, vilket innebär att flödet ut från området minskar jämfört med befintlig situation för ett 5-årsregn med klimatfaktor och ett 10-årsregn utan klimatfaktor. För ett 10- och 20-årsregn med klimatfaktor ökar flödet ut från området trots en fördröjning av 15 mm nederbörd. VA-huvudmannen (SVOA) behöver ta höjd för att dagvattnet kan omhändertas i de tekniska systemen när de dimensionerar sina anläggningar.

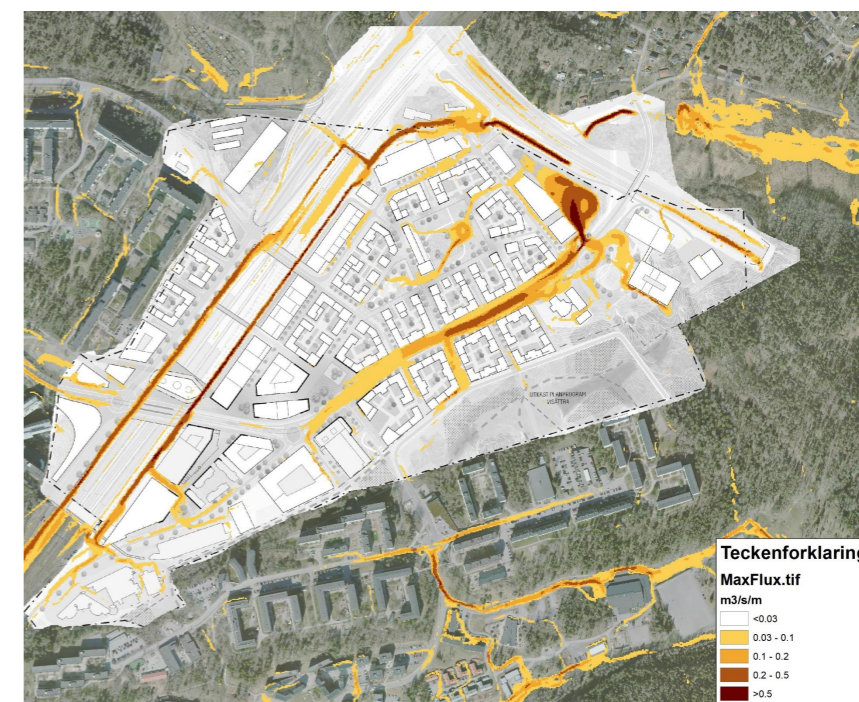
För att säkerställa att föroreningar från dagvattnet inte ökar i samband med utbyggnad av området, till följd av en förändrad markanvändning och en ökad hårdgörandegrad, föreslås dagvattenåtgärder i form av växtbäddar för kvarter och vägar. Växtbäddar används för att fördröja och rena dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor och kan bestå av vegetation i form av gräs, buskar, träd, örter etc. Med föreslagna dagvattenåtgärder renas 15 mm nederbörd och föroreningsmängder (kg/år) och halter (ug/l) kommer ned under befintliga nivåer. Programmet uppfyller därmed de krav som ställs på en förbättring av miljö kvalitetsnormer för planområdets recipient Orlången. Åtgärdernas placering och utformning behöver ses över i kommande detaljplanarbete.



Maximalt vattendjup vid framtida utbyggnad i Flemingsbergsdalen. Scenario med översvämningsytor och åtgärder i Visättra. Maxvattendjup < 5 cm visas ej (Skyfallsutredning Flemingsbergsdalen, Bilaga Översyn strukturplan, Sweco 2023-06-27)

En överslagsberäkning har gjorts för att säkerställa att yta för föreslagna dagvattenhantering får plats inom planområdet. Beräkningen utgår från växtbäddar (biofilter) som reningsanläggning för kvarter, vägar och GC.

I samband med en ökad exploatering av Visättra så ökar även hårdgöringsgraden i området, detta resulterar i att flödet vid framtida skyfall kommer att öka. För att säkerställa en god skyfallshantering behöver höjdsättning göras så att marken lutar bort från fastigheter och vatten inte blir stående intill byggnader. Utöver detta har man identifierat åtgärder som krävs för att inte påverka områden nedströms i Flemingsbergsdalen negativt. Dessa åtgärder ingår i Visättras planprogram och kan komma att innebära bland annat omstyrning av ytvattnet genom att justera höjdsättningen på Visättravägen och Sägstuvägen. Detta skulle innebära att skyfallet leds istället norrut mot Flemingsbergsdalen, till en befintlig grönyta mot vattendraget i söder. Då det finns viss risk att skyfallet skulle kunna föra med sig föroreningar som



Maximalt vattenflöde med flödesriktningar vid framtida utbyggnad i Flemingsbergsdalen. Scenario utan översvämningsytor och åtgärder i Visättra (worst case). (Skyfallsutredning Flemingsbergsdalen, Bilaga Översyn strukturplan, Sweco 2023-06-27)

påverkar vattendraget negativt föreslås att den befintliga grönytan förses med ett dämme och kan därmed fungera som en skyfallsyta med ett strypt utlopp. Huruvida identifierade skyfallsåtgärder blir aktuella eller inte är i dagsläget inte klarlagt men planprogrammet har tagit höjd för att åtgärderna ska kunna genomföras om detta krävs för genomförandet av Flemingsbergsdalens utbyggnad.

En skyfallsmodellering för befintlig situation samt ett framtida scenario med föreslagna höjdsättning för Flemingsbergsdalen och Visättra har gjorts. Resultaten visar hur det dominerande skyfallsflödet från Visättra med åtgärder styrs om och inte belastar Flemingsbergsdalens framtida utbyggnad i samma utsträckning som idag.

Trafik och mobilitet

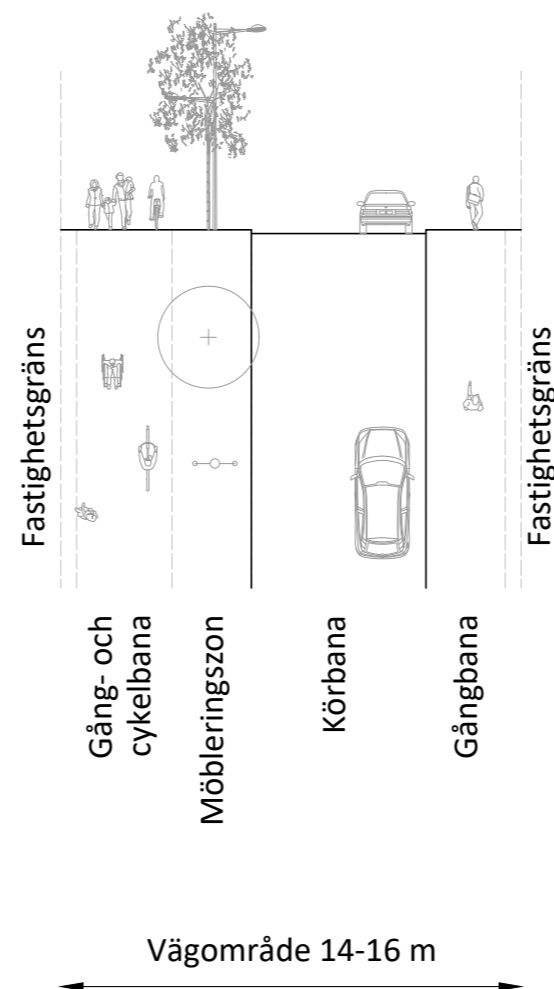
Gatustruktur

Den bebyggelseutveckling som planeras kräver en succesiv utbyggnad av nya gator och gång- och cykelbanor som kompletterar den befintliga gatustrukturen. Översiktliga förstudier av befintliga och föreslagna nya stråk inom planprogrammet har genomförts. Gator i strukturen har studerats utifrån befintliga och tänkbara framtida marknivåer. Det har identifierats hur föreslagna stråk/gator kan utformas avseende tillgänglighet och lutningsförhållanden. Föreslagna stråk och gator har även samordnats med studier avseende dagvatten och skyfall. Det har även genomförts trafikstringsanalys inom ramen för trafik- och mobilitetsutredningen för planprogrammet.

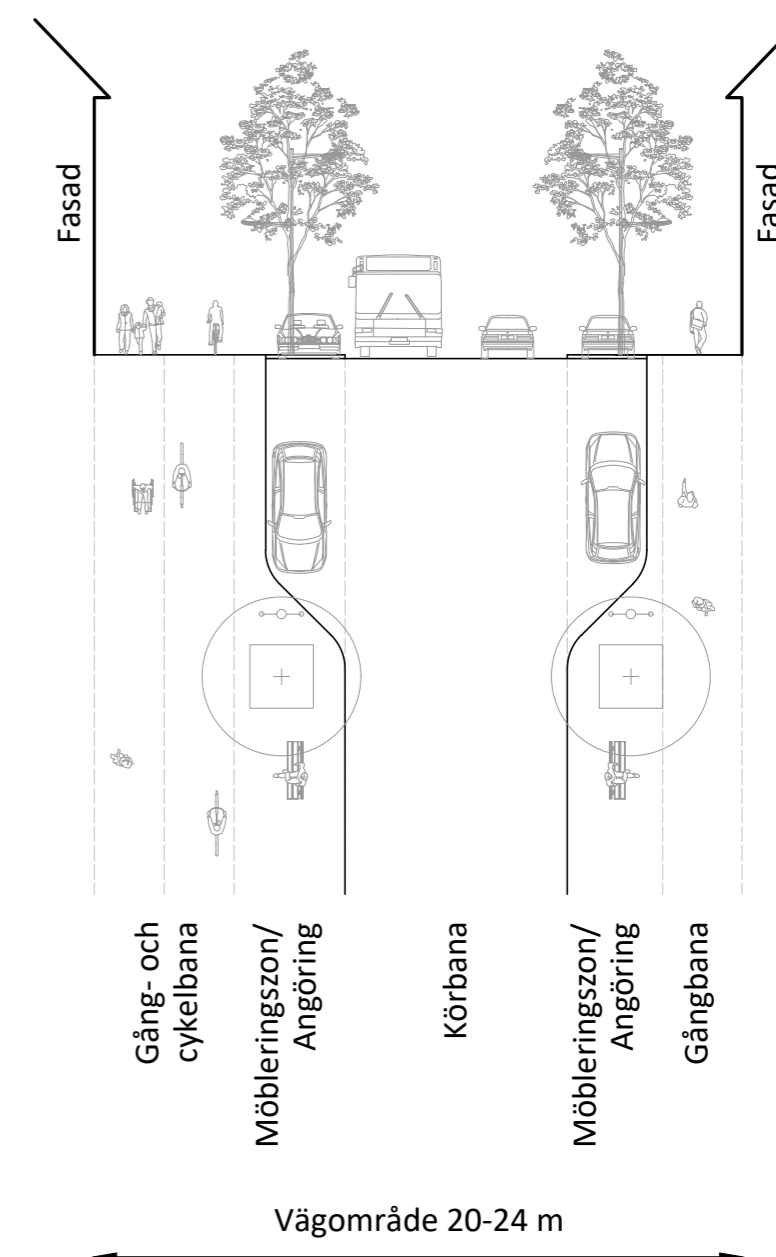
Tillkommande bebyggelse som planeras i området och dess omgivning i Flemingsbergsdalen och Björnkulla medför att det krävs vissa nya principer för trafikförsörjningen i området. Utpekade stråk för planprogrammet anger en inriktning för hur Visättras trafikstruktur avses vidareutvecklas.

Tidigare har det exempelvis konstaterats att en ny koppling/huvudgata i det lokala vägnätet är nödvändig för att på sikt även leda trafik runt Visättra. Arbetsnamnet som används för den nya huvudgatan är rundslingan.

Utifrån kommunens uppdaterade trafikmodell (2021) som följer målen i kommunens Mobilitet och parkeringsutredning för Flemingsberg (MOP) uppnår Visättra de uppsatta målen för Flemingsberg. Visättra ligger avståndsmässigt nära till Flemingsbergs resecentrum med tillgång till flera olika typer av attraktiva kollektivtrafiklösningar. En förutsättning för att hålla nere fördröjningen på de kommunala gatorna och trafikplatserna som ansluter till Flemingsbergsdalen är att implementeringen av MOP:en i detaljplanerna för Visättra och andra områden i Flemingsbergsdalen. Således kan bilandelen hållas nere i området. Utanför planområdet på de kommunala vägarna bedöms korsningarna Kvarnängsvägen/Regulatorvägen samt Regulatorvägen/Björnkullavägen påverkas av de ökade trafikflödena från exploateringsplanerna i Visättra och Flemingsbergsdalen. Utformningen och regleringen av dessa korsningar utanför planområdet kan därför vara nödvändiga att utreda ur ett kapacitetsperspektiv. Graden av köbildning på trafikplatserna som ansluter till Flemingsbergsdalen beror delvis även på hur gatunätet utformas där det behövs flexibilitet med tillräckliga sektionsbredder så att ev. förändringar och optimeringar av vägnätet blir möjligt senare.



Principsektion som visar innehåll och bredd för exempel på lokal gata inom programområdet



Principsektion som visar förslag på innehåll och bredd för den nya rundslingan inom programområdet

Gångtrafik

Ett kraftigt ökat resande med kollektivtrafik och cykel i förhållande till biltrafiken, är ett prioriterat mål. Gångvägnätet bör därför vara gent samt ha en hög standard och vara tryggt och säkert för alla. Enligt programförslaget förutsätts en del förändringar av gångvägnätets sträckningar. I huvudsak handlar det om att förbättra standarden ytterligare, och att jobba med förbättrad trygghet. Gångbanebredderna ska dimensioneras utifrån gatans funktion, dock minst 2 meter i nybyggnation. För att kunna snöröja och sköta gångbanan på enkelt sätt behövs minst 2,5 meter mellan hinder. Vid höga gångflöden, stråk med höga vistelsevärden eller uteserveringar krävs större utrymmen.

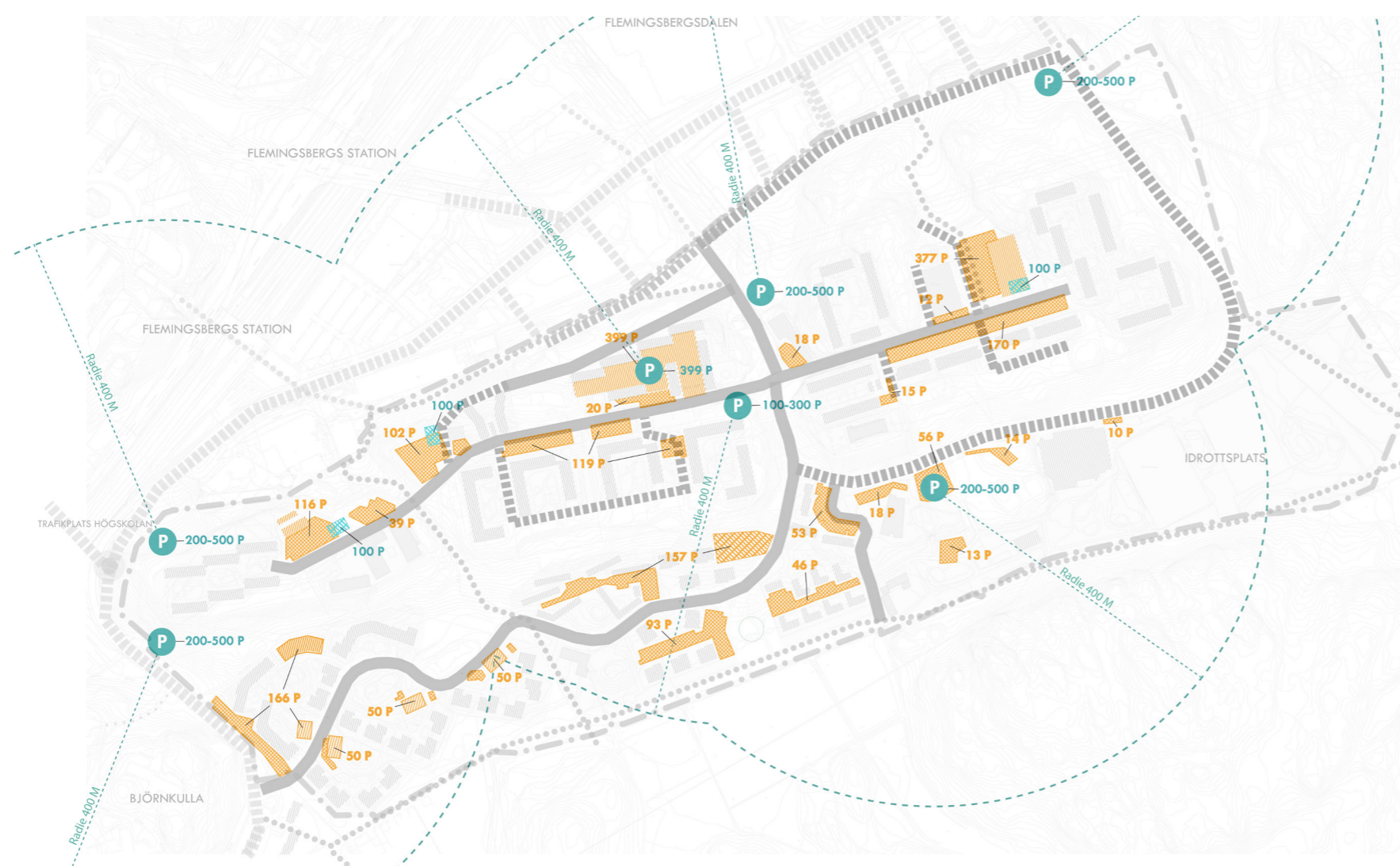
Cykeltrafik

Cykeltrafiken ska så långt det är möjligt längs vägar utmed det övergripande cykelnätet separeras på egen bana och finnas utmed gator i området med högre hastighet än 30 km/tim. Cykelbanor ges tillräcklig bredd avseende flöden och olika cykeltyper. Cykelbanorna ska följa Huddinges cykelplans standardkrav och innebära en tydlig separering av trafikslagen. Området måste vara väl försörjt med bra cykelparkeringar i huvudsak i anslutning till kollektivtrafikhållplatser, entréer samt platser/torg och parkytor. Parkeringsplatserna bör om möjligt vara väderskyddade och skall ligga nära målpunkter. För såväl bil- som cykelparkering får behov av platser och lämplig placering studeras vidare inom respektive detaljplan i det fortsatta arbetet.

Mobility management och bilparkering





Parkeringsbehovet har utretts övergripande som en del av trafik- och mobilitetsutredningen för planprogrammet. Visättra ligger kollektivtrafikhållplatserna och inom zon A och zon B utifrån kommunens parkeringsprogram. I zon A och zon B ska det enligt parkeringsprogrammet eftersträvas yteffektiva parkeringslösningar och markparkering ska undvikas. Planprogrammet ska följa riktlinjerna i parkeringsprogrammet och eftersträva effektivt markutnyttjande med prioritering mot att främja klimatsmart resande med hållbara och effektiva färdmedel vilket även innebär att befintlig markparkering succesivt och i hög utsträckning föreslås ersättas med parkeringsplatser i parkeringsgarage, parkeringshus eller så kallade mobilitetshus.

Ett mobilitetshus är en funktionsblandad byggnad med både parkering och andra funktioner så som bostäder och verksamheter. Syftet med mobilitetshus är att tillhandahålla olika mobilitetstjänster för boende, verksamma och besökare. Det ska hantera planområdets övergripande parkeringsbehov för bil, bilpool, cykelpool, pendlarparkering för cykel och bil liksom laddinfrastruktur för elbil och elcykel. Även parkeringshus eller parkeringsgarage kan innehålla samma typ av funktioner som ett mobilitetshus. Oavsett typ av parkeringsanläggning så är det viktigt att eftersträva att parkering samnyttjas av flera fastigheter



Kartbild som visar programförslagets inriktning avseende trafik och mobilitet samt förutsättningar avseende bilparkering

Förklaring

-  200 - 500 P Förslag läge parkeringsanläggning med samnyttjande för övergripande parkeringsbehov inklusive intervall antal tillkommande p-platser
-  100 P Förslag ny lokal parkeringsanläggning med samnyttjande för lokalt parkeringsbehov inklusive angivelse antal tillkommande p-platser
-  Område 400 meter inom radie från förslag läge parkeringsanläggning = lämpligt gångavstånd mellan bostad och bilparkering enligt Huddinges parkeringsprogram
-  X P Befintlig parkering med angiven uppskattning antal p-platser

och att de gemensamma anläggningarna ska vara strategiskt placerade utmed huvudvägnätet. Parkeringsanläggningarna bör även konstrueras på ett sätt så de enkelt kan konverteras till något annat i framtiden. Parkeringsanläggningarna kan tänkas utformas på många olika sätt och inrymma olika stor andel parkeringsplatser vilket kan medföra att det behövs färre antal sådana anläggningar.

I planprogrammet pekas sju förslag på lägen för parkeringsanläggning med samnyttjande för övergripande parkeringsbehov. Utgångspunkten är att parkeringsanläggningarna inrymmer 200-500 parkeringsplatser samt bostäder och publika lokaler i bottenvåningen. I mindre utsträckning kan det även komma att krävas fler platser lokalt för parkering, tre förslag på lokala parkeringsanläggningar med 100 parkeringsplatser framgår av kartbilden på föregående sida. Även dessa anläggningar förväntas vara samnyttjade av flera fastigheter.

Utgångspunkter gällande parkeringstal utifrån programmets inriktning följer nedan. Det anges ungefärliga värden som inte tar höjd för reduktion av parkeringstal vilket möjliggör ännu lägre parkeringstal då Visättra ligger kollektivtrafknära och inom zon A och zon B utifrån kommunens parkeringsprogram. I Visättra finns idag omkring 2200 parkeringsplatser varav en stor andel är markparkeringsplatser. Det finns en hög andel parkeringsplatser i förhållande till andelen bostäder. Detaljplaneprojekt som följer efter programmet bör istället eftersträva lägre parkeringstal och bedömningen är att det är rimligt att använda samma parkeringsnorm för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse. Utifrån en parkeringsnorm som utgår från zon A och zon B så är ett behov av parkeringsplatser för befintlig bebyggelse i Visättra omkring 1300 parkeringsplatser. Utifrån samma parkeringsnorm har den planerade tillkommande bebyggelsen ett behov på omkring 1000-1500 parkeringsplatser beroende på hur omfattande exploateringen med tillkommande bebyggelse i slutändan blir. Det totala behovet av parkeringsplatser för befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms alltså vara någonstans mellan 2000-3000 parkeringsplatser. Utifrån andelen parkeringsplatser som de föreslagna tillkommande parkeringsanläggningarna förväntas innehålla så är bedömningen att dessa ska kunna hantera Visättras totala parkeringsbehov utifrån ovan beskrivna parkeringstal. Parkeringsanläggningarna



Kartbild som visar dygnsbuller för samlat vägnät (Huddinge kommuns bullerkartläggning 2021)

behöver byggas ut i takt med utbyggnaden av Visättra och anpassas löpande efter de befintliga parkeringar som försvinner.

Under byggtiden måste en stor del av befintliga platser ersättas med temporära platser. En förändring med denna inriktning kommer precis som bebyggelseutvecklingen ske etappvis över tid.

Kollektivtrafik

Kvarnängsvägen-Småbrukets backe-Mangårdsvägen-Björnkullavägen kommer fortsatt vara en viktig länk för kollektivtrafiken i området.

Tillgängligheten till centrala Flemingsberg från Visättra skall vara fortsatt god för alla trafikslag, men barriäreffekter måste minskas och såväl trafikmiljön som stadsmiljön ska förbättras. Trafikprognoser pekar på ökande fordonsmängder, men samtidigt att fordonen successivt förbättras, vilket leder till mindre utsläpp per fordon. Antalet kollektivtrafikresenärer förväntas bli fler och trafiken kommer att köra med tätare turer. Även cykeltrafiken förutsätts öka i förhållande till biltrafiken.

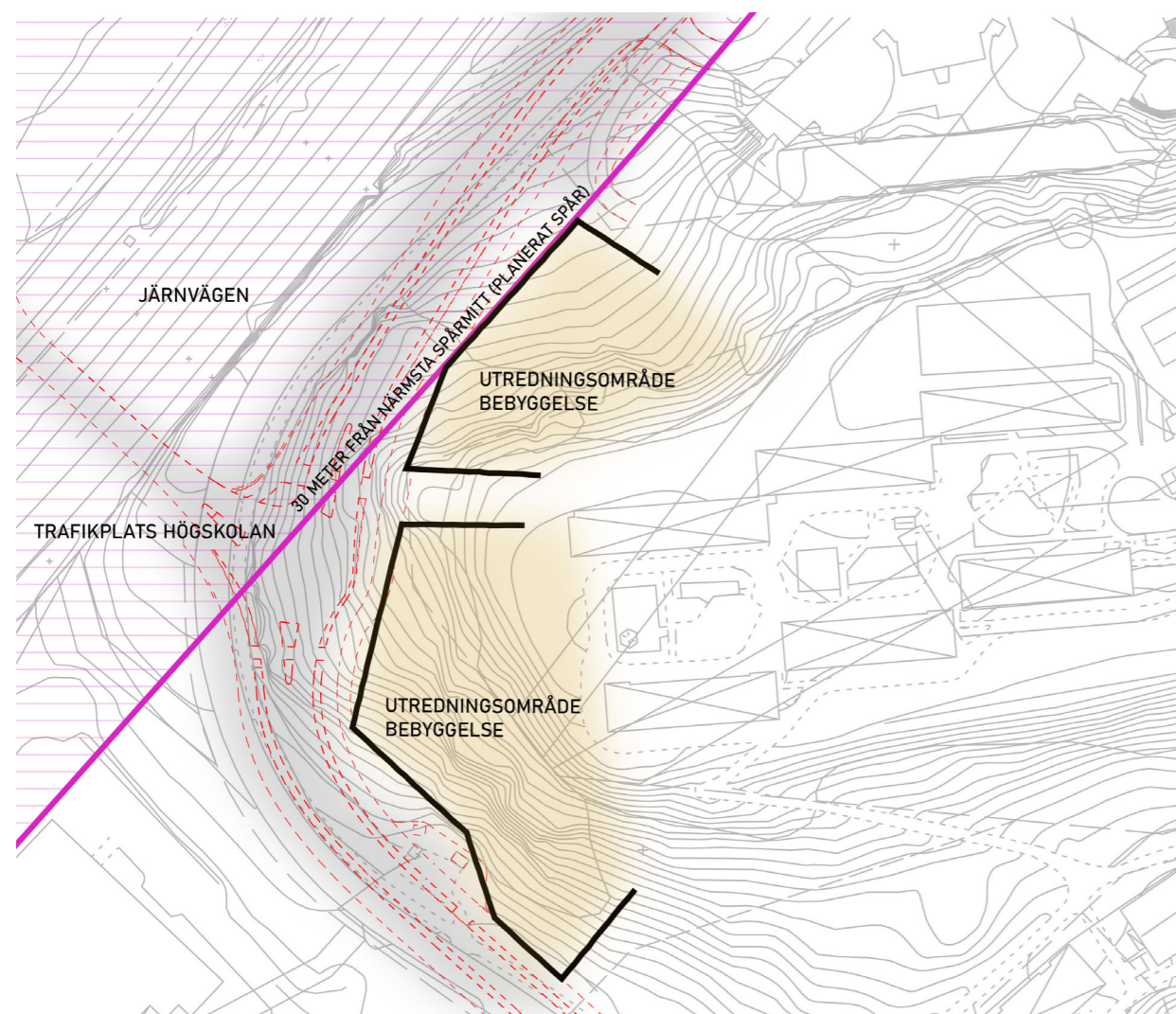
I Visättra finns behov av en angoringsplats som kan användas för tidsreglering samt möjlighet till vändning för kollektivtrafik. På sikt finns planer på en förlängning av linje 704 till Riksten och linjen bedöms kunna få både vändande och genomgående avgångar i Visättra. Därför är en idé att dagens ändhållplats samt läge för reglering i Visättra placeras utmed den nya rundslungan som föreslås i programmet.

Buller från tillkommande trafik

En bullerkartläggning för befintlig situation visar att bebyggelse längst med Kvarnbergsvägen och Visättravägen är mest bullerutsatt. Den föreslagna gatustrukturen för planprogrammet bedöms inte förändra detta för ett framtida scenario. Reglering av hastighet och parkeringsnormer samt anpassning av bebyggelse i anslutning till Kvarnbergsvägen och Visättravägen är åtgärder som kan tillämpas för att säkerställa att riktvärden från väg- och spårtrafik klaras för föreslagna bebyggelsestruktur. Detaljerad utformning av bebyggelsens placering, tekniska fasadlösningar och andra bulleråtgärder behöver studeras vidare i kommande planläggning.

Trafikplats Högsolan

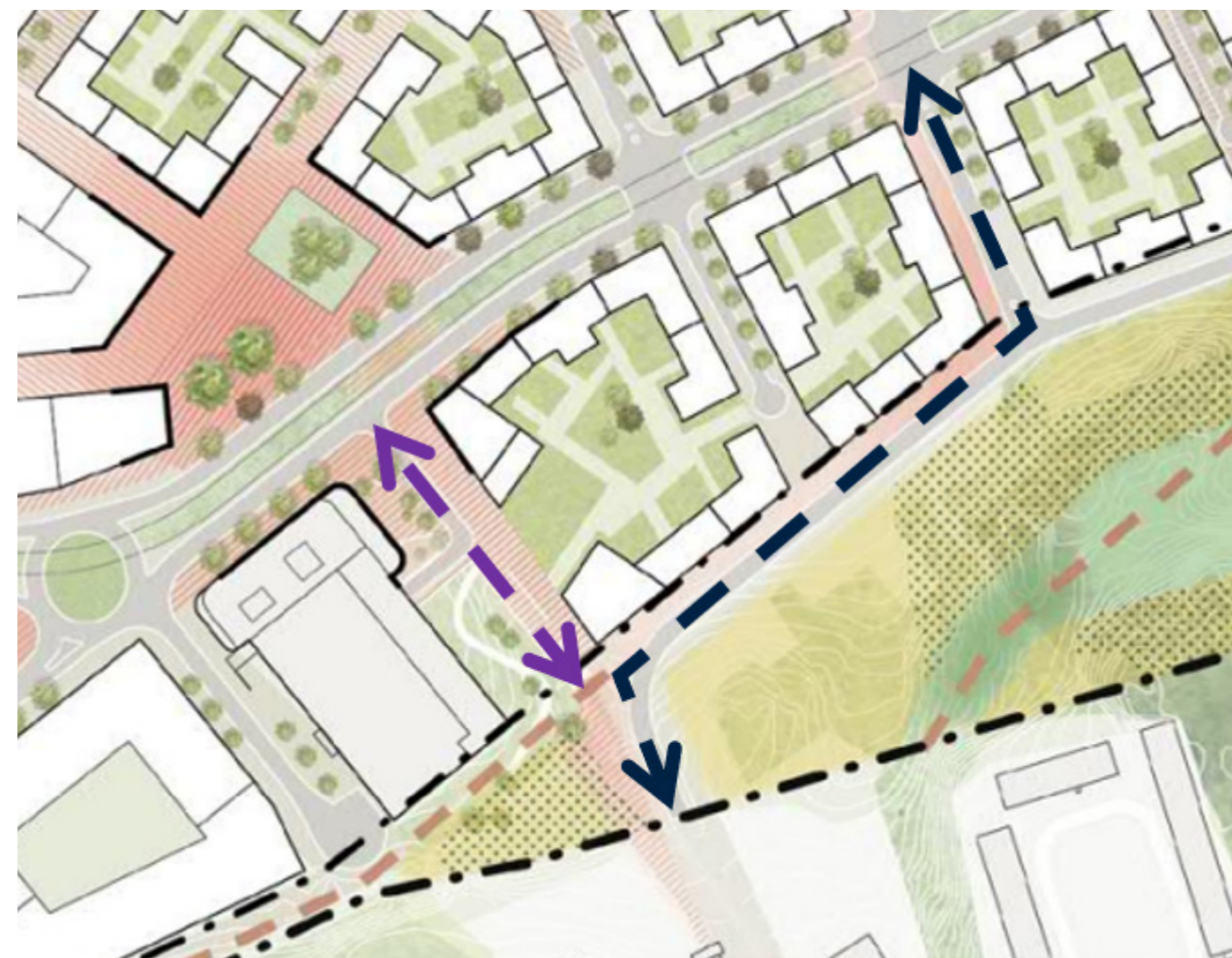
Illustration som visar Trafikplats Högsolan med illustrationslinjer för tänkt körbana och gång- och cykelbana. Trafikplatsen blir en viktig ny anslutning till Visättra. Illustrationen visar närmaste utredningsområden för bebyggelse inom planprogrammet som är tänkt att angränsa direkt mot den nya vägen. 30 meter från befintligt samt planerat spårmitt för järnvägen går också att utläsa.



Kartbild som visar utbyggnad av Trafikplats Högsolan och utredningsområden för bebyggelse inom programområdet

Kvarnäingsvägen - Regulatorvägen

Utsnitt från översynen av planprogrammet för Flemingsbergsdalen. Ny föreslagen dragning av Kvarnäingsvägen ansluter till nya rundslingan (svart streckad linje). Sista delen av befintlig Kvarnäingsvägen föreslås bli gång- och cykelskoppling/parkstråk (lila streckad linje).



Kartbild som visar ny föreslagningsdragning av Kvarnäingsvägen anslutande till programområdet (Flemingsbergsdalen Översyn strukturplan, 2023)



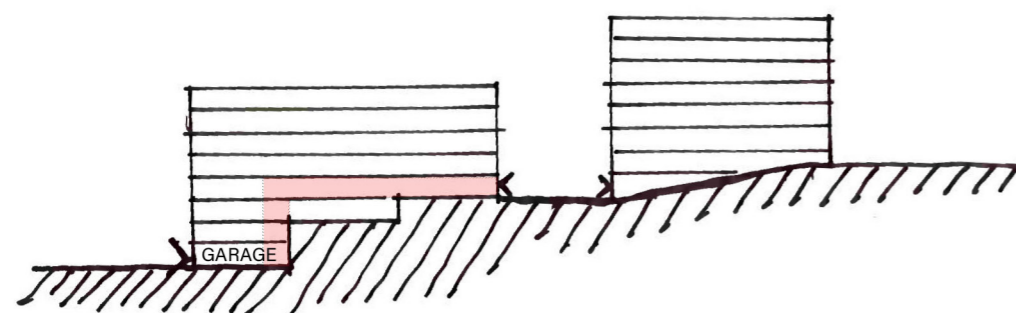
Kartbild som visar zoner för angöring utmed nya planerade kvarter

Angöring till nya kvarter

Illustrationen visar förslag på hur angöring till nya kvarter som föreslås i programmet kan lösas. Röd linje illustrerar sida för angöring mot antingen befintliga eller mot framtida gator. Pilarna illustrerar hur primära och sekundära tillgängliga kopplingar kan skapas genom kvarter och över fastigheter. Principektionen illustrerar ett exempel hur en sådan koppling kan skapa tillgänglighet genom framtida byggnader samt hantera kuperad terräng och slänter i Visättra.

TECKENFÖRKLARING

- Programområde
- Utredningsområde utveckling ny bebyggelse
- Zon för angöring utmed kvarter
- ← Primär koppling för tillgänglig angöring till kvarter
- Sekundär koppling till kvarter



Principektion som visar exempel på hur angöring och tillgänglighet kan hanteras som ett alternativ till anslutning via Visätt-ravägen/Sågstuvägen. Röd markering visar tillgänglig hisskoppling upp till bostadsområden belägna högre upp i Visättra.

Hållbarhet

I programarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv på olika sätt. I arbetet har ett hållbarhetsprogram med tillhörande hållbarhetsmål för områdets utveckling tagits fram. Ambitionsnivå, omfattning och innehåll har anpassats och preciserats utefter planprogrammet.

För att uppnå en hållbar stadsdel, vilket är ambitionen för Visättra, är det viktigt att sociala och ekologiska värden inom och i områdets närhet beaktas, stärks och utvecklas som en naturlig del i stadsrummen. Det kan handla om t.ex. rekreativvärden, naturpedagogik, trygghetsfrågor, blandat utbud av bostäder, mobilitetsfrågor, social service eller ekosystemtjänster.

Hållbarhetsprogrammet har tagits fram för att samla hållbarhetsfrågorna och ge medverkande offentliga och privata aktörer en gemensam grund och styrning för en hållbar utveckling av området.

Syftet med att ta fram ett hållbarhetsprogram är ”att skapa en gemensam process som engagerar och leder till hållbar stadsutveckling”, där globala, nationella och lokala hållbarhetsmål omsätts i den byggda miljön, med hänsyn till platsens unika förutsättningar. För Visättra innebär detta bland annat att hållbarhetsmål har formulerats med särskilt fokus på att hantera frågor som berör trygghet i området, omhändertagande av de natur- och rekreativa värden som finns på platsen idag, liksom hur man på ett bra sätt kopplar ihop Visättra med Flemingsbergsdalen genom attraktiva stråk och kopplingar. För att omsätta målen i hållbarhetsprogrammet kommer efterföljande detaljplaner att ta fram handlingsplaner som konkretiserar målen till genomförbara och uppföljningsbara åtgärder. På så sätt bidrar varje detaljplan till en hållbar utveckling av Visättra.

Utöver arbetet med hållbarhetsprogrammet tas även utredningar fram i form av en social konsekvensanalys med tillhörande barnkonsekvensanalys samt en miljökonsekvensbeskrivning. Detta i syfte att fördjupa analysen och beskriva konsekvenserna av de sociala och ekologiska frågeställningar som planprogrammet behöver ta ställning till.



Konsekvenser

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive dialog har genomförts i programarbetet. Analysen som även inkluderar slutsatser och bedömningar utifrån den genomförda dialogen har gett inspel som varit vägledande vid utformningen av planprogrammet. Analysen har dessutom tagits fram med hänsyn till slutsatser från tidigare genomförda dialoger, trygghetsvandringar mm i området. Vid sidan av att SKA och BKA för planprogrammet bidragit med inspel under programarbetet så finns även rekommendationer och förslag till åtgärder för att ta hänsyn sociala värden och barnperspektivet till efterföljande planering, genomförande och förvaltning.

Miljökonsekvenser

I ett tidigt skede av planarbetet har en undersökning om planprogrammet kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomförts. Resultatet av undersökningen visar att planprogrammet medför en risk för betydande miljöpåverkan främst med avseende på förlust av naturvärden och ökade föroreningsnivåer i dagvatten. Undersökningen ger underlag till vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt vad den efterföljande strategiska miljöbedömningen och miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) ska fokusera på.

Syftet med en strategisk miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i programmet så att en hållbar utveckling främjas, enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Inom ramen för en miljöbedömning ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, där den betydande miljöpåverkan som programförslagets genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms. Utredning om betydande miljöpåverkan samt miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning är inte tvingande för planprogram enligt PBL men har genomförts för planprogrammet för Visättra då det bedöms bidra till att hantera programmets sammantagna miljöeffekter och konsekvenser utifrån ett helhetsperspektiv samt utgöra underlag och stöd för kommande detaljplanearbete.

Utifrån genomförd miljöbedömning antas planprogrammet medföra små negativa konsekvenser för vatten och miljökvalitetsnormer för ytvatten, främst beroende på risk för ökat föroreningsinnehåll i dagvatten när naturmark hårdgörs. I det fortsatta arbetet bör eftersträvas att reducera mängden fosfor som avrinner från området. Om föreslagna åtgärder genomförs förväntas planprogrammet inte ha någon negativ påverkan vad gäller översvämningar.

Konsekvenserna för naturmiljö och biologisk mångfald bedöms vara små negativa då planprogrammet föreslår att naturmark med vissa (naturvärdesklass 4) samt påtagliga naturvärden (klass 3) exploateras/hårdgörs samt kan medföra påverkan på spridningssamband för groddjur. För rekreation och friluftsliv bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser då delar av planområdets naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Tillkommande bostäder medför dock att fler får närmare till naturreservat och aktivitetsområden vilket medför positiva konsekvenser. Detta bedöms i viss mån uppväga och mildra den negativa påverkan som ianspråktagandet av naturmark medför.

Sammantaget bedöms planprogrammet medföra små negativa konsekvenser för klimatpåverkan. Förtätningens åtgärder medför att naturmark tas i anspråk, bidrar till ökande energi- och materialbehov samt ökad trafikering vilket bidrar till en negativ påverkan på klimatet i form av ökade utsläpp. Förtätningen sker dock i kollektivtrafiknära läge, strukturen har anpassats för att spara större sammanhängande partier av grönska och ett hållbarhetsprogram med mål om minskad klimatpåverkan har tagits fram. Dessa förutsättningar och skyddsåtgärder bedöms i viss mån mildra påverkan på klimatet.

Miljöbedömningsprocessen för planprogrammet för Visättra har medfört att strukturen fortlöpande har utvecklats samt att anpassningar har gjorts till miljöförhållanden, såväl befintliga förutsättningar som förväntade konsekvenser, i syfte att främja en hållbar utveckling. Ett fortsatt arbete med hänsyn till identifierade aspekter och förslag på åtgärder för att uppnå bättre hållbarhet kommer fortsatt att behöva ske i kommande detaljplanearbete.

Ekonomiska konsekvenser

Den samhällsutveckling som planprogrammet föreslår får stora ekonomiska konsekvenser för kommunen, både i form av intäkter och kostnader. Inom ramen för planprogrammet har en övergripande ekonomisk bedömning tagits fram. Där beaktas förväntade kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats, potentiella exploateringsbidrag för utbyggnad och anpassning av allmän plats både inom och utanför programområdet samt kommunens intäkter vid markförsäljning. Den sammanvägda bedömningen är att planprogrammet är ekonomiskt genomförbart, förutsatt att det är möjligt att planlägga och genomföra den bebyggelse som föreslås. Den nya bebyggelsen inom programområdet är en viktig förutsättning för att det ska finnas tillräckliga ekonomiska medel för större infrastrukturprojekt i Flemingsberg såsom Trafikplats Högsolan och ett nytt resecentrum. Kommunen kommer fortsatt arbeta med övergripande ekonomiska kalkyler så väl på planprogramsnivå som på ännu mer övergripande nivå.

Framtida kommunala kostnader såsom kostnader för kommunal service och kostnader för drift och underhåll av allmän plats är inte inkluderad i den övergripande ekonomiska bedömningen. Bland de kostnader som inte ingår i den ekonomiska bedömningen ingår kostnader för utbyggnad av skola och förskola som kommer belasta kommunkoncernen. Samtidigt inkluderas inte heller potentiella intäkter från nya skattebetalare som ny bebyggelse möjliggör för.

Genomförande

Succesivt genomförande över lång tid

Planprogrammets genomförande innebär att Visättra kompletteras med omkring 2500 bostäder. Utvecklingen väntas ske etappvis över en längre tid och en preliminär tidplan är att hela programmet är genomfört till år 2050. Planprogrammets genomförande kräver hänsyn till flera olika parter viljor, samhällsutvecklingen i stort samt det allmänna marknadsläget. Därför möjliggör programmet för ett genomförande med flexibel tidplan. Efter att planprogrammet godkänts kommer området att detaljplaneläggas och byggas ut succesivt.

Fastighetsrättsliga frågor

Planprogrammet förutsätter att fastighetsindelningen i vissa områden ändras. Syftet med detta är att skapa ett effektivare nyttjande av marken. I programarbetet har hänsyn tagits till områdesutveckling både på kortare och längre sikt. Exempelvis får inte förtätning inom befintliga fastigheter senare omöjliggöra andra planer för området. Fastighetsbildningsfrågor hanteras dock i ett senare skede inom kommande detaljplaner och genomförandeavtal.

Övriga fastighetsrättsliga frågor som exempelvis berör nya och befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar samt upplåtelse av parkering i mobilitetshus hanteras också vidare i det efterföljande detaljplanarbetet. Det finns även ett äldre markavvattningsföretag i programområdets östra del. Det omfattar även del av angränsande naturreservat. Markavvattningsföretaget fyller i dagläget ingen funktion och ska avvecklas i samband med framtida detaljplanarbete som berör området.

Tekniska frågor

Planprogrammet har endast översiktligt utrett tekniska frågor inom programområdet. I efterföljande detaljplanarbete krävs fortsatt utredning avseende teknisk försörjning för vatten, avlopp, el och energi. Andra tekniska frågor som behöver utredas vidare gäller även brandsläckvatten, framkomlighet för räddningstjänst och avfallshantering.

Fortsatt dialog och samverkan ska ske med SRV Återvinning för att utreda vilka avfallshanteringssystem som är lämpliga för området. Ett möjligt alternativ är att studera förutsättningarna

för miniåtervinningscentral i Visättra. En preliminär bedömning är att lokaliseringen av en sådan anläggning skulle kunna vara intressant att utreda i anslutning till en parkeringsanläggning utmed huvudgatunätet.

Ekonomiska frågor

En övergripande ekonomisk bedömning har tagits fram i syfte att säkerställa programmets ekonomiska genomförbarhet. Bedömningen bygger på uppskattade kostnader för utbyggnad av allmän plats, exploateringsbidrag och intäkter från försäljning av kommunal mark. Den ekonomiska bedömningen omfattar dock inte kostnader för bland annat kommunal service, som utbyggnaden av skola och förskola, och framtida drift och underhåll av allmän plats. Arbetet med ekonomisk bedömning kommer fortsätta under planprogrammets genomförande och inom ramen för varje enskilt exploateringsprojekt.

Kommunen avser ta ut exploateringsbidrag för att täcka kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsbidraget kommer användas för finansiering av anläggningar både inom och utanför programområdet. I enskilda fall, om förutsättningarna tillåter, kan det även bli aktuellt att låta exploatörer uppföra allmänna anläggningar.

Vissa anläggningar inom eller i anslutning till planprogrammet fyller en funktion för en större del av kommunen. För sådana anläggningar kan kommunen komma att stå för hela eller del av finansieringen. Exempel på sådan anläggning kan vara nytt huvudcykelstråk i planprogrammets sydliga del.

I enlighet med kommunens riktlinjer för exploaterings- och markanvisningsavtal har kommunen tagit fram en genomförande-PM för Visättra planprogram. I denna PM har kommunen gjort en preliminär bedömning av vilka allmänna anläggningar som är övergripande inom hela eller delar av planprogramsområdet och kommer bekostas helt eller delvis genom exploateringsbidrag. Kommunen har på liknande sätt gjort en preliminär bedömning av vilka övergripande allmänna anläggningar utanför programområdet som delvis kommer bekostas genom exploateringsbidrag. Anläggningars status och kostnadsfördelning för dessa kan komma att ändras senare utifrån förnyade bedömningar som sker under kommande detaljplaneprojekt.

PM:et revideras fortlöpande även i och med att kostnadsbilden ändras. Aktuell version blir avtalsbilaga vid ingående av genomförandeavtal.

Om kommunens utbyggnad av allmän plats föregår övrig exploatering kommer kommunen inledningsvis stå kostnaderna för denna allmänna plats. Vid senare plangenomförande har kommunen rätt att retroaktivt täcka denna kostnad genom exploateringsbidrag i enlighet med fördelningsprinciper bestämda i genomförande-PM. Kommunen har tecknat avtal med staten och Region Stockholm om medfinansiering av Spårväg syd. Enligt fastställda riktlinjer kommer kommunen att ålägga fastighetsägare och exploatörer att erlägga medfinansieringsersättning inom spårvägens influensområde. Programområdet ligger inom influensområde för Spårväg syd. Andra statliga investeringar, som till exempel nedsänkning av Huddingevägen, kan komma att föranleda ytterligare kommunal medfinansiering. I så fall kommer kommunen att anta nya riktlinjer och ålägga fastighetsägare och exploatörer att betala ytterligare medfinansieringsersättning.

Kommande detaljplaner ska bekostas av fastighetsägare och exploatörer. I kommande projekt kommer även kostnader för denna programhandling (planprogrammet) att tas ut.

Kommunen avser att genomföra markanvisningar för kommunalägd mark inom programområdet. Detta kommer att generera intäkter för kommunen.

Inom programområdet går två luftburna ledningar som enligt avtal mellan ledningshavare (Vattenfall Eldistribution AB samt Affärsverket Svenska kraftnät) och kommunen ska markförläggas respektive tas bort. Enligt överenskommelserna ska kommunen bidra ekonomiskt. Markförläggande av ledningarna är en förutsättning för ny bebyggelse i nordöstra delen av planprogrammet. Därför avser kommunen ta ut bidrag från de enskilda fastighetsägare som erhåller ökade bygggrättsvärden som möjliggjorts genom markförläggandet av ledningarna. Bidragets storlek för respektive fastighet kommer bestämmas utifrån dess andel av totala bygggrättsvärden som möjliggjorts genom åtgärden. Kommunens andel av kostnaden täcks genom senare intäkter vid markförsäljning.

Genomförandestrategi

I detta avsnitt återfinns principer och idéer inför den fortsatta utvecklingen av Visättra som sker med kommande detaljplaner. Genomförandestrategin består av tre tematiska delkategorier: uppstart av detaljplaner och markanvisningar, skedesplanering och utbyggnadsordning samt byggskede.

Uppstart av detaljplaner och markanvisningar

Programmet omfattar till största delen förtätning i befintlig stadsmiljö. Områdets utveckling måste därför endast delvis följa en bestämd geografisk ordning. Det är alltså möjligt att planlägga olika delar av programområdet parallellt. Däremot finns flera andra aspekter att beakta gällande planering och uppstart av kommande detaljplaner och etapper. Sådana specifika medskick för olika delområden visas på nästa sida. Uppstart av nya detaljplaner behöver även samordnas med utvecklingen av omkringliggande områden utanför programområdet. I vissa fall kan det bli aktuellt att detaljplanelägga mark över planprogramgräns.

Kommunen äger ungefär hälften av den mark som utvecklas med planprogrammet. Kommunen avser att senare markanvisa dessa områden för att möjliggöra den planerade utvecklingen. Markanvisningarna kommer att ske etappvis och områden med mer utmanande förhållanden, exempelvis gällande geoteknik och grundläggning, avses markanvisas i senare skede. Direktanvisning till angränsande fastighetsägare kan bli aktuellt för sådan kommunal mark som är begränsad till ytan och för vilken förutsättningar saknas för markanvisning till annan aktör. Som start för utvecklingen i Visättra kan det bli aktuellt med en markanvisningstävling med höga ambitioner kring någon eller några aspekter, t ex höga sociala och miljömässiga eller arkitektoniska ambitioner. Särskild markanvisning för mobilitetshus/gemensamma parkeringsanläggningar behöver troligen också ske. Kommunen behöver inför detta undersöka närmare gällande efterfrågan på parkering i närområdet och vilka verksamheter som kan vara lämpliga att kombinera mobilitetshuset/parkeringsanläggningen med.

Kommunens målsättning är att följande frågor ska ha hanterats före uppstart av detaljplaner inom programområdet:

- Utredning av förutsättningarna för större sammanhängande detaljplaner. Fördelen med större detaljplaner är att kommunen med dessa har större möjlighet att beakta ett helhetsperspektiv. Detta är särskilt betydelsefullt vid planering för mer omfattande ut- och ombyggnad av befintliga allmänna gator. Om ändå arbete med mindre detaljplaner av frimärkskaraktär påbörjas är det viktigt att inte utvecklingen utanför det prövade planområdet begränsas.
- Uppstart av nya detaljplaner på enskild mark ska göras med den uttalade ambitionen att planprogrammet följs. Detta ska framgå av det intentionsavtal som ingås mellan kommun och fastighetsägaren eller exploator före planarbetets början. Projektet ska följa de mål och visioner som finns beskrivna i denna programhandling.
- Uppföljning ska ske av planprogrammets målsättning gällande tillkommande parkeringsplatser och nya förskolor. Detta är särskilt viktigt och uppföljning ska ske på programnivå. Före detaljplaner startas måste utredning ske gällande respektive detaljplans bidrag till eventuell utbyggnad av förskola och parkeringsanläggningar. Kommunen kan komma att prioritera arbete med sådana detaljplaner som bidrar med parkeringsanläggning som förutsätter samnyttjande av parkeringsplatser för övergripande parkeringsbehov.
- Kontroll av de ekonomiska förutsättningarna för respektive detaljplan och bidrag till programområdet och kommundelen Flemingsberg som helhet.

Skedesplanering och utbyggnadsordning

Planprogrammet har en flexibel utformning med anledning av den långsiktighet som finns kring områdets utveckling. Programmet innehåller en övergripande skedesindelning med förslag på när i tid olika områden kan börja detaljplaneläggas, vilket visas på nästa sida.

Delområdena kan med fördel utvecklas utifrån en gemensam helhetsidé. Delområdena behöver dock inte motsvara detaljplaneindelningen.

En målsättning med arbetet är att verka för en större blandning av bebyggelsen inom programområdet. För att möjliggöra detta kan med fördel några av de detaljplaner som tidigast tas

fram innehålla mindre flerbostadshus, småhusbebyggelse och bostadsrätter/äganderätter.

Planläggning och utbyggnad av förskolor och skola behöver motsvara behovet som nya bostäder genererar. Detsamma gäller behovet av parkering. Det är därför viktigt med tydlig övergripande planering i dessa frågor. Tillfälliga parkeringslösningar kan bli aktuella i väntan på byggnation av permanenta lösningar i parkeringsanläggning eller mobilitetshus.

Samordning på övergripande nivå krävs även inom andra områden, bland annat gällande hantering av dagvatten och skyfall. Även för dessa frågor kan tillfälliga åtgärder bli aktuella.

Planerad bebyggelse inom markområden med utmanande marktekniska och topografiska förhållanden kan komma att genomföras i senare skede.

Byggskede

Området ska utgöra en fungerande stadsmiljö även under utbyggnadstiden. Det är viktigt att verka för att de som bor och arbetar i Visättra och dess närområde berörs av så få störningar som möjligt. Det är därför en fördel om utvecklingen sker i större delområden som succesivt färdigställs snarare än att många mindre exploateringsområden genomförs parallellt. Olika typer av tillfälliga lösningar, som exempelvis pop up-parker, kan skapa en trevlig vistelsemiljö till gagn för medborgare och besökare. Möjligheterna att arbeta med sådana lösningar ska utredas vidare. Ur ett medborgarperspektiv är det även viktigt att informera om förändringar och tillfälliga lösningar.

Inför den kommande utvecklingen är det viktigt med samordning och planering inom genomförandefrågor. Sådana frågor gäller exempelvis etableringsytor, masshantering och byggtransporter. Samordning behöver ske även med projekt utanför programområdet då det planeras för en omfattande stadsutveckling i hela Flemingsberg.

Skedesindelning för detaljplanläggning

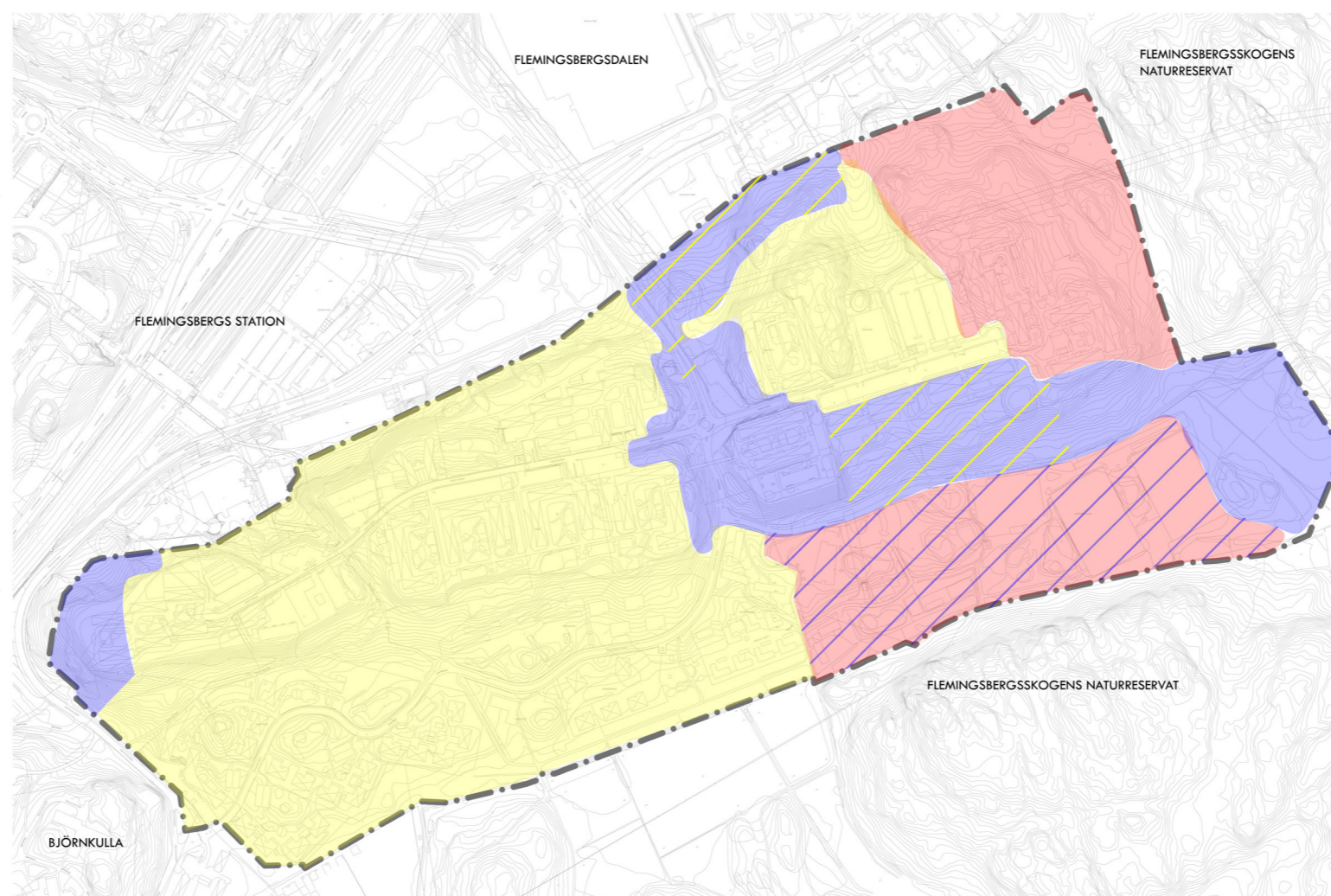
NU
Område som bedöms möjligt att detaljplanlägga i ett tidigare skede (från 2025 och framåt). Det finns inga större beroenden till omgivande projekt eller utbyggnad av infrastruktur. Till stor del är området fokuserat till komplettering inom befintlig bebyggelsemiljö.

SENARE
Område som bedöms lämpligt att detaljplanlägga lite senare (från 2030 och framåt). Området har beroenden till planering och utbyggnad av ny infrastruktur kopplat till utvecklingen av Flemingsbergsdalen.

SENARE
Område som eventuellt kan detaljplanläggas i tidigare skede om det fungerar utifrån beroenden till planering och utbyggnad av ny infrastruktur kopplat till utvecklingen av Flemingsbergsdalen.

DÄREFTER
Område som bedöms lämpligt att detaljplanlägga sist (från 2035 och framåt). Området kräver större förberedelser och kan med fördel avvakta utvecklingen i Flemingsbergsdalen och övrig utveckling i Visättra.

DÄREFTER
Område som eventuellt kan detaljplanläggas i tidigare skede om det behövs utifrån behov av skol- och idrottsfunktioner.



Övergripande frågor för alla skeden

Teknisk infrastruktur

- Dagvatten- och skyfallshantering behöver lösas med hänsyn till hela programområdet. Beroenden finns mellan olika delområden
- Utbyggnad allmänna anläggningar (gata, ledningar mm) kan krävas innan detaljplanläggning kan ske
- Bebyggelseutveckling i slätten är beroende av Trafikplats Högskolans genomförande
- Genomförande av kompletteringsbebyggelse i Visättra äng kan inte ske samtidigt som utbyggnad av Trafikplats Högskolan om trafik ska ledas om där under byggtid
- Centrumområdet kan utvecklas i takt med att Visättra i övrigt vidareutvecklas
- Ny huvudgata (rundslingan) krävs för att kunna exploatera området i de nordöstra delarna, antingen från Flemingsbergsdalen eller Visättra idrottsplats
- Nya angöringsgator, gång- och cykelstråk mm behöver lösas vilket kommer påverka befintliga gator och gång- och cykelvägar
- Genomförandet av detaljplanläggning i områden angränsande till slätt mot Flemingsbergsdalen är beroende planering och genomförande av sträckkopplingar i gränssnittet mellan områdena
- Under detaljplaneskedet bör plan för masshantering tas fram
- Den nya rundslingan kan med fördel byggas ut etappvis om inte övergripande trafikföringen har behov av att den anläggs tidigt
- Behov av samordning med planarbete i Björnkulla, i synnerhet i gränssnittet mellan områdena
- Delar av området förutsätter att kraftledning markförläggs innan bebyggelseutveckling kan ske

Förskolor och skolor

- Förskolor/skola kan behöva byggas ut om det krävs utifrån behovet som tillkommande bostäder genererar
- F-9 skola och vidareutveckling av idrottsplatsen bedöms behöva byggas ut i ett senare skede

Parkering

- Behov av övergripande parkeringslösningar med samnyttjande av parkering över fastighetsgränser kan komma att krävas
- Behov av genomtänkta och markeffektiva parkeringslösningar
- Parkeringsreduktion med låga parkeringstal krävs
- Tillfälliga parkeringslösningar kan bli aktuella i väntan på byggnation av permanenta lösningar i parkeringsanläggning eller mobilitetshus.
- Befintliga parkeringsanläggningar kan nyttjas för att bemöta parkeringsbehov i tidigare etapper
- Utred möjlighet med tillbyggnader av befintliga parkeringshus. Samnyttjande av parkering kan även utredas gemensamt med planering i Björnkulla.

Park

- Stadsdelspark kan bebyggas tidigare. Kan ge mervärde till boende i Visättra
- Ny lokal park i de västra delarna kan möta behov och skapa mervärde. Övrig utveckling i området ska inte omöjliggöra att parken kan anläggas

