



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

Handläggare  
Sofia Gregorsson  
Sofia.Gregorsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken)

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Uppdraget till kommunstyrelsen att på Huddinge kommuns vägnar handlägga och besluta om att anta detaljplaner enligt 8 § i kommunstyrelsens reglemente (HKF 9200) återkallas när det gäller beslut att anta detaljplanen enligt punkt 2 nedan.
2. Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) antas enligt förvaltningens tjänsteutlåtande daterad den 19 april 2022 med tillhörande handlingar, bilagor 1, 2, 3 och 4.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens förvaltning fick 22 september 2021 § 12 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för kontor och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatsintensiva verksamheter inom stationsnära läge i Flemingsberg och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Gatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. Torget och parken syftar till att skapa allmänna mötesplatser med en mänsklig skala som kompletterar bebyggelsen.

Avvägningar i detaljplanen handlar främst om att möjliggöra för en verksamhet och samtidigt säkerställa en omsorgsfull gestaltning, tillskapande av ekosystemtjänster och rörelsestråk för allmänheten.

Plansamråd har genomförts 29 november – 29 december 2021. Granskning har genomförts 1 mars – 25 mars 2022.

Planområdet består av del av fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun och avses exploateras av Fabege Rock AB (t. u. f. Fabege V 132 AB). Ytan är cirka ett hektar stort och består av naturmark, grusad yta samt en gång- och cykelväg.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

Enligt förvaltningens bedömning är kommunstyrelsen behörig att fatta beslut i ärendet. Förvaltningen föreslår ändå att beslut fattas av kommunfullmäktige eftersom det är lämpligt att ärendet beslutas tillsammans med tillhörande mark- och genomförandeavtal.

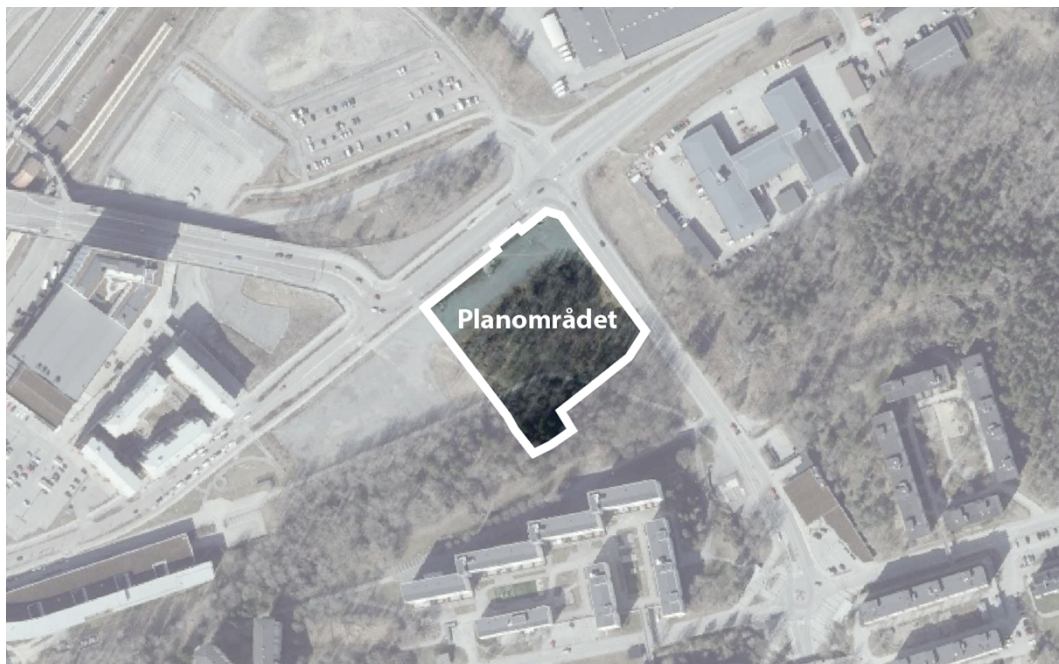
Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB avseende del av fastigheten Visättra 1:1 (Centralmarken) godkändes i kommunfullmäktige 2021-04-19 § 12.

Kommunstyrelsen beslöt 22 september 2021 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken).



### Planprocessen

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande.

### Samråd

Samråd genomfördes under tiden 29 november - 29 december 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek.

Yttranden kom in från tolv av remissinstanserna, en sakägare och en övrig. Nio remissinstanser svarade inte och fem remissinstanser svarade att de inte har någon erinran. Inkomna synpunkter handlade främst om dagvatten och skyfall samt medskick till genomförandet. De flesta synpunkter hanterades genom förtydliganden i planhandlingarna och utredningarna samt åtgärder kopplade till mark- och genomförandeavtalet. En del ändringar gjordes i planförslaget.

### *Granskning*

Granskning genomfördes under tiden 1 mars-25 mars 2022 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

Yttranden kom in från åtta av remissinstanserna och en övrig. Fjorton remissinstanser svarade inte och fem remissinstanser svarade att de inte hade någon erinran. Inkomna synpunkter handlade om dagvatten, skyfall, naturmiljö och trafik samt medskick till genomförandet. Synpunkterna har till största del hanterats genom bemötande i granskningsutlåtandet och medskick till avtalsskrivning och projektering.

En ändring har gjorts i detaljplanen i form av utökning av E-området. Förvaltningen bedömer att ändringarna av planförslaget inte anses vara en så kallad väsentlig ändring då den inte anses beröra länsstyrelsens överprövningsgrunder, påverka miljön inom planområde, vara av betydande intresse för allmänheten eller ha påtaglig betydelse för sakägare och andra inom området. I gestaltningsprogrammet och i planbeskrivningen har beskrivning av byggnaden uppdaterats. Inga utredningar har uppdaterats.

### **Planområdet**

Planområdet består av del av fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun och avses exploateras av Fabege AB. Ytan är cirka ett hektar stort och består av naturmark, grusad yta samt en gång- och cykelväg.

Planområdet är mycket stationsnära och utgör en viktig länk i Flemingsbergsdalen som kan knyta ihop befintligt med nytt genom ny bebyggelse och allmän plats. Detta på grund av sitt läge inom stadscentrum mellan befintliga bostäder, rättscentrum och kommande bebyggelse på andra sidan om Regulatorvägen.

Planområdet innehåller naturvärden med visst värde. I stort lutar marken nedåt mot norr. En lågpunkt där skyfall samlas finns inom planområdet.

### **Planförslaget**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för kontor och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatsintensiva verksamheter inom stationsnära läge i Flemingsberg och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum.

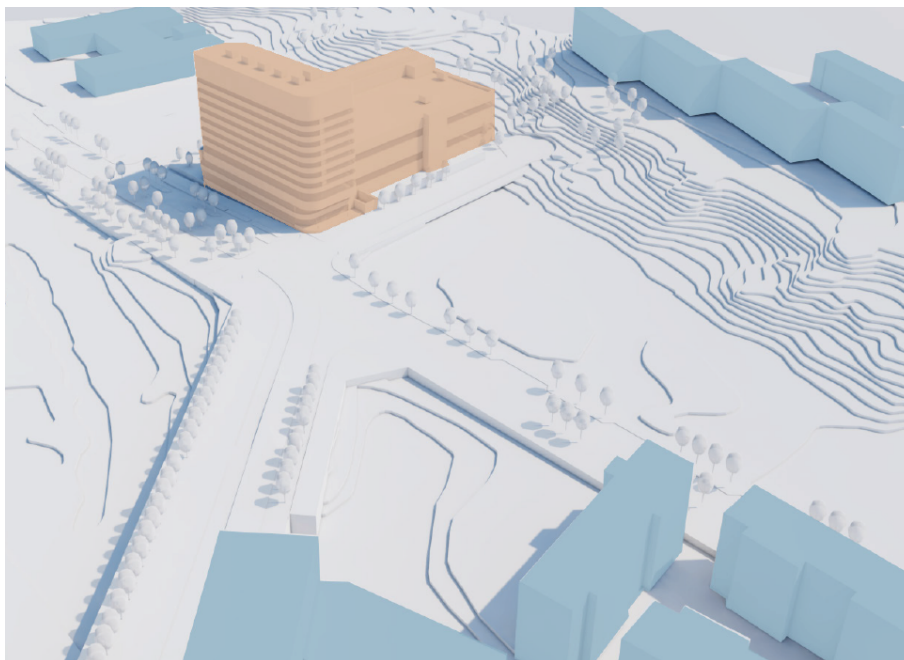


Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

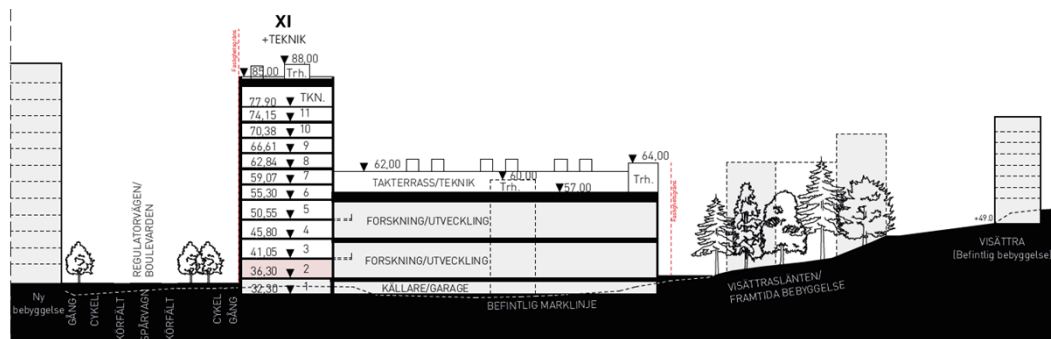
Gatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. Torget och parken syftar till att skapa allmänna mötesplatser med en mänsklig skala som kompletterar bebyggelsen.

Planförslaget möjliggör en stor byggnad bestående av en kontorsdel mot Regulatorvägen och en verksamhetsdel mot Visättra. Byggnaden behöver anpassas både till nuläget i området och till kommande utveckling i Flemingsberg.



Föreslagen byggnad med befintliga byggnader i omgivningen. Vy från väst. Bild: Brunnberg & Forshed

Antalet våningar i kontorsdelen planeras bli 12 stycken inklusive garageplan och teknikplan. Verksamhetsdelen planeras för 2 våningar vars höjd motsvaras av 4 kontorsvåningar samt garageplan. Byggnadens sockel mot Regulatorvägen placeras dikta an Regulatorvägens framtida läge och utformning, så som den är tänkt att utformas när planprogrammet för Flemingsbergsdalen byggs ut.



Sektion som visar byggnadens höjder i förhållande till befintlig och framtida bebyggelse i omgivningen. Ovanför nockhöjden tillåts huvar sticka upp. Bild: Brunnberg & Forshed

Vid byggnadens västra hörn mot Regulatorvägen skapas en entréplats framför den tilltänkta huvudentrén. Vid byggnadens norra hörn skapas ett torg framför entrén

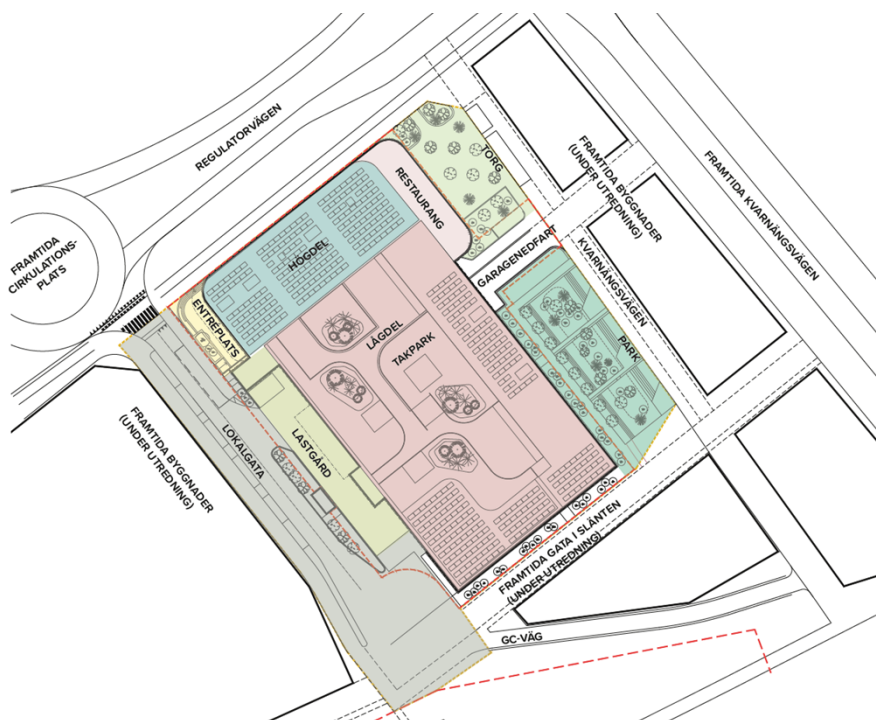




Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

till en restaurang. Längs verksamhetsdelens norra sida planeras för en park mellan byggnaden och Kvarnängsvägen. Mellan parken och torget möjliggörs åtkomst till byggnadens garage. Längs den södra långsidan på verksamhetsdelen planeras för en lastgård som angörs via en vändplan och ny gata från Regulatorvägen. Den allmänna platsen i planområdet är tänkt att omfattas av kommunalt huvudmannaskap.



Detaljplanens olika delar. Bild: Urbio



Illustrationsplan för skede 1, ca 2025-2030. Bild: Urbio



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

## *Gestaltning*

Ett gestaltungsprogram har tagits fram med syftet att skapa en djupare förståelse för hur platsen kommer gestaltas och upplevas. Gestaltungsprogrammet ska även säkerställa en hög kvalitet och vara ett underlag för bygglovsprövningen inom detaljplanen. Gestaltungsprogrammet utgår ifrån stadsbyggnadsprinciperna som anges i planprogram för Flemingsbergsdalen och kommunens arkitekturstrategi.

Den högre byggnadsdelen (kontoret) i norr är placerad i fonden från Regulatorbron och Flemingsbergs station. Byggnaden har en tydligare stadsmässig gestaltning mot norr i mötet med kommande planerad stadsmiljö i form av den planerade boulevarden och stadscentrum i Flemingsbergsdalen.

Högdelen får sin karaktär av lätta och transparenta material som sinuskorrugerad plåt och smäckra glaspartier som följer byggnadens geometri med rundade hörn.

Den lägre verksamhetsdelen kommer utgöra en mer sluten byggnad utformad för ändamålet laborationsverksamhet. På grund av byggnadsdelens funktion och i syfte att skapa en variation används här ett annat gestaltungs-grepp med bränt trä, så kallad "shou sugi ban", istället för plåt. Den täta fasaden bryts upp av fönster och fönsterband som även ger indirekt ljus mot gatan och parken och tillför in-och utblickar, samtidigt som en händelserik fasad skapas.



*Visualisering av byggnaden. Vy från Regulatorvägen. Bild: Tham & Videgård*





Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313



Visualisering av byggnaden mot Visättra/Kvarnängsvägen. Bild: Tham & Videgård

### *Parkering*

Cykelparkering och bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkering ska i första hand anordnas inom kvartersmark. All bilparkering ska anordnas på kvartersmark i garage. Då detta område ligger kollektivtrafiknära tillämpas flexibla parkeringstal. Genom att i projektet arbeta med beteendepåverkande åtgärder (Mobility management) minskas kraven på bilparkeringsplatser. Utifrån kommunens parkeringsprogram krävs cirka 160 bilparkeringsplatser. Planförslaget innehåller ca 100 bilparkeringsplatser, vilket innebär en reduktion på cirka 38%. Reduktionen och tillämpningen av mobilitetsåtgärder bedöms lämplig utifrån det mycket centrala läget i Flemingsbergs regionala stadskärna.

### *Dagvatten och skyfall*

Dagvatten renas och fördröjs inom detaljplanen i skelettjordar och vegetationsbeklätt tak. För att ytterligare säkerställa att Orlångens status inte försämras ska även reningsåtgärder utanför detaljplanen genomföras i form av en ängsyta intill projektet "Norra tomten", detta säkerställs i mark- och genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Skyfall hanteras dels genom fördröjning i den nedsänkta parken inom detaljplanen och dels genom avledning via lokalgatan till Regulatorvägen.

### *Hållbarhet*

Kommunens checklista för miljöanpassat byggande har fyllts i och utgör en bilaga till mark- och genomförandeavtalet.

Kommunen har tillsammans med exploatören formulerat ett antal hållbarhetsmål för projektet och identifierat aktiviteter i syfte att uppfylla målen. Målen och



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

aktiviteterna är konkretiseringar av det som anges i hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen. Under planarbetet har expertbedömningar av måluppfyllnaden gjorts med en poängskala på -1 till 3:

- 1p Risk för motverkande av måluppfyllelse
- 0p Svårt att bedöma på grund av brist på underlag
- 1p Viss måluppfyllelse
- 2p God måluppfyllelse
- 3p Mycket god måluppfyllelse

I tabellen nedan framgår vilka mål som har formulerats och vilken bedömning som gjorts för respektive mål.

Mål	Bedömning
Centralmarken ska fysiskt binda samman centrala Flemingsberg och Visättra med attraktiva rum och stråk och verka för att människor från olika delar av området möts	2p
En kvalitativ gestaltning skapar upplevelsevärden både på nära och långt håll	2p
Centralmarken optimerar mångfunktionellt blått och grönt	3p
Centralmarken bidrar till förbättring av Orslångens status (MKN)	3p
Centralmarken hanterar klimatrisker och klimatanpassning på ett hållbart sätt för människa och bebyggelse	3p
Minimera energi- och effektbehovet och optimera energiförsörjning utifrån klimatperspektivet	2p
I Centralmarken tar vi ett helhetsgrepp om planens klimatpåverkan genom medvetna vägval och åtgärder	2p
Här skapar vi gena, trygga och säkra stråk för oskyddade trafikanter	2p
Till centralmarken tar man sig enklast med gång, cykel eller kollektivtrafik	2p
Centralmarken visar vägen för ett hållbart och innovativt näringsliv med samverkan mellan det privata, det offentliga och akademien	1p
Centralmarken bidrar till att skapa en balanserad fördelning av arbetsplatser i regionen	3p

Bedömningen är baserad på förutsättningarna för detaljplanen, ett litet planområde och en byggnad som anpassas efter en specifik aktör. Utifrån dessa förutsättningar är måluppfyllnaden i stort sett god eller mycket god. Utifrån ett helhetsperspektiv, framförallt utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv hade det varit bättre om byggnadens höjdsättning hade anpassats mer till kopplingarna runt om och byggnadens transporter hade samlats ihop på en sida istället för att spridas ut på två. Det hade också varit önskvärt att mer noggrant säkerställa att byggnaden inte hindrar förutsättningarna för intilliggande kommande detaljplaner, ett exempel är att lokalgatans höjdsättning påverkar kopplingar söder om framtida polishuset intill och angöringsmöjligheterna till den byggnaden.

Följande är exempel på pågående aktiviteter:

- Skapa mötesplatser som är programmerade för olika målgrupper – barn, boende, besökare och anställda. Detta görs framförallt på torget och i parken där både arbetande och boende ska kunna vistas.





Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

- Utred placering och lämplig växtlighet på fasader samt andra åtgärder för att skapa förutsättningar för boplatser och faunadepåer. Detta beskrivs i gestaltungsprogrammet och studeras närmre i systemhandlingen för byggnaden.
- Använd taken/terrassen för att skapa ekologiska värden och bidra till visuella värden för grannhus och Visättra. Detta beskrivs i gestaltungsprogrammet och studeras närmre i systemhandlingen för byggnaden.
- Skapa förutsättningar för att utnyttja verksamhetens överskottsenergi för områdets energiförsörjning. Detta beskrivs i planbeskrivningen och studeras närmre i systemhandlingen för byggnaden.
- Ta fram en klimatbudget som bygger på CO<sub>2</sub>-beräkningar som omfattar både kvartersmark och allmän plats. Detta görs i samband med framtagande av systemhandling.
- Möjliggöra framtida flexibel användning av bilparkeringsplatser. Detta möjliggörs genom att användningen Parkering anges i plankarta.

Kommunens checklista för miljöanpassat byggande har fyllts i och utgör en bilaga till mark-och genomförandeavtalet.

Hållbarhetsarbetet kommer fortsätta under genomförandet av detaljplanen.

### *Undersökning betydande miljöpåverkan*

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Detaljplanen innebär bland annat att befintlig naturmark hårdgörs, naturvärden försvinner och en naturlig översvämningsyta för skyfall bebyggs. De åtgärder som föreslås i planen bedöms vara tillräckliga för att skapa nya ekosystemtjänster, avleda skyfall på ett säkert sätt och bidra till att MKN för Ormlången uppnås. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### *Genomförande*

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvar för anläggandet, drift samt teknisk försörjning inom kvartersmark åligger exploitören.

Huvudman för allmänna platser (gatumark, park och torg) är Huddinge kommun. Huddinge kommun ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

I samband med antagandebeslut för detaljplan i kommunfullmäktige ska även mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Huddinge kommun och Fabege Rock AB (t. u. f. Fabege V 132 AB), dotterbolag till Fabege AB



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med visionen för Flemingsberg, utvecklingsprogrammet för Flemingsberg 2050 och ÖP 2030. Detaljplaneprojektet är en del i att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen. I planprogrammet föreslås evenemang på den aktuella platsen. Planuppdraget frångår nu detta men överensstämmer ändå med planprogrammets syfte.

Planförslaget innebär en stor förändring av platsen, från en yta bestående av främst naturmark till en storskalig byggnad och nya kopplingar och platser. Utmaningar i planarbetet har främst handlat om att skapa en mänsklig skala, levande bottenvåningar och attraktiva kopplingar trots den storskaliga byggnaden. Projektet har en mycket snäv tidplan vilket innebär att det har funnits begränsat med tid för utredningar och avvägningar mellan olika intressen.

En viktig avvägning har gjorts kring höjdsättning av lokalgatan. Lokalgatan behöver anpassas till byggnadens och lastgårdens höjdsättning vilket gör att gatan får en svagare lutning än vad som är önskvärt. En konsekvens av detta är att det blir svårare att skapa en gång- och cykelväg med jämn tillgänglig lutning mellan lokalgatan och Visättra. Bedömningen är ändå att en acceptabel lutning är möjlig, som dessutom är flackare än på den befintliga gång- och cykelvägen. En annan konsekvens är att lokalgatans höjdsättning behöver studeras noggrant i systemhandlingsarbetet för att säkerställa att skyfall avleds på ett säkert vis. Lokalgatans höjdsättning försvårar även möjligheten att skapa en koppling söder om framtida polishuset intill planområdet samt möjligheten att angöra polishuset.

En annan viktig avvägning är kring byggnadens bottenvåning. De delar av bottenvåningen som inte kan utformas med service, entréer eller fönster på grund av verksamheten inuti behöver istället gestaltas med kvalitativt fasadmaterial och grönska.

Enligt förvaltningens bedömning är kommunstyrelsen behörig att fatta beslut i ärendet. Förvaltningen föreslår ändå att beslut fattas av kommunfullmäktige eftersom det är lämpligt att ärendet beslutas tillsammans med tillhörande mark- och genomförandevalt.

### *Avväganden avseende hållbarhet*

I planarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv på olika sätt. Hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen har bearbetats med mål och aktiviteter för projektet.

### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

I planarbetet har barnperspektivet beaktats. En social konsekvensanalys (SKA) som särskilt belyser barnperspektivet har tagits fram som en del av planarbetet. Slutsatser är bland annat att vissa platser riskerar att bli obefolkade och otrygga. För att motverka detta är det viktigt att i det fortsatta projekteringsarbetet av torg, park och gata ta hänsyn till flera målgrupper och genom belysning, grönska, konst samt drift och underhåll skapa en så trygg plats som möjligt. Hur kommande intilliggande projekt utformas blir också viktigt för området i sin helhet.



Datum  
2022-04-19

Diarienummer  
KS-2021/1217.313

## Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Plankostnadsavtal finns tecknat mellan kommunen och Fabege. Exploatören står för samtliga plankostnader.

Huddinge kommun bygger ut och bekostar alla områdesspecifika anläggningar, tex. Torg och Gata inom detaljplanen. Till följd av den markförsäljning som Huddinge kommun gör beräknas projektet generera ett positivt exploateringsnetto för Huddinge kommun.

I förslag till mark- och genomförandeavtal regleras även att kommunen ska få en ersättning för utbyggnad av övergripande anläggningar. Huddinge kommun och exploatören har även avtalat om ersättning för Spårväg syd enligt kommunens antagna riktlinjer.

Drift och underhåll av gator, torg och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Planförslaget innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

## Beslutet ska skickas till

Fabege AB