

Datum
2020-04-28Diarienummer
KS-2020/506.313Handläggare
Sofia Gregorsson
Sofia.Gregorsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Generatorn 2 och 3 (Södra entrén) inom kommundelen Flemingsberg.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Generatorn 2 och Generatorn 3 inom kommundelen Flemingsberg.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, service, hotell, bostäder, stationsbyggnad och mobilitetshus inom mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Planläggningen syftar även till att skapa en attraktiv stationsentré med torg och god förbindelse mellan kringliggande områden och den södra uppgången till pendeltågsstationen i Flemingsberg. Viktiga tidigare ställningstaganden är Planprogram för Flemingsbergsdalen, Utvecklingsprogram för Flemingsberg 2050, Översiktsplan 2030 och RUF5 2050. Planuppdraget är i linje med dessa styrdokument.

Planområdet utgör cirka 1,8 hektar och utgörs till största del av markparkering för bil. Planområdet utgörs främst av del av fastigheten Generatorn 2 och fastigheten Generatorn 3. Exploatör för del av Generatorn 2 är Fabege Flemingsberg Generatorn AB (Fabege) som är civilrättslig ägare enligt köp från Skanska. Generatorn 3 ägs och exploateras av Jernhusen AB.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat dagvatten, risk och spårreservat, matargatan som föreslås i planprogrammet, den befintliga gångbron till stationen, storleken på Jernhusens fastighet, gestaltning, vind och sol samt siktlinjer.

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande.

Planarbetet har en mycket snäv preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 2 2021.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen. Tidplanen är dock mycket snäv vilket innebär att

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Datum
2020-04-28Diarienummer
KS-2020/506.313

mycket resurser behöver avsättas under kort tid. Det innebär också att det finns en risk att kvaliteten prioriteras ner när tiden prioriteras högt.

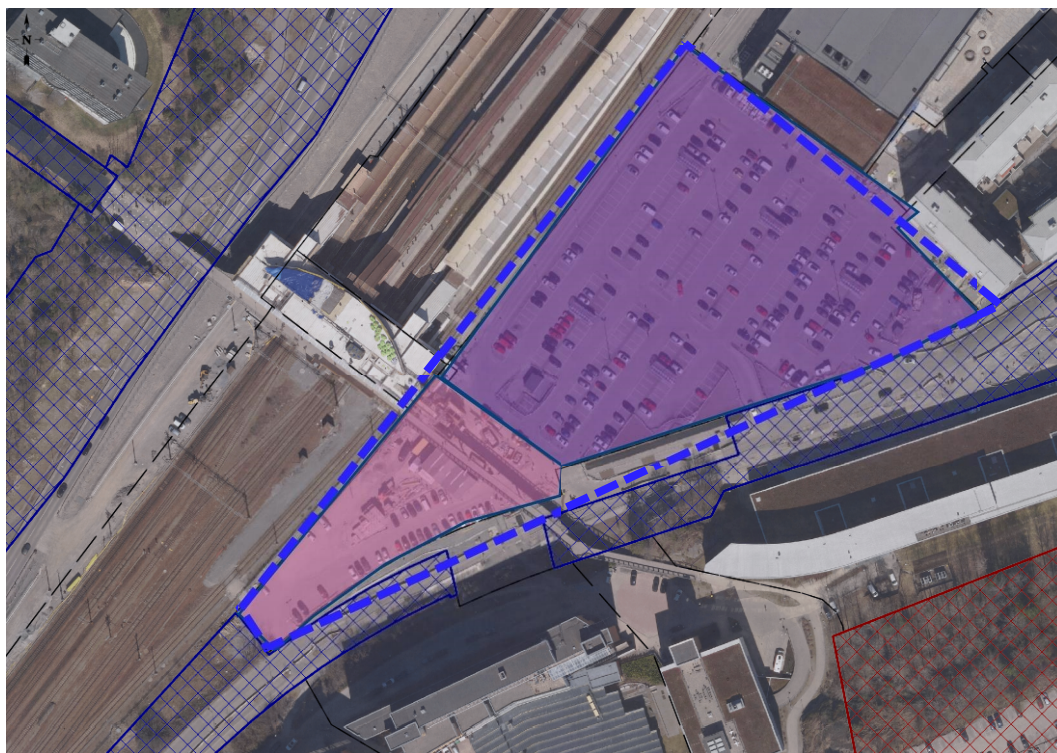
Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, service, hotell, bostäder, stationsbyggnad och mobilitetshus inom mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Planläggningen syftar även till att skapa en attraktiv stationsentré med torg och god förbindelse mellan kringliggande områden och den södra uppgången till pendeltågsstationen i Flemingsberg.

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035, som beslutades i kommunfullmäktige den 20 april 2020.

Ett planprogram för Flemingsbergsdalen har nyligen tagits fram som inom detta område pekar ut ny bebyggelse och viktiga platser och stråk. Planprogrammet har tagits fram av kommunen tillsammans med utvecklaren Fabege som nu har önskemål om att denna del av planprogrammet utgör en av de första detaljplaneetapperna. Fabege har en tilltänkt hyresgäst i en av de tillkommande byggnaderna inom aktuellt planområde. Förutom Fabege har även Jernhusen önskemål om att denna plats planläggs. Jernhusen äger fastigheten Generatoren 3.



Ortofoto över planområdet.

Blå streckad linje: Ungefärlig avgränsning av planområdet

Lila: Fabege är exploatör

Rosa: Jernhusen är exploatör

Blårutigt: Kommunen äger marken

Datum
2020-04-28

 Diarienummer
KS-2020/506.313

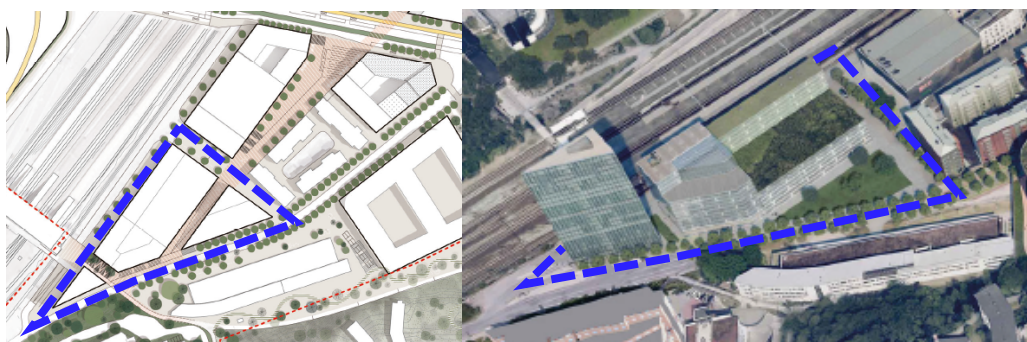
Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planprogram för Flemingsbergsdalen godkändes den 20 april 2020 av kommunfullmäktige. Planprogrammet visar en intention om att utveckla ny bebyggelse med framförallt kontor.



Programkarta som visar huvuddragen i planprogram för Flemingsbergsdalen. Planområdet är markerat med blått.



Illustrationer över aktuellt planområde. Planområdet är markerat med blått.

Viktiga stråk och platser pekas ut och inom det aktuella planområdet beskrivs södra entrétorget som en viktig plats. Detta är en plats i direkt anslutning till den södra stationsuppgången och därmed också en viktig entré till Flemingsbergsdalen. Platsen kopplar till campusområdet på andra sidan spåren och mot stadscentrum via ett torgstråk som passerar nuvarande Ebba Bååts torg. Från södra entrén löper också en idag redan välanvänd gångväg för boende upp mot Visättra. Framtida boende i Björnkulla väntas komma via Björnkullavägen.

Datum
2020-04-28

 Diarienummer
KS-2020/506.313

Södra entrétorget planeras som en mindre torgyta med fokus på anpassningar till flöden av gående och cyklister och god orienterbarhet. Det södra entrétorget ska upplevas tryggt och tillgängligt. Utformningen ska ta hänsyn till nivåskillnader mellan de olika stråken och säkerställa ett gestaltningssmässigt enhetligt och konsekvent uttryck i hanteringen av detta.



Illustration över viktiga stråk och platser. Södra entrétorget är markerat med blått.

I utvecklingsprogram för Flemingsberg, Flemingsberg 2050 anges målen levande stadskärna, självklart etableringsval, öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbart samhälle. Planuppgiftet ska bidra till att uppnå dessa mål.

Översiktsplan 2030 och RUFSS 2050 anger att Flemingsberg är en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Planområdet ligger i den mest centrala delen av den regionala stadskärnan. Förhållningssätt inom en regional stadskärna är:

- Utveckla och använd den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet genom att satsa på robusta och täta miljöer för innovativa och kontaktintensiva verksamheter med en hög specialiseringsgrad och/eller ett stort, regionalt upptagningsområde.
- Planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.
- Planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo.
- Håll en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformningen av offentliga ytor och stadsrum – såsom torg, parker, grönområden, mötesplatser och ytor för aktivitet.

Datum
2020-04-28Diarienummer
KS-2020/506.313

- Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs och hanteras utifrån sina förutsättningar.
- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser samt för den biologiska mångfalden. Parker, gröna stråk och bebyggelsenära ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, integreras i den samlade bebyggelsen.
- Prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet. Skapa gena sträckningar vid planering och omvandling av både ny och befintlig bebyggelse.
- Utforma bebyggelsemiljön så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett tryggt, gent och säkert sätt. Koppla gång- och cykelstråk till stationer och hållplatslägen.
- Säkerställ bytespunkters funktion med exempelvis enkla byten, cykelparkering, bussuppställning och vändytor. Detta är särskilt prioriterat i storregionala- och regionala bytespunkter.
- Planera för och avsätt mark för samhällsservice, aktiviteter, organiserad och spontan idrott samt skolgårdar och lekplatser.
- Effektivisera användningen av parkeringsplatser genom exempelvis gröna parkeringstal, ett anpassat utbud och en utvecklad prissättning.

Planuppdraget bedöms vara i enlighet med ovanstående tidigare ställningstaganden.

Planområdet

Planområdet är mycket stationsnära och därför lämplig för hög exploatering, effektivt markutnyttjande med prioriterad gång- cykel- och kollektivtrafik, funktionsblandad användning och hög kvalitet på gestaltning.

Planområdet består till största del av markparkering för bilar. Genom planområdet går en gångbro som används i stor utsträckning av invånarna i Visättra och besökare till Tingsrätten. Bron fyller i dagsläget en viktig funktion men upplevs samtidigt som otrugg.

Planområdet är relativt flackt men utgör en lågpunkt vilket gör att vatten från skyfall riskerar att stängas in.

Planområdet ligger intill spårområde och Huddingevägen, där farligt gods transporteras vilket innebär en risk för omgivningen. Trafikverket planerar att i framtiden utöka spårområdet för kommande höghastighetsjärnväg. Spårområdet och Huddingevägen genererar även buller.

Stationsbyggnaden som är belägen dikt an planområdet är en kulturhistoriskt karaktärsskapande byggnad som rekommenderas att inte rivas. Stationsbyggnaden, med tillhörande stationstak, är ett typiskt exempel på byggnader som hörde till de infrastrukturella utbyggnaderna som skedde i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet. Den befintliga stationsbyggnaden ligger utanför planområdet och ska bevaras men planarbetet ska utreda hur stationsbyggnaden kan förlängas och knytas ihop med en ny byggnad för exempelvis kontor samt stationsentré.

Datum
2020-04-28Diarienummer
KS-2020/506.313

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Förslag på användning som kan prövas i planarbetet är kontor, service, hotell, bostäder, stationsbyggnad och mobilitetshus.

Detaljplanen ska bland annat bidra till att uppnå kommunens mål kring arbetsplatskvot, skapa ett stadscentrum i Flemingsberg och minst 70% hållbara resor i Flemingsberg 2050.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara följande:

- *Hållbar dagvattenhantering*

Planområdet behöver avsevärt minska mängden föroreningar i dagvattnet för att säkerställa att Flemingsberg i sin helhet kan förbättra statusen i sjön Ornlången.

När ny bebyggelse uppförs inom planområdet behöver det säkerställas att dagvatten från skyfall inte riskerar att skada byggnader eller viktig infrastruktur. Skyfall behöver kunna avledas från planområdet vilket är en utmaning då det utgör en lågpunkt. Konsekvenserna av skyfall är beroende av planrådets och intilliggande områdets höjdsättning och behöver därför studeras utifrån ett helhetsperspektiv.

- *Befintliga bilparkeringsplatser*

Inom planområdet finns många bilparkeringsplatser. Flera av dessa tillhör intilliggande Ica Maxi och kommer behöva ersättas. Ett preliminärt förslag är att dessa förläggs i ett mobilitetshus.

- *Risk och spårreservat*

Avstånd och skyddsåtgärder för att minska risker kopplade till transport av farligt gods kommer behöva studeras.

Trafikverket har angett ett reservat för framtida höghastighetsjärnväg som planarbetet behöver ta hänsyn till. Avståndet är 25 meter från befintlig spårmitt. Trafikverket har dock flaggat för att spårreservatet kan behöva bli bredare. Dialog behöver tas med Trafikverket kring vilka typer av anläggningar som kan placeras inom olika avstånd.

- *Matargatan*

Inom spårreservatet för höghastighetsjärnvägen planeras i planprogrammet en matargata som ska försörja stadscentrum med leveranser från Trafikplats Högsolan och den tillkommande bron i Flemingsbergsledens förlängning. Planarbetet för södra entrén behöver tillsammans med den övergripande planeringen för Flemingsbergsdalen säkerställa och studera matargatans utbredning och funktion. Ställning behöver tas kring huruvida gatan ska rymma gång- och cykeltrafik och hur lastning och lossning till nya och befintliga verksamheter ska ske, både kortsiktigt och långsiktigt. Gatan är även tänkt att kunna avleda skyfall. En preliminär inriktning är att matargatans utformning ska ta höjd för gång- och cykeltrafik och att hela utrymmet på 25 meter från det

framtida spåret fram till byggnadernas fasad ska vara allmän plats. Detta innebär att lastning och lossning längs matargatan kommer behöva ske inuti byggnaderna.

- *Gångbron*

Gångbron som ansluter Visättra och stationen påverkas av planarbetet och behöver studeras för att framöver säkerställa en gen, trygg och tillgänglig koppling.

- *Jernhusens fastighet och Björnkullavägen*

Fastigheten som ägs av Jernhusen, Generatorm 3, ligger till stor del inom spårreservat för framtida höghastighetsjärnväg och har därmed en mycket liten byggbar yta. För att kunna skapa en användbar byggrätt kan en lösning vara att justera Björnkullavägens dragning. Detta i sin tur påverkar kringliggande områden och kommande förtätning och utveckling. Detta ska studeras i planarbetet.

- *Gestaltning*

Inom planområdet kommer höga och storskaliga byggnader prövas. För att skalans ändå ska upplevas mänsklig behöver gestaltningen ske med omsorg.

- *Vind och sol*

Den höga bebyggelsen som planeras kan ge konsekvenser för vind och solljus. Detta ska studeras i syfte att skapa goda vind- och solljusförhållanden på södra entrétorget.

- *Siktlinjer*

Intill planområdet ligger Häktet Huddinge som har krav på att undvika insyn. Detta ska studeras närmre i dialog med Kriminalvården eller fastighetsägaren.

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan fastighetsägarnas enskilda intresse i utökad byggrätt och allmänna platser för stråk och torg, övergripande lösningar för exempelvis dagvatten och infrastruktur samt framtida utveckling på kringliggande fastigheter. En målkonflikt finns även i den mycket snäva tidplanen och de kvaliteter som ska uppnås och studeras samt de utredningar som ska tas fram.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med utökad förfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatör och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och Fabege respektive Jernhusen i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 2 år 2021. För att kunna hålla tidplanen kommer detaljer inte studeras innan samråd. Till exempel gestaltning som inte bara avser volymfördelning kommer studeras först efter samrådet. Det kan också bli aktuellt att minska planområdet eller dela upp planen i två.



Datum
2020-04-28

Diarienummer
KS-2020/506.313

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Konsekvenser för barn
- Buller
- Dagvatten och skyfall
- Geoteknik
- Gestaltning
- Klimat: solljus, vind och värme
- Kulturmiljö
- Markföroreningar
- Mobilitet
- Risk
- Systemhandling för allmän plats
- Trafik

I planarbetet ska hållbarhetsmål och tillhörande aktiviteter tas fram utifrån hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen. Tidplanen är dock mycket snäv vilket innebär att mycket resurser behöver avsättas under kort tid. Det innebär också att det finns begränsat med tid för avvägningar innan beslut ska fattas, vilket kan påverka kvalitén.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2020-04-28

Diarienummer
KS-2020/506.313

Beslutet ska skickas till
Fabege Flemingsberg Generatorm AB
Jernhusen AB