



Datum
2022-02-18

Diarienummer
KS-2018/290.312

Handläggare
Linnea Askling
08-53531353
Linnea.Askling@huddinge.se

Mottagare

Utvecklingsplan för Flemingsberg – beslut om godkännande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Utvecklingsplan för Flemingsberg godkänns enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande med tillhörande bilagor.

Sammanfattning

Våren 2018 fick kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att i samverkan med Botkyrka kommun upprätta ett förslag till utvecklingsplan för Flemingsberg (KS 2018/290). Under våren 2021 genomfördes ett samråd för att inhämta synpunkter kring förslag till utvecklingsplan och därefter har en bearbetning gjorts inför framtagande av slutgiltigt planförslag.

Syftet med planen är att visa önskad utveckling fram till 2050 eller ännu längre. Planen fyller glappet mellan översiktsplan och detaljplan och ska vara vägledande för utvecklingen av Flemingsberg. Utvecklingsplanen bygger på en vision med fem mål som är beslutade i utvecklingsprogram för Flemingsberg 2018. Utvecklingsprogrammet togs fram av Region Stockholm, Huddinge kommun och Botkyrka kommun. De fem målen har sedan resulterat i tre strategier som utvecklingsplanen arbetat vidare med. Dessa är att Flemingsberg ska vara en plats som är *urban och grönskande, tillgänglig och inkluderande samt innovativ och dynamisk*.

Visionen och strategierna har konkretiserat i en illustrationsplan för området framtida utveckling. Det är både ny exploatering av helt nya områden, omvandling eller komplettering av befintliga områden. Inom utvecklingsområdet finns potential att skapa cirka 37 000 nya arbetsplatser och 15 000 nya bostäder. Inom utvecklingsplanens område finns redan antaget planprogram för Flemingsbergsdalen, med tillhörande hållbarhetsprogram. Här pågår flertalet detaljplaner som inkluderar nya arbetsplatser och bostäder. Därutöver pågår framtagande av planprogram för Visättra och Björnkulla.

Planen kommer att vara ett viktigt stöd i kommunens fortsatta arbete med att utveckla Flemingsberg, både som vägledande dokument i dialog med aktörer och för kommande projekt. Utvecklingsplanen är liksom översiktsplanen inte juridiskt

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
2022-02-18

Diarienummer
KS-2018/290.312

bindande men ska vara vägledande för kommande detaljplaner och planprogram samt fungera som planeringsunderlag för investeringar i offentliga miljöer, verksamheter och infrastruktur. Planen bedöms ge ett positivt överskott för kommunen i sin helhet men utfallet kan variera över tid och exploateringsvinster behöver i vissa fall bekosta vissa kommunala investeringar. Utvecklingsplanen föreslås efter godkännande ses som den samlade och långsiktiga helhetsbilden för utvecklingen av Flemingsberg.

Beskrivning av ärendet

Flemingsberg är utpekad som en av åtta regionala stadskärnor utpekade i regionala utvecklingsplanen, RUF5 2050. Platsen ska enligt kommunens översiktsplan vara en av de platser i kommunen som ska växa mest kommande åren. Ett utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan är framtaget i samverkan mellan Huddinge kommun, Botkyrka och Region Stockholm 2018. Målsättningarna om en levande stadskärna, Flemingsberg som ett självklart etableringsval för näringslivet, en öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbar utveckling gäller även den här planen. Visionen är att skapa ett Flemingsberg där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm.

Syftet med planen är att visa önskad utveckling fram till 2050 eller ännu längre. Planen fyller glappet mellan översiktsplan och detaljplan och ska vara vägledande för utvecklingen av Flemingsberg. En utvecklingsplan är liksom en översiktsplan inte juridiskt bindande och har tagits fram i ett samarbete mellan Huddinge och Botkyrka kommuner och med stöd av olika intressenter, fastighetsägare och kommunkoncernen. Utvecklingsplanen ska också ses som ett viktigt verktyg för att föra dialog med externa aktörer och fastighetsägare kring utvecklingen på lång sikt.

Planen redovisar de stora strukturerna som inte kan avgöras i enskilda samhällsbyggnadsprojekt. Planen ska vara garanten för att de delar som sedan byggs var för sig passar ihop och skapar en attraktiv plats där människor vill leva, driva sina företag eller besöka. Utvecklingsplanen redovisar också bebyggelsestruktur, infrastruktur och grön- och blåstruktur på en översiktlig strategisk nivå.

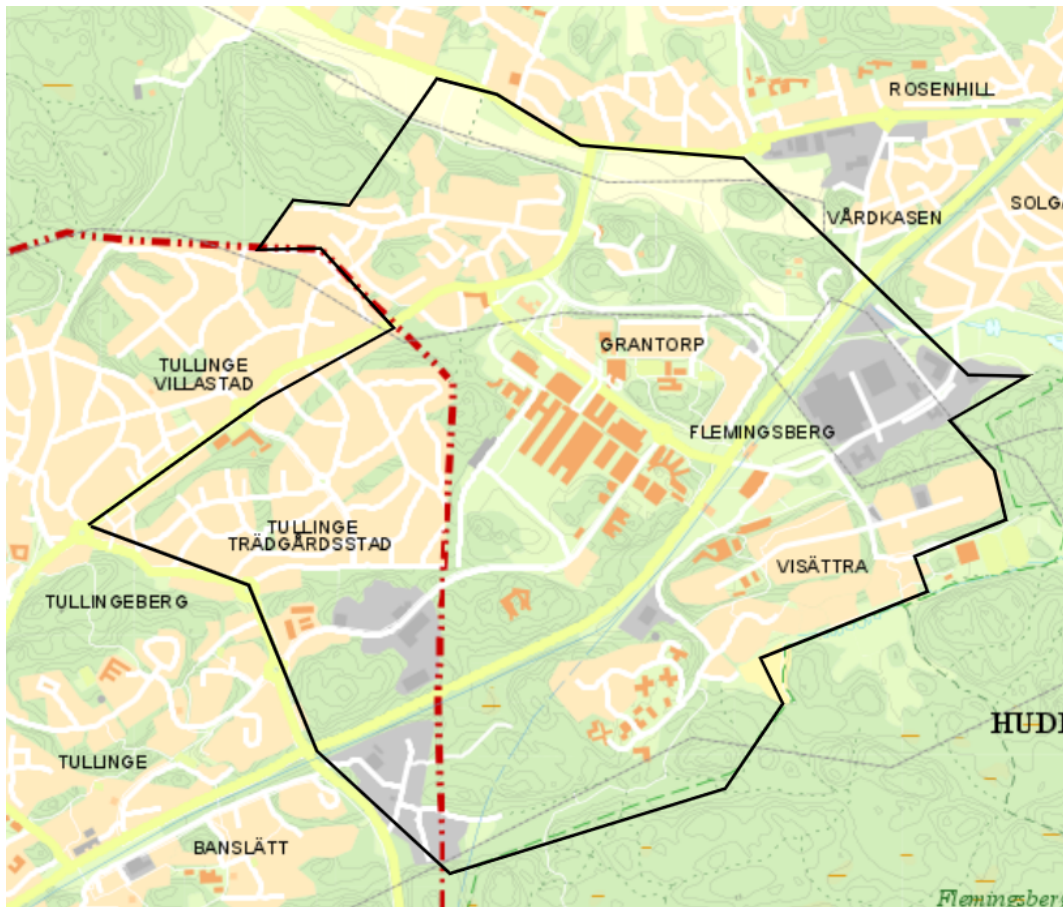
Planområdet

Utvecklingsplanens planområde består av kommundelen Flemingsberg i Huddinge kommun. Inom Botkyrka kommun inkluderas Tullinge villastad, Alfred Nobels Allé, Blickaberget samt Botkyrka hantverksby.



Datum
2022-02-18

Diarienummer
KS-2018/290.312



Kartbild redovisar utvecklingsplanens avgränsningsområde

Strategier för att nå visionen

Utvecklingsplanens stora uppgift är att säkerställa den politiska ambitionen att skapa balans i Stockholmsregionen och utveckla Flemingsberg till en viktig arbetsplatsnod i södra Stockholm. De kvaliteter som redan finns på platsen med sjukhus, akademier och viktiga samhällsinstitutioner ges möjlighet att utvecklas. Flemingsberg har idag god tillgänglighet genom att ha en viktig kollektivtrafiknod med pendel-, regional- och fjärrtågstation och Huddingevägen som passerar genom den regionala kärnan. Därutöver planeras det för flertalet större infrastrukturprojekt av regional och nationell betydelse i och kring den regionala stadskärnan som utvecklingsplanen också behöver förhålla sig till. Bland dessa finns exempelvis Förbifart Södertörn och Spårväg syd. För att nå visionen behöver Flemingsberg växa med både nya arbetsplatser och bostäder samtidigt som kärnan ska växa samman och de fysiska och mentala barriärerna överbryggas. De tre strategierna som finns i utvecklingsprogrammet för Flemingsberg har utvecklats i utvecklingsplanen och är vägledande för den fysiska utvecklingen av platsen.

Urban och grönskande

Genom att göra plats för många människor på liten yta ska förutsättning för en levande och urban stadsmiljö skapas i Flemingsberg. Högt, tätt och med aktiva



bottenvåningar som kan erbjuda människor i Flemingsberg och besökare ett brett utbud av stadsmässiga kvaliteter. Flemingsberg blir en plats med hög grad av urbanitet i de mest centrala delarna och utrymme för rekreation och återhämtning i naturområden i områdets mer perifera delar. För att stärka attraktiviteten och utveckla ett hållbart samhälle behöver grönska för rekreativa och ekologiska värden tillföras även centralt. Parker blir viktiga komplement till naturreservatet och Flemingsberg blir en plats där man inom en kilometers radie både kan känna stadskärnans puls och naturens lugn.

Tillgänglig och inkluderande

Flemingsberg utvecklas till att bli en socialt sammanhängande stadskärna där det är naturligt att röra sig mellan olika områden och till gemensamma mötesplatser. Det skapas en struktur som över tid bidrar till att skapa en trygg och sammanhängande stadskärna för alla. Stadscentrum ska bidra till närhet, ökad rörelse med klimatsmarta färdmedel och minskade barriärer genom funktionsblandning. En miljö som uppmuntrar till rörelse mellan stadskärnans olika delar genom strategiskt placerade målpunkter som lockar till besök. En miljö som leder till ökad sammanhållning och upplevs som nära, trygg och inkluderande.

Innovativ och dynamisk

Genom att tydliggöra Flemingsbergs unika identitet kan platsen särskiljas från andra platser i regionen. En dynamisk stadsmiljö med möjligheter att bo både i flerfamiljshus och i villa. Områden och mötesplatser som kompletterar varandra. En stadsmiljö där närvaro av högre utbildning ger förutsättningar för innovationer att även spilla över i stadskärnans gestaltning och låta utsidan spegla insidan.

Markanvändning

Visionen och strategierna har konkretiserats i en fysisk målbild i form av en illustrationsplan för områdets framtida utveckling. Utvecklingen inom planområdet kommer ske genom omvandling, komplettering och ny exploatering. Det pågår redan idag mycket planering i Flemingsberg. Ett av kommunens största utvecklingsområden, Flemingsbergsdalen med stadscentrum ska bli navet i den regionala stadskärnan. I arbetet med Flemingsbergsdalen har ett planprogram med tillhörande hållbarhetsprogram tagits fram som styr utvecklingen för området. Här pågår flertalet detaljplaner. Dessutom pågår framtagande av planprogram för Visättra och Björnkulla. Detaljplanering av bostäder pågår även längs Hälsovägen och inom universitetsområdet Campus Flemingsberg.

Inom den regionala kärnan finns potential för cirka 37 000 nya arbetsplatser samt 15 000 bostäder inom Huddinge kommuns kommunal del. För Botkyrkas del finns utrymme för 5000 bostäder i Flemingsbergs omland.

Samråd

Mellan 1 februari och 15 april hölls samråd för utvecklingsplanen. Syftet med samrådet har varit att förankra och inhämta synpunkter för att sedan kunna förändra och förbättra planförslaget. Samrådsförslaget har annonserats och funnits tillgängligt på kommunens hemsida under samrådstiden. Samrådet har också



annonserats i Vårt Huddinge som delas ut till alla hushåll i kommunen. Inga öppna möten har arrangerats på grund av läget med pandemin men vid ett par tillfällen har digitala möten genomförts för intresserade framför allt inom Huddinge kommun.

Under samrådet har 58 yttranden kommit in från organisationer, företag, myndigheter och privatpersoner i Huddinge samt berörda delar av Botkyrka kommun.

Efter samrådet har utvecklingsplanen reviderats. Innehållet är mer eller mindre detsamma, men har fokuserats på att bli mer konkret och tydligt. Vidare har planens syfte och funktion förtydligats, kartmaterial har uppdaterats samt synkronisering har skett mellan de olika utvecklingsplanerna som kommunen tar fram. En inzoomning för de olika delarna inom Flemingsberg är gjord för att tydligare beskriva kvaliteter och utvecklingspotentialen för de olika områdena. Detta avsnitt innehåller även medskick till efterföljande planering. Komplettering har även skett i det avsnitt som handlar om förutsättningar och utmaningar för en hållbar utveckling. För en mer detaljerad redovisning finns samrådsredogörelsen, bilaga 2.

Förvaltningens synpunkter

Förslaget till utvecklingsplan har tagits fram i en lång process där olika parter har varit involverade på olika sätt. Utvecklingsplanen visar på en stor utvecklingspotential som kan bidra till att uppfylla kommunens åtagande om bostadsbyggande enligt Sverigeförhandlingen. Planen kommer att vara ett viktigt stöd i kommunens fortsatta arbete med att utveckla Flemingsberg, både som vägledande dokument i dialog med aktörer och för kommande projekt.

En miljökonsekvensbeskrivning har inte gjorts för utvecklingsplanen, däremot har den bedömts inom ramen för översiktsplanens hållbarhetsbedömning. I efterföljande planering görs miljökonsekvensbeskrivning för respektive projekt. Barnkonventionen och barnperspektivet har beaktats och inarbetats i planförslaget utifrån den barnkonsekvensanalys som tagits fram som ett underlag till utvecklingsplanen. Utvecklingsplanen ska efter slutligt godkännande ses som en samlad och långsiktig helhetsbild av utvecklingen av Flemingsberg.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Utvecklingsplanen är liksom kommunens översiktsplan inte juridiskt bindande men vägledande för efterföljande detaljplanplanering.

Föreslagen utveckling inom Flemingsberg innebär att nya bostäder och verksamheter kan tillkomma samt att ny infrastruktur och nya kommunala anläggningar behöver byggas inom området. Detta innebär stora kostnader men också stora exploateringsvinster för de fastighetsägare, såväl privata som kommunen och kommunala bolag. Utifrån de initiala kostnadsutredningar som gjorts är bedömningen att det finns exploateringsekonomiska förutsättningar att arbeta vidare med utvecklingsplanen för Flemingsberg som grund. En förutsättning för detta är att kommunen tar ut exploateringsersättning från exploatörer i området för såväl anläggningar inom varje detaljplan samt



Datum
2022-02-18

Diarienummer
KS-2018/290.312

övergripande allmänna anläggningar inom utvecklingsplanen utifrån kommunens fastställda riktlinjer. En annan förutsättning för att kommunen ska kunna nå kostnadstäckning är att det sker en marknadsvärdestegring för byggrätterna inom Flemingsberg. För att det ska kunna ske pågår nu arbetet med de första etapperna i Flemingsbergsdalen vilka utgör motorn för utvecklingen. Utvecklingsplanen bedöms ge ett positivt överskott för kommunen i sin helhet men utfallet kan variera över tid och exploateringsvinster behöver i vissa fall bekosta vissa kommunala investeringar.

Det bör beaktas att det finns osäkerheter i de antaganden som gjorts kring statliga och regionala investeringar inom området. Kommunen, Trafikverket och Region Stockholm kommer behöva ha en fortsatt dialog kring planeringsförutsättningar för dessa större infrastrukturanläggningar som nedsänkning av Huddingevägen och överdäckning av spårområdet.

För att bedöma varje enskilt projekts genomförbarhet kommer frågorna kring ekonomi och genomförande att behöva fördjupas på sedvanligt sätt.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Utvecklingsplan för Flemingsberg 2050
- Bilaga 2. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder och kommunala bolag

Botkyrka kommun