

Datum  
2021-04-30Diarienummer  
KS-2021/1064Handläggare  
Anna Wahlström  
anna.wahlstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB angående planprogram Visättra inom kommundelen Flemingsberg**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB rörande planprogram inom kommundelen Visättra godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 30 april 2021

### **Sammanfattning**

I samband med påbörjat detaljplanearbete (Stallet 3) och planbesked (Magasinet 2, Matkällaren 1 och Lidret 2) inom Visättra har det konstaterats att vissa frågor behöver studeras i ett helhetsperspektiv innan detaljplaneringen kan fortskrida.

Ett förslag till beslut om programuppdrag för planprogram för Visättra föreligger parallellt med detta ärende. Planprogram för Visättra är tänkt att tas fram för att lösa dessa övergripande strukturella problem. Vidare tas planprogrammet fram för att bidra till att sammanlänka Visättra och Flemingsbergsdalens fysiska struktur.

Syftet med att teckna en avsiktsförklaring är att tydliggöra förutsättningarna för programarbetet, samt lägga grund för kommande detaljplanearbete och genomförande. Avtalet är framtaget och formulerat så att de ska fånga de centrala utgångspunkter parterna avser att planprogrammet kommer utgå ifrån, samt parternas avsikter under arbetet.

Avsiktsförklaring tecknas enbart mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB då det är den enda av fastighetsägarna inom Visättra som kommer delta i programarbetet. De viktigaste delarna i avtalet är:

- Parterna är överens om att planprogrammet ska studera markanvändningen utan att ta hänsyn till nuvarande fastighetsindelning, för att på så sätt sträva efter en gynnsam planering och utveckling. Parterna ska också hantera ersättning eller kompensation för de fall att gator, park och förskolor/skolor fördelas ojämnt mellan Parternas mark inom Programområdet. .

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

- Förutsättningarna för kostnader för allmänna anläggningar som ska fördelas enligt tillkommande byggrätter.
- Medfinansieringsersättning för Spårväg syd ska betalas enligt kommunens principer.

Planprogrammet planeras att godkännas kvartal 2 2022.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Bakgrund**

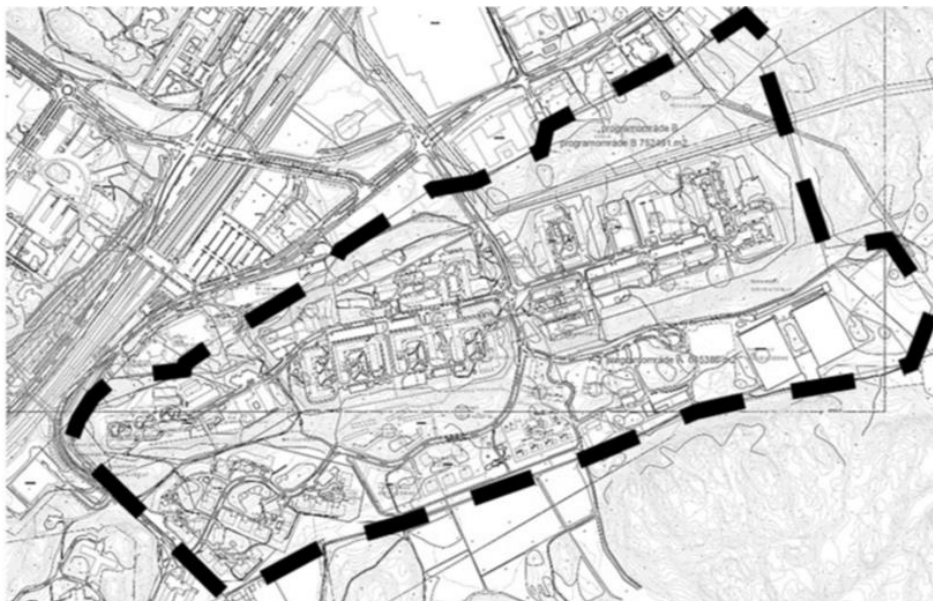
I samband med ett påbörjat detaljplanearbete (Stallet 3) och två planbesked (Magasinet 2, Matkällaren 1 och Lidret 2) inom Visättra, har det konstaterats att vissa frågor behöver studeras i ett helhetsperspektiv innan detaljplaneringen kan fortskrida. Viktiga beroenden finns till övergripande system, till exempel frågor avseende trafik- och rörelsekopplingar, parkering, effektivt markutnyttjande, hushållning med mark, dagvatten- och skyfallshantering, som inte kan hanteras inom detaljplaneringens begränsning till vissa fastighetsgränser.

Vidare har det inom ramen för arbetet med utvecklingsplanen för Flemingsberg tagits fram övergripande riktlinjer som bland annat innefattar Visättra. Riktlinjerna från utvecklingsplanen är dock för generella för att säkerställa genomförandet av detaljplaner i Visättra. Ett planprogram kan överbygga det glappet och kan både ta fasta på utvecklingsplanens riktlinjer och vidareutveckla dessa till helhetslösningar som kan vara vägledande för efterföljande detaljplanering i Visättra.

Projektet Visättra planprogram finns med i förslag till plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035.

### **Befintliga förhållanden**

Området som föreslås studeras i planprogrammet är Visättra med omgivning. Visättra består av en tydlig höjd i södra Flemingsberg. Det preliminära programområdet angränsar till Flemingsbergsskogens naturreservat i söder och öster, Björnkulla i väster och följer slänten mot Flemingsbergsdalen i norr. En del i programarbetet är att studera en mer exakt avgränsning. Programområdet studeras för att rymma befintlig och förändrad markanvändning. Se karta nedan över programområdets preliminära avgränsning.

Datum  
2021-04-30Diarienummer  
KS-2021/1064

*Programområdets ungefärliga avgränsning enligt svart streckad linje.*

#### *Markägoförhållanden*

Inom programområdet finns 13 stycken fastighetsägare. De största är Huddinge kommun, Huga Bostäder AB, Huddinge Samhällsfastigheter och Hembla. Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (HSB), som representeras av HSB Södertörn, har både hyresrättsfastigheter och några bostadsrättsföreningar inom Visättra. Utöver detta finns även ett antal mindre markområden som ägs av olika bostadsbolag/ bostadsrättsföreningar. Samtliga fastighetsägare framgår av bilaga 2.

#### **Inriktning för planprogrammet**

I kommunens översiktsplan 2030 kan utläsas att programområdet är lokaliserat inom den regionala stadskärnan Flemingsberg som också utgör primärt utbyggnadsområde. Inom de primära utbyggnadsområdena ska förtätning med funktionsblandade miljöer prioriteras. En ny målbild för Flemingsberg i kommande översiktsplan godkändes i december 2020 av kommunfullmäktige.

Det planprogram för Visättra som föreligger för planuppdrag parallellt med detta ärende, är tänkt att bidra till att uppfylla den målbilden. Planprogrammet ska även stödja en utveckling i samspel med naturen och med minskad klimatpåverkan. Det ska även bidra till en ökad sammanhållning genom att sammanlänka Visättra med omgivande delar av Flemingsberg vilket är i linje med målbilden.

Den struktur som planprogrammet ska föreslå för området förutsätter att befintlig fastighetsindelning i vissa områden kan behöva justeras för att utnyttja marken på ett resurseffektivt sätt. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området både på kort och lång sikt. Exempelvis kan programmet på kort sikt medge förtätning inom befintliga fastighetsgränser medan det samtidigt på lång sikt finns andra övergripande idéer och förslag som inte får omöjliggöras. I programarbetet

ska det tas fram en etappindelning med bedömningar för programområdets succesiva utveckling.

### **Avsiktsförklaring**

Med anledning av föreslaget programuppdrag har mark- och exploateringssektionen upprättat förslag till avsiktsförklaring mellan kommunen och Huge Bostäder AB som äger större markområden inom programområdet. Avtalet reglerar parternas avsikter under programarbetet och lägger grunden för de kommande avtal i senare skede. Avtalsförslaget är bifogat i bilaga 1.

Syftet med avsiktsförklaringen är att reglera förutsättningarna för framtagandet av planprogrammet för Visättra samt att lägga grunden för att reglera förutsättningarna för genomförandet av kommande detaljplaner och eventuella framtida överlåtelse av mark mellan parterna. Vid planprogrammets start tecknades ett plankostnadsavtal som reglerar kostnaderna för framtagandet av planprogrammet.

Viktiga delar i avtalet är kopplingen till gemensamt inledande visionsarbete och övergripande planerad utveckling i Flemingsberg. En annan viktig del är att parterna är överens om att Parterna också ska hantera ersättning eller kompensation för de fall att gator, park och förskolor/skolor fördelas ojämnt mellan Parternas mark inom Programområdet. Hur en sådan fördelning kan se ut regleras vidare i kommande avtal. Syftet med att reglera detta är att möjliggöra att parterna kan se bortom fastighetsgränserna och planera området för vad som är mest lämpligt utifrån platsens förutsättningar.

Avtalet reglerar även övergripande förutsättningar avseende kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, både övergripande och områdesspecifika anläggningar. Ett exempel på övergripande allmän anläggning är Trafikplats Högskolan. Exempel på områdesspecifika anläggningar är parker och gator inom kommande detaljplan. Fördelningen av kostnader ska ske enligt förhållandet av planerade byggrätter och användning och kommer regleras vidare i kommande avtal.

I avtalet finns även en skrivelse om att Huge Bostäder AB ska vara med och betala medfinansieringsersättning för Spårväg syd, eftersom delar av området ligger inom influensområdet för den nya spårvägen.

Enligt avtalet ska parterna även samordna sig i kommande utveckling av området. Det finns ett behov av samordning i frågor som kommande markanvisningar, utbyggnadstakt, etappindelning, masshantering, marknadsföring mm.

Huge Bostäder AB har underhand godkänt avtalsförslaget och ett underskrivet avtal avses föreligga vid kommunstyrelsens sammanträde.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till avsiktsförklaring överensstämmer med kommunens övergripande mål att utveckla stadsdelen Visättra i den regionala stadskärnan Flemingsberg till en attraktiv och levande stadsdel och föreslår att avsiktsförklaringen med Huge Bostäder AB godkänns.



Datum  
2021-04-30

Diarienummer  
KS-2021/1064

## **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna av att utveckla projektet Visättra planprogram kommer att utredas inom ramen för programarbetet där en viktig del är att säkerställa att projektet blir ekonomisk genomförbart. Genom denna avsiktsförklaring regleras förutsättningarna avseende kommande åtaganden, gentemot exploatören Hüge Bostäder AB, som berör olika typer av ekonomiska frågor såsom ersättning för allmänna anläggningar och medfinansieringsersättning för Spårväg syd.

Genom förslaget till avsiktsförklaring ingår kommunen i ett avtalsförhållande med Hüge Bostäder AB. Avtalet reglerar förutsättningarna inför kommande föravtal som tecknas inför kommande detaljplanearbeten samt genomförandeavtal som tecknas i samband med antagande av detaljplan. Avsiktsförklaringen är giltig till och med den 30 juni 2023.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Avsiktsförklaring mellan Huddinge kommun och Hüge Bostäder AB
- Bilaga 2. Fastighetsägare inom programområdet

## **Beslutet delges**

Hüge Bostäder AB