



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/2117

Handläggare
Linnea Fröjd
Linnea.Frojd@huddinge.se

Mottagare

Planprogram för utvidgning av Gladö industriområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för utvidgning av Gladö industriområde inom kommundelen Gladö-Lissma i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2023.

Sammanfattning

Inriktningen med programmet är att utvidga befintligt industriområde i Gladö. Programområdet är cirka 2,5 kvadratkilometer och består idag av befintliga verksamheter i form av industri samt skogsmark.

Utvidgningen av befintligt industriområde ska bidra med ny verksamhetsmark inom kommunen. Kommunen är inne i en expansiv fas med ett ökat bostadsbyggande och en ökande befolkningsutveckling. Det finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark i kommunen och en större efterfrågan än vad kommunen i dagsläget kan tillgodose.

Dessutom pågår eller planeras för en omvandling av mer centralt belägna verksamhetsområden till nya stadsutvecklingsområden vilket ger behov av ersättningsmark för att behålla verksamheterna inom kommunen.

Området vid Gladö är särskilt passande för den typ av tyngre och störande verksamheter som kommunen har svårt att finna plats för i andra områden. Området är redan ianspråktaget för störande verksamheter.

Planprogrammet ska fokusera på att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust men översiktlig struktur och markanvändning för området med fokus på industriverksamhet.

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet behöver upprättas för att efterföljande detaljplanering ska bli lämplig utifrån övergripande planeringsfrågor såsom naturvärden, skyfall, trafik och masshantering med mera. Inom planprogrammet kommer en grov genomförandestrategi och etappindelning att tas fram.

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



Beskrivning av ärendet

Huddinge kommun vill utvidga befintligt industriområde i Gladö. Kommunen står inför en expansiv framtid med ett ökat bostadsbyggande och en stark befolkningsutveckling. Det ställer höga krav på att också planera för tillkomst av arbetstillfällen för att skapa ett hållbart och attraktivt samhälle. Fler arbetsplatser i kommunen bidrar till regionens utveckling och ger Huddingeborna möjligheten att kunna arbeta nära sin bostad.

I översiktsplan 2030 föreslås en utvidgning av Gladö industriområde och i översiktsplan 2050 föreslås en ännu större utvidgning för en bättre och mer sammanhållen markanvändning. Inriktningen är att det existerande verksamhetsområdet ska finnas kvar och att nya intilliggande områden ska utvecklas.

Området vid Gladö är särskilt passande för den typ av tyngre och störande verksamheter som kommunen har svårt att finna plats för i andra områden. Området är redan ianspråktaget för störande verksamheter. En utveckling av området kan bidra till översiktsplanens mål om ett diversifierat näringsliv och kan bidra till ett näringsliv med företag och branscher som är viktiga för kommunens utveckling och funktion.

Utvidgningen ska bidra med ny verksamhetsmark inom kommunen. Det finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark i kommunen och en större efterfrågan än vad kommunen i dagsläget kan tillgodose. Dessutom pågår eller planeras för en omvandling av mer centralt belägna verksamhetsområden till nya stadsutvecklingsområden vilket ger behov av ersättningsmark för att behålla verksamheterna inom kommunen.

Trafikverket har fastställt en vägplan för att bygga Tvärförbindelse Södertörn i närheten av programområdet. Detta kan underlätta transporter till och från programområdet och programarbetet ska beakta utbyggnaden av Tvärförbindelse Södertörn i sitt arbete.

År 2020 kom utvidgning av Gladö industriområde in i plan för samhällsbyggnad. Förvaltningen bedömde då att förutsättningarna var osäkra gällande bland annat storlek på utvidgning av industriområdet och osäker exploateringsekonomi till följd av masshantering och bergtäkt. Det fanns också en önskan om att få in synpunkter från remissinsatser tidigt.

För att kunna utreda dessa förutsättningar på en strategisk nivå och över ett större område har förvaltningen tagit initiativ till detta planprogram vilket finns med i plan för samhällsbyggnad 2023. Inom ramen för planprogrammet behöver bergtäkt studeras utifrån målsättningen att masshantering fungerar i kommande detaljplaner. Vidare är en central uppgift för planprogrammet att analysera lämplig avgränsning av programområdet och därmed lämplig utvidgning av befintligt industriområde.

Fastigheter inom planområdet är Gladö 1:3, 76:5, Björksättra 1:3 och flera mindre fastigheter. Stora fastighetsägare är Huddinge kommun som äger ca 120 ha och De Laval International AB som äger ca 70 ha.

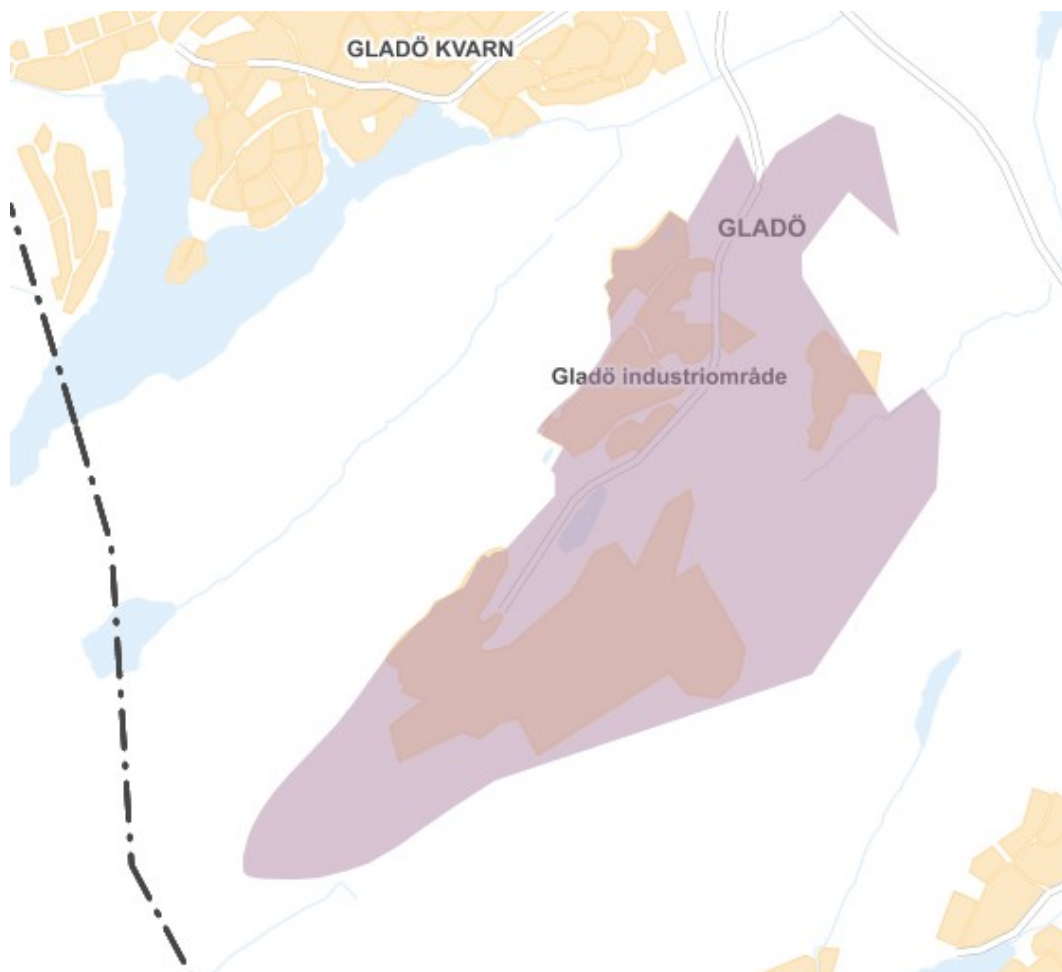


Fastighetsägaren till Björksättra 1:3 har också för avsikt att utveckla delar av sin fastighet för verksamheter. Förfrågan har också inkommit från befintliga fastighetsägare inom Gladö industriområde om möjlighet till utvidgning inom gällande detaljplan. Dessa fastighetsägare kan eventuellt ingå i arbetet med planprogrammet. Att samråda med aktörer i området samt Trafikverket och länsstyrelsen är en del av programarbetet.

Naturvärden, fornlämningar, skyfall och dagvatten samt masshantering behöver analyseras/utredas i planprogrammet. Det är viktigt att planprogrammet avgränsas på ett lämpligt sätt utifrån dessa parametrar, både vad gäller avgränsning av programområde och innehåll i planprogrammet. Detta för att underlätta för kommande detaljplanehandläggning.

Geografisk avgränsning

Initialt avgränsas programområdet geografiskt enligt figur 1 nedan. Att hitta en avgränsning är en del av programarbetet.



Figur 1: Ungefärligt planprogramsområde. Bild från förslag verksamhetsmark i reviderad ÖP.



Syfte

Syftet med programmet är att utreda möjligheterna till utvidgning av Gladö industriområde med allt vad det innebär i form av infrastruktur, masshantering och verksamheter.

Uppdrag och mål

Uppdraget innebär att ett planprogram som möjliggör för utvidgning av Gladö industriområde arbetas fram. Genom planprogrammet ska en lämplig markanvändning för området prövas samt en avgränsning av programområdet arbetas fram. Markanvändningskarta, strukturplan och tillhörande beskrivning med innehåll och mål ska tas fram.

Planprogrammet ska fokusera på att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust och översiktlig struktur och markanvändning för området.

Planprogrammet ska vara flexibelt genom att det ska förmå att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning, funktioner och markägförhållanden kan ändras över tid.

Planprogrammet ska ange en etappindelning för utveckling av verksamhetsmarken samt identifiera tidssamband och en grov genomförandestrategi inklusive en exploateringskalkyl ska tas fram. Efter programmet är godkänt kommer området att delas in i ett par övergripande skeden för vilka separata detaljplaner upprättas. Inom programarbetet ska även en plan för masshantering tas fram.

Programområdet ska studeras för att rymma både befintlig och utökad markanvändning med fokus på industrimark. Som en del av programarbetet ska även befintlig planlagd mark som inte är utnyttjad identifieras och en plan för hur dessa ska hanteras ska tas fram.

Planprogrammet ska säkerställa att trafiken i framtiden är välfungerande och att kopplingar till Tvärförbindelse Södertörn säkerställs. Hållbara resor mellan programområdet och regionala cykelstråk och kollektivtrafik ska stärkas.

Planeringsförutsättningar

Regionplan

Området vid Gladö industriområde är utpekad i RUFS 2050 som "Område för terminal och anläggning". Mer specifikt pekas området ut för energianläggning, avfallsanläggning och masshantering/täkt.

Översiktsplan

I både gällande översiktsplan 2030 och i förslag till ny översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, föreslås en utvidgning av Gladö industriområde. I översiktsplan 2050 är delar bevarandeområde som föreslogs i översiktsplan 2030 borttagna vilket gör att större utvidgning föreslås i förslag till ny översiktsplan. Verksamhetsområdet i Gladö anses lämpligt att utvidga eftersom området ligger så att det inte stör andra



omkringliggande områden samt i anslutning till planerade Tvärförbindelse Södertörn. Översiktsplanen hänvisar tyngre industri, med störande verksamheter och verksamheter med behov av stora skyddsavstånd till Gladö industriområde.

Bland annat konstateras det att:

- Utvidgning behöver ske med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden.
- ÖP hänvisar mindre personalintensiva verksamheter till Gräsvreten och Gladö på grund av sämre kollektivtrafikläge.

På markanvändningskartan är området tecknad med lila färg, vilket innebär att platsen är utpekad för verksamheter som inte ska kombineras med bostäder. Se figur 1.

Plan för samhällsbyggnad

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2023 som beskriver att arbetet med ett planprogram för Gladö industriområde kan påbörjas och att det är av stor vikt att komma vidare med planeringen av Gladö industriområde.

Detaljplan

Det finns två detaljplaner inom det preliminära planområdet. Att utreda vilken utvecklingspotential som finns inom ramen för dessa är en del i programarbetet. Planerna är:

- Detaljplan för del av Gladö 76:5 m.fl. (0126K-15892) som antogs 2014-07-04.
- Detaljplan för Gladö industriområde (0126K-14465) som antogs 2006-10-06.

Riksintressen

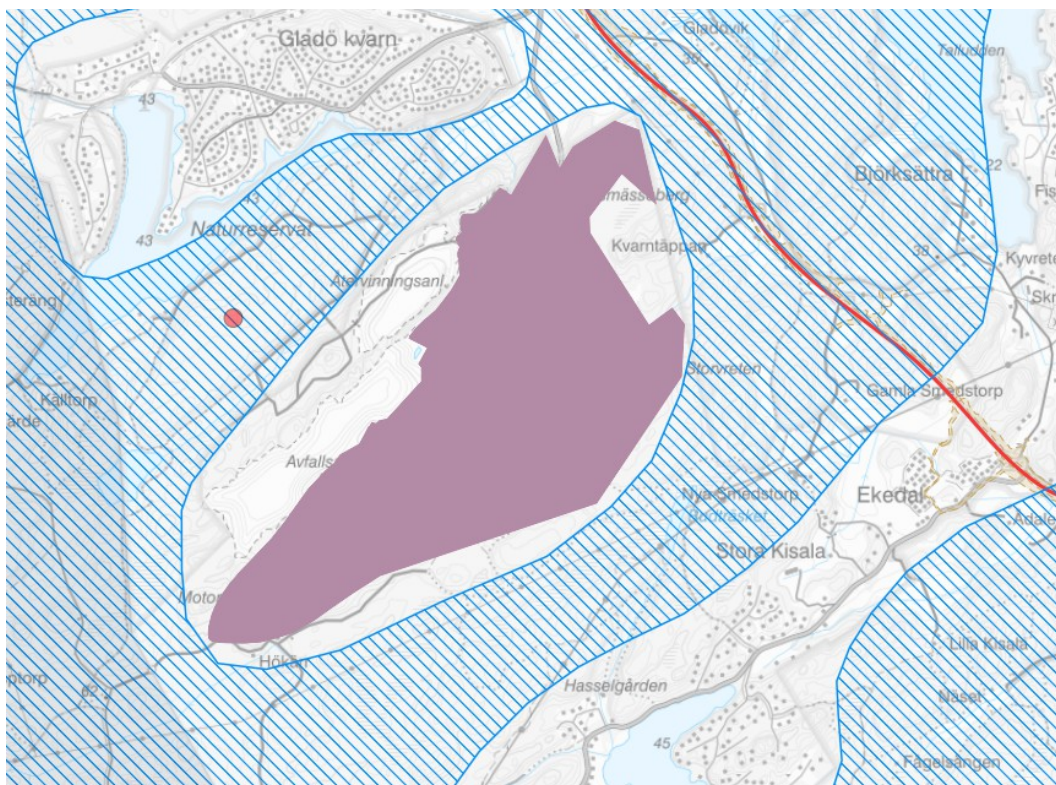
I programområdet finns inga riksintressen.

Angränsande till programområdet finns riksintresse för friluftsliv och för planerad väg. Dialog behöver föras med länsstyrelsen och Trafikverket för att reda ut på vilket sätt utvecklingen i Gladö behöver förhålla sig till riksintressena.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/2117



Figur 2 Riksintresse för friluftsliv blå skrafferat och riksintresse för planerad väg i rött.

Strandskydd

Det finns inga kända strandskyddsområden i programområdet.

Programområdet

Tvärförbindelse Södertörn

Trafikverket har fastställt vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn norr om programområdet. En viktig del av programarbetet är att samordna utvidgning av Gladö industriområde med tvärförbindelsen och säkerställa god kommunikation mellan dessa.

Natur och rekreation

Delar av programområdet består av natur. Hänsyn behöver tas till detta.

Teknisk försörjning

Stora delar av programområdet består utav skog. Det behövs alltså en utbyggnad av den tekniska försörjningen på platsen, så som vatten och avlopp, elnät, fiber etcetera.

Tillgänglighet och terräng

Programområdet är delvis mycket kuperat. Utvecklingen av området behöver nogt anpassa sig efter det. Bebyggelseutvecklingen ska, i den mån det är möjligt, följa topografin. För att skapa ett välfungerande industriområde krävs det att tillgängligheten är god. Höjdsättning och lutningar av allmänna platser är av vikt att studera för att säkerställa att kommunens riktlinjer avseende tillgänglighet kan uppfyllas.



Industri

Inom programområdet idag finns flera industriverksamheter och även en bergtäkt. Den initiala tanken är att dessa ska finnas kvar och kontakt med befintliga verksamheter kommer att tas i ett tidigt skede i programarbetet.

Planprocessen

I programarbetet genomförs först ett samråd och därefter kan planprogrammet godkännas av kommunfullmäktige.

Plankostnadsavtal kommer inte att tecknas i nuläget. Dialog ska inledas med fastighetsägare för att undersöka möjligheten att vara med att ta fram och bekosta delar av planprogrammet. I efterföljande detaljplaneprocesser kommer plankostnadsavtal tecknas med markanvisade exploatörer. Kostnaden för att upprätta planprogrammet kommer fördelas på efterföljande detaljplaners plankostnadsavtal. Inga genomförandeavtal behöver tecknas inom ramen för planprogrammet.

En preliminär tidplan är att samråd av planprogrammet sker under kvartal 4 år 2024 och ett godkännande av kommunfullmäktige sker under kvartal 3 år 2025.

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

- Skyfall och dagvatten
- Naturvärden
- Fågel och groddjur
- Masshantering och sulfid
- Trafik
- Arkeologi
- Projektering allmän plats
- Eventuellt miljökonsekvensbeskrivning

Förvaltningens synpunkter

Planprogrammet ska pröva en utvidgning av Gladö industriområde. Det utökade industriområdet ska bidra till att möta efterfrågan på industrimark i kommunen.

Förvaltningen anser att projektet är i linje både med översiktsplan 2030 och i översiktsplan 2050. I både gällande översiktsplan 2030 och i förslag till ny översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, föreslås en utvidgning av Gladö industriområde för en bättre och mer sammanhållen markanvändning. Detta eftersom området ligger så att det inte stör andra omkringliggande områden samt i anslutning till planerade Tvärförbindelse Södertörn.

Området vid Gladö industriområde är utpekad i RUFS 2050 som ”Område för terminal och anläggning”. Mer specifikt pekas området ut för energianläggning, avfallsanläggning och masshantering/täkt. Förvaltningen anser att projektet är en del i översiktsplanens mål att kommunen effektivt ska utnyttja tillgången på mark i verksamhetsområden och att projektet kan bidra till översiktsplanens mål om ett diversifierat näringsliv.



Förvaltningens bedömning är att planprogrammet behöver upprättas för att efterföljande detaljplanering ska bli lämplig utifrån övergripande planeringsfrågor såsom skyfall, naturvärden, fornlämningar, trafik och masshantering med mera. Inom planprogrammet kommer en grov genomförandestrategi och etappindelning att tas fram. Detta kommer att sätta ramar för programarbetet och skapa goda förutsättningar för kommande detaljplanearbete.

Avväganden avseende hållbarhet

I programarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas på olika sätt.

Det kan inte uteslutas att genomförandet av planprogrammet kan leda till betydande miljöpåverkan och behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning finns. Som en del av programarbetet ska en undersökning om betydande miljöpåverkan tas fram för att fastställa om en strategisk miljöbedömning ska göras och om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

I planprogrammet görs avsteg från principbeslut om att ta fram ett hållbarhetsprogram eftersom programmet utreder industrimark. Planprogrammet ska inspireras av city lab för att uppnå ett hållbart industriområde. Planprogrammet ska ta hänsyn till omkringliggande naturvärden och identifiera kompensationsåtgärder.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I programarbetet behöver hänsyn tas till barn- och ungdomsperspektivet, sociala perspektivet och människor som bor i närområdet. Eftersom området är befintligt industriområde antas inte programmet medföra några betydande sociala konsekvenser.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Inom ramen för planprogrammet behöver en exploateringskalkyl och genomförande-PM för allmänna anläggningar upprättas. Detta är en del av programmets genomförandestrategi. Bland annat behöver denna behandla hantering av massor, fornlämningar och naturvärden.

Bedömning är att delar av privata fastigheter behöver köpas för utvidgning av Gladö industriområde för utveckling av allmän plats i form av gator. Detta görs då i detaljplaneskedet.

I efterföljande markanvisningar kommer kommunen sälja byggbar mark till exploatörer och verksamhetsutövare. Planprogrammet möjliggör för en god framförhållning för det kommande detaljplanearbetet, vilket ger kommunen möjlighet att välja tidpunkt för markanvisning när efterfrågan på marken är hög.

Huddinge kommun i dagsläget är ensam aktör i planprogrammet. Planprogrammet bekostas därmed till 100 % av kommunen. Den preliminära bedömningen är en total kostnad, inklusive utredningskostnader och konsultstöd, på cirka 7 miljoner kronor för att ta fram planprogrammet. Dialog ska inledas med fastighetsägare för att undersöka möjligheten att vara med att ta fram och bekosta delar av planprogrammet.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/2117

Ersättning för planprogrammet tas ut i efterföljande detaljplaneläggning. Arbetet med att ta fram planprogrammet och efterföljande detaljplaner beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen på sikt.

Investeringar i allmänna anläggningar kommer behövas. Kommunen kommer på sikt behöva genomföra stora investeringar i Gladö, men intäkterna från markanvisningarna bedöms också bli stora. Bedömning i tidigt skede är att projektet som helhet kommer innebära en nettovinst för kommunen. Dock är ett uppdrag för planprogrammet att analysera just detta i en exploateringskalkyl.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör