



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

Handläggare
Björn Gyllensten
Bjorn.Gyllensten2@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Planprogram Loviseberg – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för Loviseberg inom kommundelarna Loviseberg och Glömsta i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2023.

Sammanfattning

Kommunen är initiativtagare till planprogrammet och inriktningen är att pröva en utveckling av en ny stadsdel som länkar samman bostadsområdena i Glömsta, Kästa, Myrstugeberget och Tullinge i Botkyrka kommun.

Området i Loviseberg är utpekad för exploatering i både den gällande och nya översiktsplanen. Spårväg Syd planeras att gå igenom Loviseberg. I Sverigeförhandlingen har Huddinge kommun ett bostadsåtagande om 18 500 bostäder till 2035. Inom ramen för detta är Loviseberg ett område som ska utvecklas till en ny hållbar stadsdel som omfattar både bostäder, arbetsplatser, centrum, naturupplevelser och rekreativsmöjligheter.

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

Planprogrammet ska vara flexibelt genom att det ska förmå att möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning och funktioner kan ändras över tid. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

2022 fastställde Trafikverket vägplan för Tvärförbindelse Södertörn. Vägen förläggs i tunnel genom Loviseberg. Kommunen är med och bekostar tunnelläggning av vägen eftersom det möjliggör för en större exploatering av nya bostäder i Loviseberg.

Vissa mindre privata fastigheter finns i närområdet och kommer eventuellt ingå i programområdet. I övrigt äger Huddinge kommun all mark i programområdet.

Det kan inte uteslutas att genomförandet av planprogrammet kan leda till betydande miljöpåverkan. Som en del av programarbetet ska en undersökning om

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
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

betydande miljöpåverkan tas fram. Det innebär att om planprogrammet bedöms leda till betydande miljöpåverkan kommer en strategisk miljöbedömning att upprättas. Oavsett det görs alltid ett hållbarhetsprogram i arbetet med ett planprogram.

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet behöver upprättas för att efterföljande detaljplanering ska bli lämplig utifrån övergripande planeringsfrågor såsom skyfall, trafik, och Spårväg Syd med mera. Inom planprogrammet kommer i tidigt skede en vision för den nya stadsdelen att tas fram. Visionen kommer sedan vägleda programarbetet som att vara en viktig del av att marknadsföra platsen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Både gällande (beslutad 2014) och nya översiktsplanen (under arbete) pekar ut ett större exploateringsområde i Loviseberg och Glömstadalen. Området är strategiskt beläget mellan Flemingsberg och Kungens kurva-Skärholmen, två noder utpekade som regionala kärnor i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm.

Den nya stadsdelen ska bidra med att uppfylla Huddinge kommuns bostadsåtagande om 18 500 bostäder till 2035, i enlighet med Sverigeförhandlingen. Loviseberg är ett område som ska utvecklas till en ny hållbar stadsdel som omfattar både bostäder, arbetsplatser, centrum, naturupplevelser och rekreativsmöjligheter.

Spårväg Syd planeras att gå genom Loviseberg och väntas få två stationslägen. Regionen planerar att besluta en spårlinje i juni 2023.

Trafikverket har fastställt en vägplan för att bygga Tvärförbindelse Södertörn genom programområdet. Vägen förläggs i tunnel genom Loviseberg. Kommunen är med och bekostar tunnelläggning av vägen eftersom det möjliggör för utveckling av fler nya bostäder i Loviseberg.

Kommunen är initiativtagare till planprogrammet. Inom ramen för planprogrammet behöver lämpligt antal bostäder studeras utifrån målsättning att skapa en god bebyggd miljö. Vidare är en central uppgift för planprogrammet att analysera Regionens arbete med Spårväg Syd. Planprogrammet behöver analysera byggbar mark och bebyggelsestruktur som möjliggör för en attraktiv och hållbar stadsutveckling i Loviseberg. Inom ramen för detta är det av vikt att kommunen ger inspel till Regionen för att deras val av spårlinje möjliggör för tänkt exploatering. Planprogrammet kommer ta hänsyn till den spårlinje Regionen slutligen väljer.

Lokalbehovet samt behov av anläggningar för kultur och fritid behöver analyseras i planprogrammet. Placering och innehåll av ett lokalt centrum ska utredas. Ett centrum ska binda ihop den nya stadsdelen med Glömsta.



Vissa mindre privata fastigheter finns i närområdet och kommer eventuellt ingå i programområdet. I övrigt äger Huddinge kommun all mark i programområdet.

Naturvärden, fornlämningar, skyfall och dagvatten samt kulturmiljö behöver analyseras/utredas i planprogrammet. Det är viktigt att befintliga värden i området tas om hand och att de används i utformningen av området så att de kan bidra till att göra den framtida stadsdelen attraktiv och hållbar.

Geografisk avgränsning

Initialt avgränsas programområdet geografiskt med Kästa bostadsområde i öster, Glömstavägen i norr, Myrstugeberget i väster samt s:t Botvids begravningsplats, Flottsbro och kommungräns i söder. Se figur 1 på nästa sida för ungefärligt programområde.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna till utveckling av en helt ny stadsdel med allt vad det innebär i form av nya bostäder, service och verksamheter i Loviseberg som ett led av bostadsåtagandet i Sverigeförhandlingen.

Uppdrag

Upprätta ett planprogram som möjliggör en hållbar utveckling av Loviseberg, genom bland annat att:

1. studera och arbeta för att påverka Spårväg Syds dragning med fokus på exploaterbar mark och god bebyggd miljö (planprogrammet kommer ta hänsyn till den spårlinje Regionen slutligen väljer),
2. föreslå en bebyggelsestruktur och upprätta en markanvändningskarta,
3. upprätta en vision,
4. marknadsföra platsen,
5. upprätta ett hållbarhetsprogram,
6. upprätta ett dokument som hanterar gestaltnings- och kvalitetsfrågor,
7. föreslå placering av ett lokalt centrum som binder samman Loviseberg och Glömsta,
8. ta fram en genomförandestrategi inklusive en exploateringskalkyl som redovisar ett positivt exploateringsnetto och
9. ta hänsyn till naturvärden, friluftsliv, kulturmiljö, fornlämningar etcetera och säkerställ kopplingar till omkringliggande bostads- och naturområden samt att undersöka förutsättningarna att skydda mer natur.

Mål

- Planprogrammet ska fokusera på att utreda systemövergripande frågor och föreslå en robust men översiktlig struktur och markanvändning för området. Planprogrammet ska vara flexibelt genom att det ska förmå att



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

möta föränderliga omvärldsförutsättningar och medge att markanvändning, funktioner och markägoförhållanden kan ändras över tid.

- Programområdet ska säkerställa offentligt lättillgängliga platser, parker och stråk som förmår att rumsligt och socialt sammankoppla programområdet med Kästa, Glömsta, Botkyrka och Myrstugeberget. Planprogrammet ska utvärdera hur området kan kopplas till omlandet till fots, med cykel, med bil och med kollektivtrafik.
- Programområdet ska studeras för att rymma både befintlig och förändrad markanvändning med en blandning av olika användningar - bostäder, centrum, arbetsplatser, skolor och förskolor, parker, naturområden, friluftsliv, gator, parkering med mera.
- Föreslagen struktur ska stödja en utveckling med minskad klimatpåverkan och förmå att möta konsekvenserna av det förändrade klimatet.
- Planprogrammet ska understödja ett genomförande med positivt exploateringsnetto.
- Planprogrammet bör sikta mot att föreslå en, enligt Sverigeförhandlingen, tillräcklig bostadsexploatering.
- Planprogrammet ska anpassas efter Spårväg Syd, men även arbeta för att påverka spårdragningen inom den valda korridoren.
- Planprogrammet ska ta till hänsyn Tvärförbindelse Södertörn.



Figur 1: Ungefärligt programområde



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Området vid Loviseberg och Glömstadalen är utpekad i RUFSS 2050 som ”Strategiskt stadsutvecklingsläge”. Begreppet betyder att området ”har en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer”. Kommunens förhållningssätt enligt RUFSS 2050 ska bland annat vara att stadsutveckling i sådant läge ska prioriteras.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan anses det finnas goda förutsättningar för en ny stadsdel i området vid Loviseberg och Glömstadalen. Detta eftersom området ligger mellan två regionala stadskärnor med en väl utbyggd infrastruktur, särskilt i och med anläggandet av Spårväg Syd och Tvärförbindelse Södertörn. På markanvändningskartan är området vid Loviseberg och Glömstadalen tecknad med grå färg, vilket innebär att platsen är utpekad för bebyggelse.

Kommunen arbetar med att ta fram en ny översiktsplan (under arbete). I den nya översiktsplanen är Loviseberg utpekad som ett av Huddinge kommuns fem utvecklingsområden. Det betyder att Loviseberg är ett av de områden där kommunen satsar extra på utveckling. I förslaget till ny markanvändningskarta är området vid Loviseberg och Glömstadalen tecknad med orange-randig färg, vilket innebär att platsen är utpekad som utvecklingsområde under utredning.

Plan för samhällsbyggnad

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2022 som beskriver att arbetet med en utvecklingsplan för Loviseberg påbörjas under 2022, och att fördjupande utredningar och planprogram kan därefter göras om behov finns. Vidare konstateras det att ”i avvaktan på färdiga utvecklingsplaner kommer planering att behöva ske på flera nivåer parallellt.”

Förvaltningen bedömer dock att ett planprogram behöver tas fram istället för en utvecklingsplan eftersom (i) planeringen av området behöver takta med planeringen av Spårväg Syd, (ii) ett planprogram behövs för den efterföljande detaljplaneringen, samt (iii) ett planprogram ger större tyngd hos remissinstanser (till exempel Trafikverket, Länsstyrelsen och Regionen).

Detaljplan

Inga detaljplaner finns inom det preliminära programområdet.

Kulturmiljöprogram

I Huddinge kommuns Kulturmiljöprogram från 2019 är Glömstadalen utpekad som kvarvarande öppet odlingslandskap. Området är dock utpekad för exploatering i bland annat översiktsplanen. Både Tvärförbindelse Södertörn, som är fastställd, och Spårväg Syd kommer gå igenom stora delar av



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

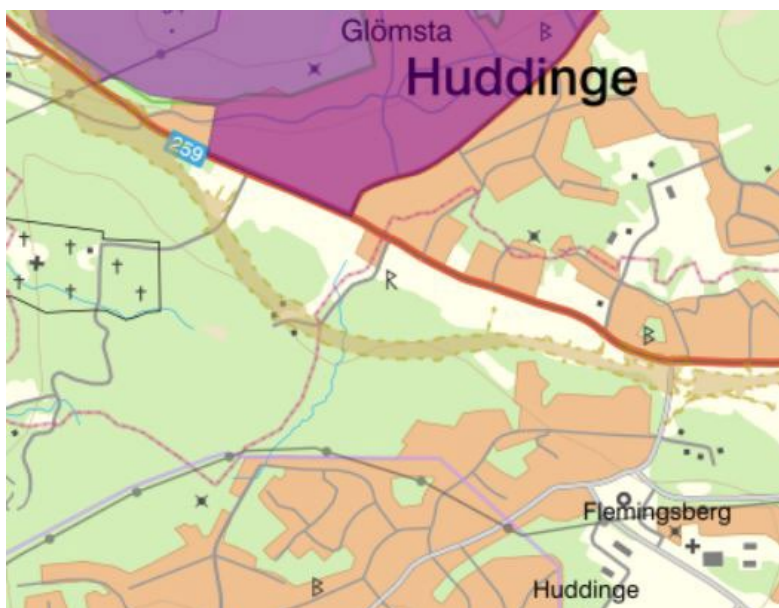
odlingslandskapet. Platsens kulturmiljövärden kommer bli förändrade i och med det och bostadsbehovet bedöms vara av betydande vikt i detta område.

Utöver detta är även det äldre vägnätet "Tingsvägen" utpekad i Kulturmiljöprogrammet. Denna väg är delvis asfalterad och består delvis av en stig i skogsområdet. Delar av sträckningen är även en del av befintlig mountainbike-bana. Inriktningen i planprogrammet är att denna väg ska fortsatt vara läsbar i sin sträckning, detta i enlighet med kulturmiljöprogrammets råd och riktlinjer.

Riksintressen

I programområdet finns ett riksintresse, riksintresse för planerad väg (Miljöbalken 3 kap 8 §). Detta är område för Tvärförbindelse Södertörn. Vägplan för detta projekt är fastställt. Planprogrammet måste ta hänsyn till det projektet.

Angränsande till programområdet (i Glömsta) finns riksintresse för totalförsvaret (Miljöbalken 3 kap 9 §). Dialog behöver föras med Försvarsmakten för att reda ut på vilket sätt utvecklingen i Loviseberg behöver förhålla sig till det riksintresset.



Figur 2: Riksintresse för totalförsvaret i lila och riksintresse för planerad väg i brunt

Strandskydd

Det finns inga kända strandskydd i programområdet.

Programområdet

Tvärförbindelse Södertörn

Trafikverket har fastställt vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn. Vägen förläggs i tunnel genom Loviseberg. Kommunen är med och bekostar tunnelläggning av vägen eftersom det möjliggör för utveckling av fler nya bostäder i Loviseberg. Det kan dock råda vissa begränsningar i



exploateringsmöjligheterna rakt ovanpå vägtunneln. Samordning med Trafikverket behövs i dessa frågor.

Spårväg Syd

Spårväg Syd planeras att gå genom Loviseberg. Samråd över korridorer genomfördes av Regionen under hösten 2022. Beslut av en mer exakt spårlinje planeras ske av Regionen under 2023. Projektgruppen för planprogram Loviseberg samverkar med Regionen inför val av spårlinje. Spårvägen förväntas få två stationslägen i Loviseberg.

Jordbruksmark

Glömstadalen består idag utav jordbruksmark. Denna mark är utpekad i kommunens nya översiktsplan som lämplig för exploatering.

Länsstyrelsen har yttrat sig i denna fråga och delar kommunens bedömning. Nedan är urklipp från Länsstyrelsens samrådsyttrande över översiktsplanen:

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att utveckling av bostäder i detta läge väger tyngre än bevarande av kvarvarande jordbruksmark.

Denna avvägning har också stöd i den regionala utvecklingsplanen RUF5 2050.

Natur och rekreation

Delar av programområdet består utav av värdefull natur och används flitigt av besökare och närboende. Hänsyn behöver tas till detta. Planprogrammets inriktning är att bevara höga naturvärden och anpassa stadsutvecklingen efter dem.

Teknisk försörjning

Stora delar av programområdet består utav skog och jordbruksmark. Det behövs alltså en stor utbyggnad av den tekniska försörjningen på platsen, så som vatten och avlopp, elnät, fiber, fjärrvärme etcetera. En gedigen planering behövs kring detta och att aktörer bjuds in till det arbetet. Sett till det stora antalet bostäder som planeras inom Loviseberg kan det även krävas kapacitetshöjande åtgärder utanför programområdet, vilket kan innebära stora investeringar för ledningsägarna. Detta behöver analyseras för att klargöra vilka planeringsförutsättningar, avseende den tekniska infrastrukturen, som kommer behövas vid indelning av utbyggnadsetapper. Aktuella ledningsägare bjuds in till det arbetet.

Service

Ett lokalt centrum ska utvecklas. Centrumet ska försörja både den nya stadsdelen i Loviseberg och befintliga bostadsområden i Glömsta. Placeringen av centrumet ska även bidra till att koppla samman Loviseberg och Glömsta.



Kulturmiljö

Se avsnitt under rubrik ”Tidigare ställningstaganden”.

Tillgänglighet och terräng

Programområdet är delvis mycket kuperat. Utvecklingen av området behöver nogt anpassa sig efter det. God arkitektur är att bebyggelseutvecklingen ska, i den mån det är möjligt, följa topografin. För att skapa en attraktiv stad krävs det även att tillgängligheten är god. Höjdsättning och lutningar av allmänna platser är av vikt att studera för att säkerställa att kommunens riktlinjer avseende tillgänglighet kan möjliggöras.

Park

Utvecklingen av Loviseberg kommer generera behov av ny privat service, kommunal service, parker etcetera. Ett särskilt behov är att det råder idag en brist av park i bostadsområdena i Glömsta. Därför är inriktningen i planprogrammet att en stadsdelspark behöver möjliggöras i Loviseberg, en park som ska täcka både den nya stadsdelens behov samt befintliga boendes i Glömsta.

Planprocessen

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

Plankostnadsavtal kommer inte att tecknas. Kommunen är alltså ensam aktör i programarbetet. I efterföljande detaljplanprocesser kommer plankostnadsavtal tecknas med markanvisade exploatörer. Kostnaden för att upprätta planprogrammet kommer fördelas på efterföljande detaljplaners plankostnadsavtal.

Inga genomförandeavtal behöver tecknas. Sedan tidigare finns det genomförandeavtal med Trafikverket samt kommer det tecknas genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och Regionen för utbyggnationen av Spårväg Syd. Dessa två genomförandeavtal hanteras utanför planprogrammet för Loviseberg men har naturlig koppling till planprogrammet. Dialog och samverkan sker mellan projekten.

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:

- Hållbarhetsprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Skyfall och dagvatten
- Naturvärden
- Fågel och groddjur
- Masshantering och sulfidberg
- Trafik



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

- Kulturmiljö och landskapsanalys
- Lokalt centrum
- Projektering allmän plats
- Gestaltningssprogram
- Socialkonsekvensanalys eller Barnkonsekvensanalys inklusive äldreperspektiv

Förvaltningens synpunkter

Planprogrammet ska pröva en utveckling av en ny stadsdel som länkar samman bostadsområdena i Glömsta, Kästa, Myrstugeberget och Tullinge i Botkyrka kommun. Den nya stadsdelen ska bidra till att möta bostadsmålet om 18 500 bostäder till 2035 i enlighet med Sverigeförhandlingen. Loviseberg ska utvecklas till en ny stadsdel med hög exploatering som innefattar både bostäder, arbetsplatser, centrum, parker, naturområden, skolor etcetera. Bebyggelsens täthet, höjd och uttryck ska studeras under programarbetet med målet att uppnå ett effektivt markutnyttjande och en attraktiv boende- och stadsmiljö. Omfattning, funktion och placering av allmänna platser, torg- och gårdsbildningar med lek och grönytor ska utredas under programarbetet.

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 och funktioner kan ändras över tid. I programarbetet blir det viktigt att betrakta utvecklingen av området på både kort och lång sikt.

Programområdet är i nya översiktsplan 2050 utpekad som ett av Huddinge kommuns fem utvecklingsområden. Det betyder att Loviseberg är ett av de områden där kommunen satsar extra på utveckling. Projektet bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen. Vidare är området vid Loviseberg och Glömstadalen utpekad i RUFSS 2050 som "Strategiskt stadsutvecklingsläge". Begreppet betyder att området "har en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer". Kommunens förhållningssätt enligt RUFSS 2050 ska bland annat vara att stadsutveckling i sådant läge ska prioriteras.

Detta projekt utgör en viktig del i Huddinges övergripande vision om att kommunen ska vara en av de tre mest populära kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i. I och med detta projekt skapas en ny stadsdel i ett kommunikationsnära läge.

Som en del av planprogrammet ska i tidigt skede en vision tas fram. Visionen ska sätta mål och ramar för programarbetet. Utgångspunkten är att uppsätta mål och ramar ska vara i linje med den nya översiktsplanens rekommendationer för området. Visionsarbetet påbörjas under våren 2023 och planeras vara klar under hösten 2023.



Avväganden avseende hållbarhet

I programarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas på olika sätt. Utgångspunkten är att arbeta med hållbarhetsprogram där exempelvis hållbarhetsmål och förslag till åtgärder för områdets utveckling tas fram. Ambitionsnivån ska vara hög, men omfattning och innehåll utreds och preciseras som en del av programarbetet.

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.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I programarbetet behöver hänsyn tas till barn- och ungdomsperspektivet, sociala perspektivet och människor som bor i närområdet. En socialkonsekvensanalys (SKA) och/eller barnkonsekvensanalys (BKA) inklusive äldreperspektiv kommer tas fram som en del av programarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

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, hur föreslagen mängd bostäder förhåller sig till Sverigeförhandlingen, samt ta hänsyn till den kostnad kommunen förbundit sig till i avtal med Trafikverket för tunnelläggningen av Tvärförbindelse Södertörn.

Bedömning är att inga privata fastigheter behöver köpas för utveckling av Loviseberg.

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

Huddinge kommun 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 12 miljoner kronor för att ta fram planprogrammet. Ersättning för planprogrammet fördelas på 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 och kommunala lokaler kommer behövas. Kommunen kommer på sikt behöva genomföra stora investeringar i Loviseberg men intäkterna bedöms också bli stora. Bedömning i tidigt skede är att projektet



Datum
2023-03-15

Diarienummer
KS-2022/3108

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