



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313

Handläggare
Sofia Gregorsson
Sofia.Gregorsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Visättra 1:1 (Centralmarken) inom kommundelen Flemingsberg i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 9 juli 2021.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för kontor, verksamheter och eventuellt bostäder samt gator inom stationsnära läge i Flemingsberg.

Detaljplaneprojektet är en del i att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen. I planprogrammet föreslås evenemang på den aktuella platsen. Planuppdraget frångår nu detta men överensstämmer ändå med planprogrammets syfte. Övriga viktiga tidigare ställningstaganden är Utvecklingsprogram för Flemingsberg 2050, Utvecklingsplan för Flemingsberg (samrådsversion), Översiktsplan 2030 och RUFSS 2050. Planuppdraget är i linje med dessa styrdokument.

Planområdet består av del av fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun och exploateras av Fabege AB. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB avseende del av fastigheten Visättra 1:1 (Centralmarken) godkändes i kommunfullmäktige 2021-04-19 § 12. Ytan är preliminärt cirka ett hektar stort och består av naturmark, grusad yta samt en gång- och cykelväg.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat koppling till omgivningen och parallella pågående projekt, dagvatten och skyfall, logistik, gestaltning och naturvärden.

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer kunna bedrivas med standardförfarande.

Planarbetet har en mycket snäv preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 2 2022.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet,

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
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313

Flemingsberg och kommunen. Tidplanen är dock mycket snäv vilket innebär en risk för lägre kvalitet både inom och intill planområdet. Detaljplanen med sin strategiskt viktiga placering kommer sätta förutsättningarna för kommande utveckling intill.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Syftet med planläggningen är pröva ny bebyggelse för kontor, verksamheter och eventuellt bostäder samt gator och inom stationsnära läge i Flemingsberg. Detaljplaneprojektet är en del i att realisera planprogrammet för Flemingsbergsdalen (KS-2018/1281.313) som tagits fram av kommunen tillsammans med konsortiet Stockholm Syd SBD AB (Fabege AB och WA Fastigheter AB, Stockholm Syd utvecklings AB är nu ett av Fabege AB helägt dotterbolag).

Fabege AB har nu önskemål om att denna del av planprogrammet utgör nästkommande detaljplaneetapp. Anledningen är att Fabege AB, som ett led i utvecklingen av Flemingsbergsdalen, förhandlar med en hyresgäst om en etablering inom Flemingsbergsdalen. Fabege och hyresgästen önskar en inflytt inom kort vilket är anledningen till den snäva tidplanen. Markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och Fabege AB avseende del av fastigheten Visättra 1:1 (centralmarken) godkändes i kommunfullmäktige 2021-04-19 § 12.



Ungefärligt planområde i rött



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

I Planprogram för Flemingsbergsdalen föreslås evenemang på den aktuella platsen. Planuppdraget frångår nu detta men överensstämmer ändå med planprogrammets syfte.



Programkarta som visar huvuddragen i planprogram för Flemingsbergsdalen. Aktuell planområde är en del av stadscentrum med utpekad målpoint för evenemang.

I RUFS 2050 är Flemingsberg utpekad som en regional stadskärna – en plats i länet som har utvecklingspotential och kan komplettera Stockholm med en tät och flerkärnig region. Planområdet ligger inom den mest centrala delen av den regionala stadskärnan. Förhållningssätt inom en regional stadskärna innebär bland annat att planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö samt att lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt. Planområdet ligger ca 400 meter från Flemingsbergs station.

I kommunens översiktsplan är området markerat som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde.

I utvecklingsprogrammet för Flemingsberg formulerades en visionsbild av den regionala stadskärnan där Flemingsberg år 2050 är ett av Sveriges mest betydelsefulla centrum för utbildning, forskning och kreativitet. I programmet anges målen levande stadskärna, självklart etableringsval, öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbart samhälle.

Planuppdraget bedöms vara i enlighet med RUFS 2050, översiktsplanen och utvecklingsprogrammet för Flemingsberg, förutsatt att en stadsmässig utformning med effektivt markutnyttjande, funktionsblandning och service uppnås.



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313

Planområdet

Planområdet består av del av fastigheten Visättra 1:1 som ägs av Huddinge kommun och avses exploateras av Fabege AB. Ytan är preliminärt cirka ett hektar stort och består av naturmark, grusad yta samt en gång- och cykelväg. Planområdet avgränsas preliminärt av Regulatorvägen, Kvarnängsvägen, fastigheterna Magasinet 4 och 7 den del av kommunens stora fastighet Visättra 1:1 som inte omfattas av markanvisningen.



Ungefärligt planområde i rött.

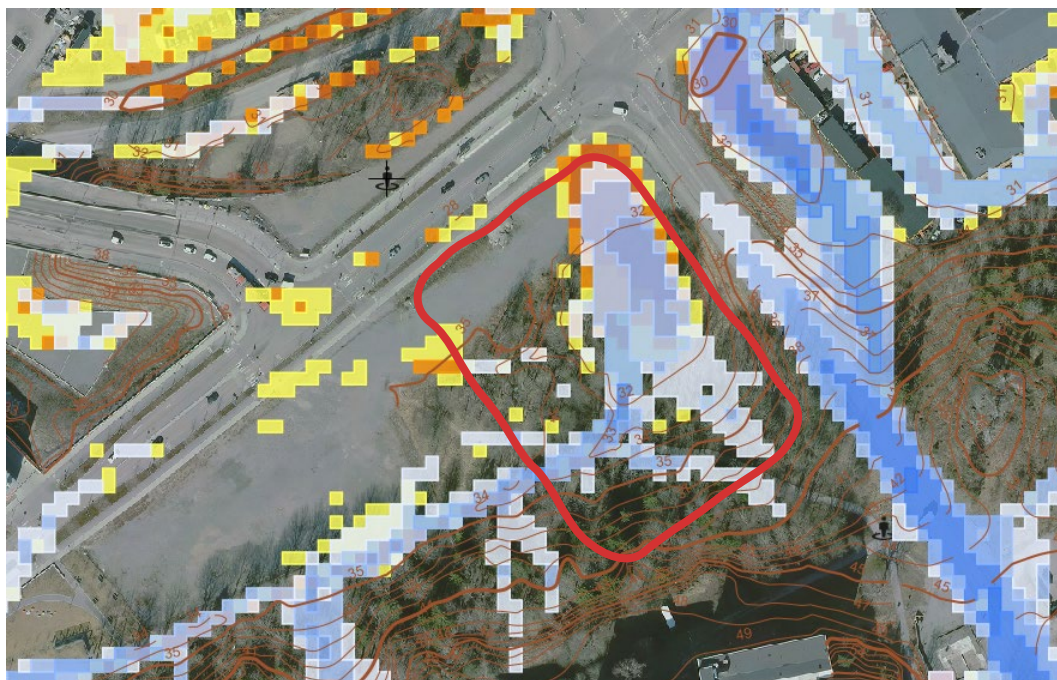
Planområdet utgör en viktig länk i Flemingsbergsdalen som kan knyta ihop befintligt med nytt genom ny bebyggelse och allmän plats. Detta på grund av sitt läge inom stadscentrum mellan befintliga bostäder, rättscentrum och kommande bebyggelse på andra sidan om Regulatorvägen.

Planområdet innehåller naturvärden med visst värde. I stort lutar marken nedåt mot norr. En lågpunkt där skyfall samlas finns inom planområdet.



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313



Skjfallsansamlingar och rinnstråk samt höjdkurvor. Ungefärligt planområde i rött.

Planområdet är planlagt sedan tidigare med detaljplan för Flemingsbergs arbetsområde (0126K-11735). För planområdet anges till största del användningen Huvudgata men även Naturmark (som delvis anordnas som parkmark) och kvartersmark för Kontor samt Kontor och eller bilservice. På kvartersmarken närmast Kvarnängsvägen finns ett u-område (Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, kulverterade vid överbyggnad). Kvartersmarken inom planområdet är prickad men beroende på hur stor del av Kvarnängsvägen som ingår i planområdet kan det även vara aktuellt att ta med ej prickad mark. Detaljplanen vann laga kraft 1990-09-21, genomförandetiden har löpt ut.

Parallellt pågående projekt

I Visättra har nyligen ett programarbete påbörjats som delvis överlappar med aktuellt planområde.

I Flemingsbergsdalen pågår en fördjupad studie av gatustruktur och skyfall, en fortsättning på det som studerades i planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

För hela Flemingsberg pågår arbete med en utvecklingsplan.

Intill planområdet, på andra sidan om Regulatorvägen pågår planarbeten på fastigheten Generatorn 2, dels Stadscentrum och dels Hörntomten.

Hållbarhet

Planarbetet ska bidra till att uppnå de övergripande hållbarhetsmålen i hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen. Inom projektet ska specifika mål och aktiviteter tas fram och följas upp i en handlingsplan.



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313



En inbjudande och lockande stadsmiljö som knyter samman och skapar gemenskap



Här skapar grönskande rum plats för spontanitet och lugn, samt nytta för naturen



Flemingsbergsdalen är en modig stadsdel, där vi vågar gå före för klimatets skull



Här rör du dig enkelt, fritt och prioriterat när du går, cyklar eller åker kollektivt



En självklar etableringsort för ett internationellt hållbart näringsliv som lyfter det lokala

De fem övergripande hållbarhetsmålen för Flemingsbergsdalen.

Planförslag

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

Exploatören har inkommit med ett förslag på utformning för platsen. Förslaget ska studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Kommunens mål för planeringen är att möjliggöra ny bebyggelse för den tilltänkta hyresgästen som samtidigt anpassas till omgivningen och kommande utveckling i Flemingsberg.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål för framtida utveckling i Flemingsberg i enlighet med översiktsplanen, utvecklingsprogrammet för Flemingsberg, planprogrammet för Flemingsbergsdalen samt hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen.

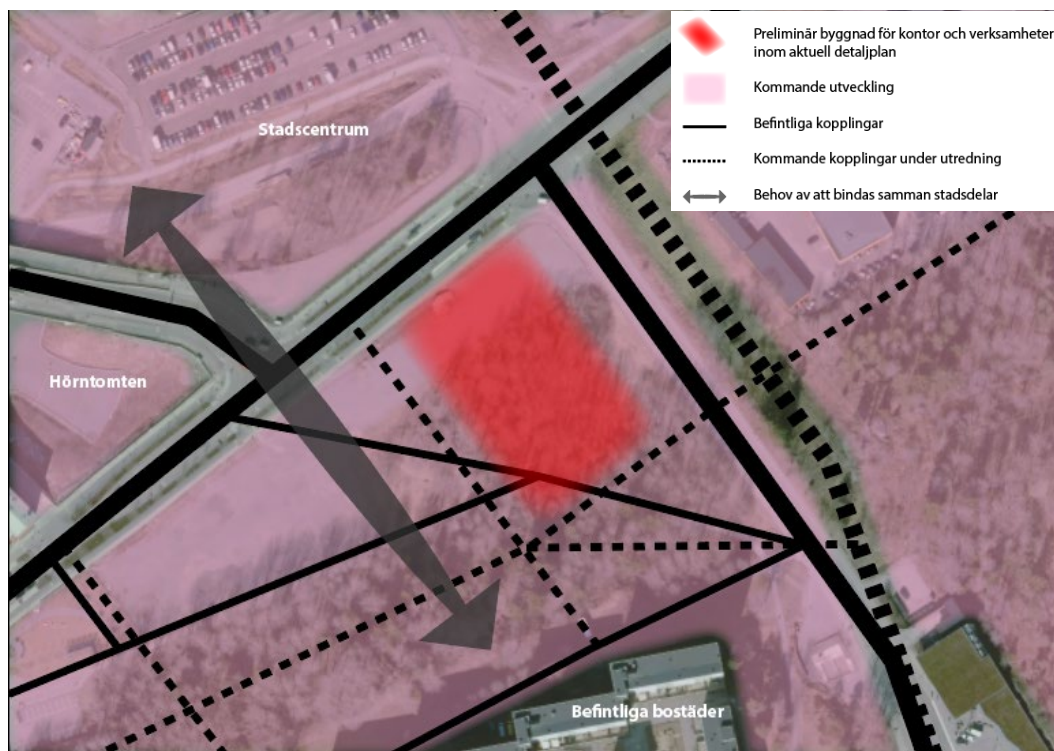
Viktiga frågor för planarbetet bedöms vara:

- Säkerställa en ändamålsenlig utveckling av intilliggande mark genom att särskilt utreda anslutning till framtida gator, stråk för gående och cyklister, rinnstråk för skyfall mm. Planförslaget kommer sätta förutsättningar för kommande utveckling av bebyggelse runtomkring.
- Målkonflikter mellan specifika behov hos Fabeges hyresgäst och hållbara helhetslösningar för området. Exempelvis utformning av lastning och lossning som försvårar utveckling av kringliggande kopplingar.
- Säkerställa att tillkommande verksamhet inom planområdet inte genererar risk och störningar som försvårar kommande utveckling intill planområdet
- Skapa en mänsklig skala och bra kopplingar trots den storskaliga bebyggelsen
- Undvika baksidor på verksamhetsbyggnaden.
- Skyfallshantering som fungerar både för planen och helheten
- Hantering av naturvärden inom planområdet



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313



Preliminärt planområde och dess omnejd.

Planprocessen

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer kunna bedrivas med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Markanvisningsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga mark- och genomförandeavtal kommer att träffas mellan exploatör och kommun i samband med detaljplanearbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 2 år 2022.

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

- Buller
- Dagvatten och skyfall
- Flyghinder
- Gatuutformning (systemhandling)
- Gestaltning
- Geoteknik
- Hållbarhet: Handlingsplan med mål och aktiviteter



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313

- Markföreningar
- Naturvärden och ekosystemtjänster
- Risk och störningar
- Sociala konsekvenser inklusive konsekvenser för barn
- Trafik
- Vind och sol

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Flemingsbergs utveckling. 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, som påverkar utveckling av mark både inom och intill planområdet. Avvägningarna kan beröra hållbarhet och barns bästa.

Tidplanen innebär att avsteg kan komma att behöva göras från gängse rutiner och inlämningstider inför politisk hantering av ärendet under planprocessens gång inklusive antagandet. Eventuellt kan det behövas extraordinära sammanträden. Även tider för samråd och granskning kommer att vara satta till kortast möjliga för att kunna hålla tidplanen.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFSS, översiktsplan, utvecklingsprogram och samrådsversionen av utvecklingsplanen.

Avväganden avseende hållbarhet

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

Hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen ska bearbetas och fördjupas i en handlingsplan för hållbarhet. Omfattning och innehåll utreds och preciseras som en del av planarbetet.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. En social konsekvensanalys (SKA) inklusive barnkonsekvensanalys (BKA) är aktuellt att ta fram som en del av planarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser.



Datum
2021-07-09

Diarienummer
KS-2021/1217.313

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Fabege AB