



Datum  
2017-10-16

Diarienummer  
KS-2017/2252.312

Handläggare  
Anna Hjalmarsson  
Anna.Hjalmarsson@huddinge.se  
Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunstyrelsen

## Program för Björnkulla – beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta planprogram för bostäder, verksamhetsområde, skola, förskolor med mera i Björnkulla på fastigheterna Visättra 1:7 och del av Visättra 1:6.

### Sammanfattning

Programområdet är 81,5 hektar och ligger sydväst om Flemingsberg station och norr om Flemingsbergsskogens naturreservat. Det består av Huges fastighet Visättra 1:7 samt del av kommunens fastighet Visättra 1:6. Området saknar detaljplan och är till viss del glest bebyggt med bl.a. äldreboende, LSS- boenden och studentbostäder. Kommunens fastighet är obebyggd.

Syftet med planläggning är att utreda möjligheterna till utveckling av nya bostäder, service, skola/förskola och verksamheter inom Björnkulla. Även utbyggd infrastruktur utreds inom programområdet. Viktiga aspekter som beaktas inom programmet bedöms vara kopplingen till Botkyrka samt till Flemingsbergsskogen naturreservat.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019 och överensstämmer med kommunens översiktsplan samt framtaget förslag till fördjupad översiktsplan. Kommunen och Huga Bostäder AB kommer att arbeta med programmet i dialog med befintliga verksamheter i området.

### Beskrivning av ärendet

Projektet finns med i kommunens Plan för Samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019.

Planarbetet sker enligt utökat planförfarande, PBL 2010:900. Efterföljande detaljplaner kan ske med antingen utökat- eller standardförfarande beroende på dess omfattning.

Programområdet ligger sydväst om Flemingsberg station och norr om Flemingsbergsskogens naturreservat, precis intill Bor kyrka kommun. Den sammanlagda ytan av programområdet är ca 81,5 hektar och består av Huges fastighet Visättra 1:7 samt del av kommunens fastighet Visättra 1:6. Området är till viss del glest bebyggt med bl.a. äldreboende, LSS- boenden och studentbostäder. Kommunens fastighet är obebyggd.

Syftet med planläggning är att utreda möjligheterna till utveckling av nya bostäder, service och verksamheter inom Björnkulla. I ett första skede ska ett

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

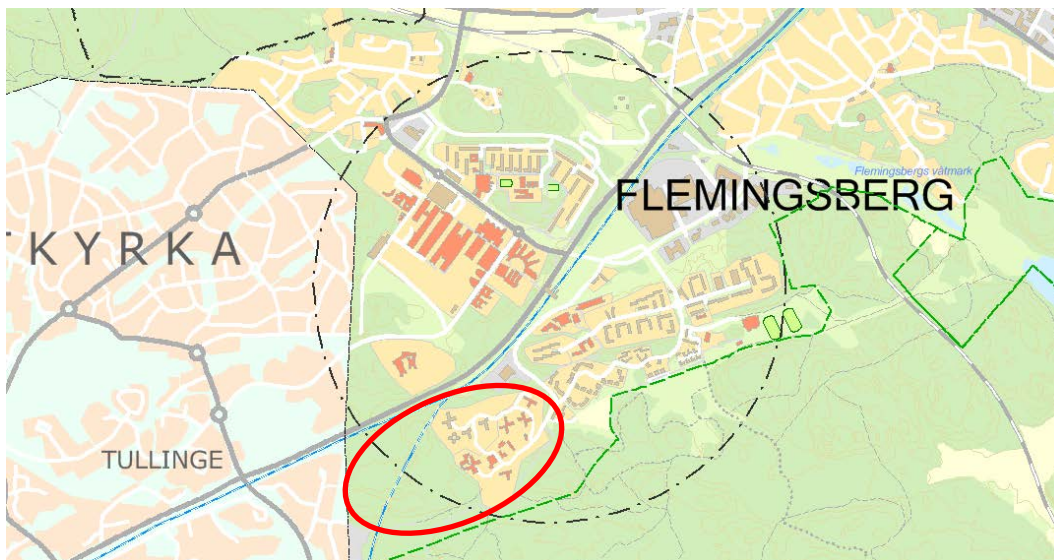
huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



Datum  
2017-10-16

Diarienummer  
KS-2017/2252.312

planprogram tas fram. Efter programskedet föreslås området delas upp i minst två områden för ny detaljplan. Detaljplaner beställs efter ett antaget planprogram.



*Området markerat med röd linje*

Bostadsprojektet är initierat av Hüge som även gjort en inledande marknadsanalys inklusive förslag till vision, positionering och kärnvärden. Tidiga volymstudier utförda av Hüge indikerar att området skulle kunna rymma ca 2 000 nya bostäder, ett mindre lokalt centrum och ny kommunal service.

Ett nytt verksamhetsområde, tidigare ”Flemingsberg Södra”, inkluderas i planprogrammet. Detta för att bidra till blandade funktioner och nya kopplingar samt studera hur mötet mellan verksamheter och bostäder kan ske.

Projektet innebär även utbyggnad av infrastruktur inom hela programområdet. Bland annat genom en ny huvudgata i det lokala vägnätet som kopplar samman Flemingsberg med områden i Botkyrka kommun. Kostnader för infrastruktur regleras genom avtal. Kommunen kommer få en intäkt för markförsäljning. Behov av F-9 skola och förskolor är stort i området och dessa ska planeras för inom ramarna för detta projekt.

Kopplingen till Flemingsbergsskogens naturreservat ska värnas om och kommer tas hänsyn till i planeringen. Programmet kommer utreda möjliga entréer till naturreservatet för att öka tillgängligheten.

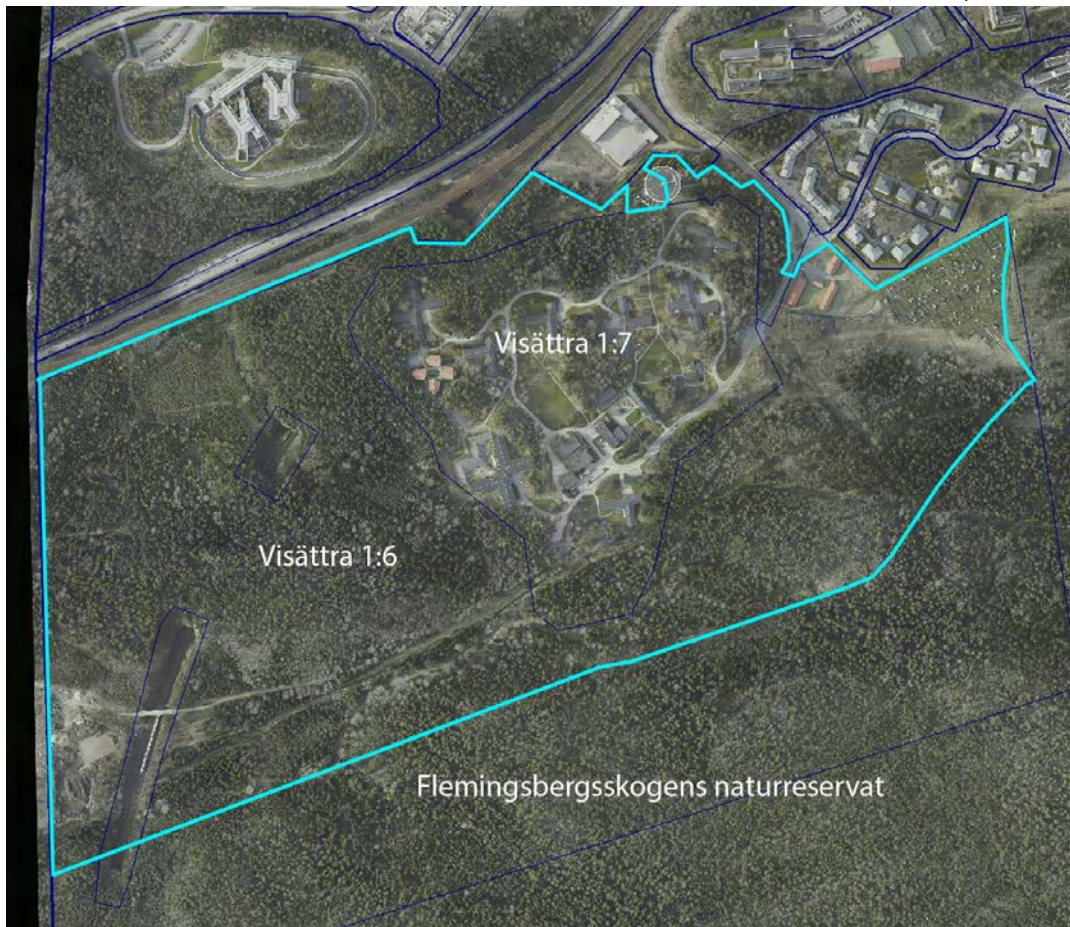
Flera utredningar kommer behövas under programarbetet och/eller följande planarbete. Initialt bedöms att dagvattenutredning, trafikutredning, bullerutredning, naturvärdesutredning, barnkonsekvensanalys, socialkonsekvensanalys och riskutredning behöver utföras.

Projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan och framtaget förslag till fördjupad översiktsplan. Området är idag ej detaljplanelagt.



Datum  
2017-10-16

Diarienummer  
KS-2017/2252.312



*Programområdet markerat i turkost, fastighetsgränser i mörkblått.*

## Genomförande

Programarbetet förväntas pågå under hela 2018 med ett beslut om programsamråd under fjärde kvartalet 2018. Programområdet kommer efter godkännande, beräknat i mitten av 2019, delas upp i flera detaljplaneområden med separata tidplaner.

Programarbetet finansieras med plankostnadsavtal som baseras på nedlagd tid i projektet. Huges andel finansieras under programarbetets gång.

I samband med att programmet antas och detaljplanearbetet inleds tecknas ett intentionsavtal med Hüge och eventuell tillkommande exploatör.

Mark- och exploateringsavtal ska tecknas med exploatören under detaljplaneprocessen. Avtalet reglerar åtaganden som krävs för att genomföra exploateringen så som marköverlåtelse, åtaganden och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark med mera.

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att projektet är i linje med kommunens tilltänkta utveckling; det finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019 och överensstämmer väl med översiktsplanen.





Datum  
2017-10-16

Diarienummer  
KS-2017/2252.312

Främsta fördelen med en kommande exploatering av Björnkullaområdet är att det även bidrar till Flemingsbergs utveckling. Inom 1 200 meter från Flemingsbergs station, där Björnkulla ingår, finns möjlighet att utveckla minst 10 000 nya bostäder. Det finns även möjlighet att skapa ett helt nytt verksamhetsområde. Det finns därtill för Flemingsberg ett övergripande mål om att skapa en eftertraktad livsmiljö med närhet till både stadsliv, kultur och natur. Förvaltningen ser att programmet för Björnkulla möjliggör framtida skapande av denna livsmiljö.

Vidare ser förvaltningen en möjlighet att tillgängliggöra Flemingsbergsskogens naturreservat och framhäva de gröna värdena som finns i Björnkulla. Det finns däremot många krav på utredningar som behöver göras redan i programskede; till exempel dagvatten, naturvärden, risk och buller.

Magdalena Bosson  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Anna Hjalmarsson  
Planarkitekt