



Datum
2020-02-12

Diarienummer
KS-2020/125

Henrik Nordström
Tel: 08-535 363 92
Henrik.nordstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Udden 8 – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Udden 8 samt del av fastigheten Fullersta gård 1:170 inom kommundelen Fullersta.

Sammanfattning

Planområdet ligger centralt i Huddinge i nära anslutning till Huddinges pendeltågsstation. I nordväst och nordost avgränsas planområdet av Rådstuguvägen. I sydväst avgränsas planområdet av Fullersta parkväg och i sydöst av området mellan parkeringsplatserna vid Huddinge stationsväg och Fullersta torg. Planområdet ligger ca 50 meter från västra stambanan.

Inom planområdet planeras att uppföras ett nytt bostadshus i upp till sjutton våningar. Nyttillskottet av bostäder förväntas bli 60 till 90 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek.

Planområdet är ca 5 000 kvadratmeter stort.

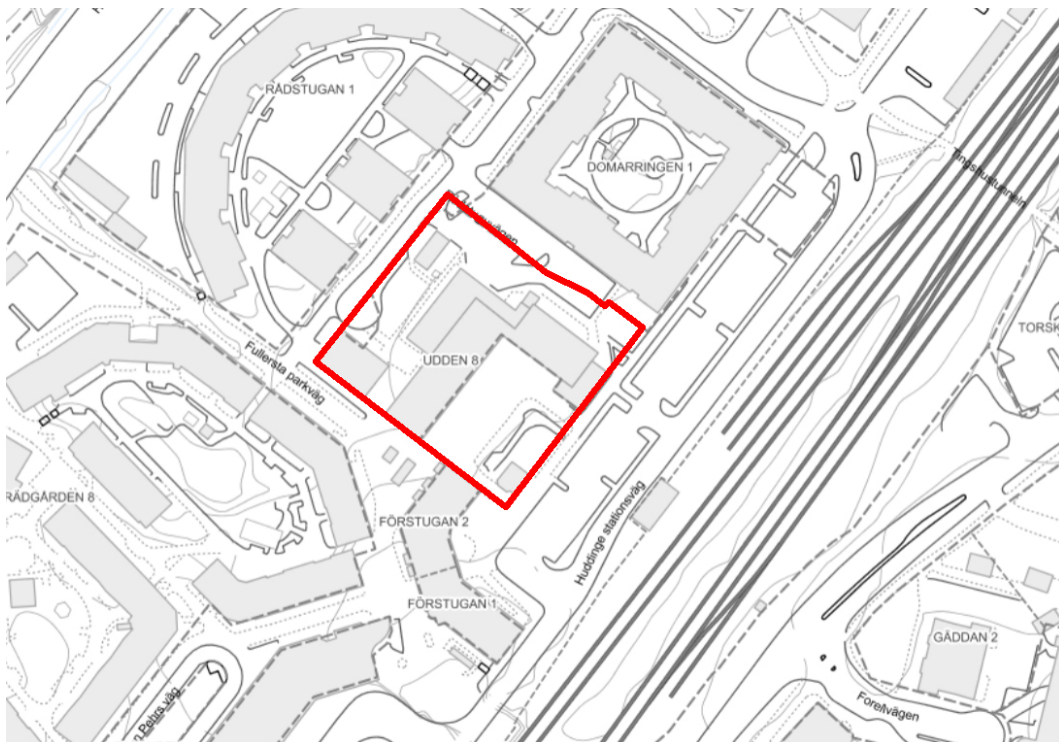
Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Detaljplanens syfte är att förtäta Huddinge med bostäder och lokaler i en stationsnära miljö samt att utveckla Fullersta torg. Området ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö. Möjliga stråk och flöden som kan levandegöra torget mer ska specialstuderas.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd.

Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen.



Planområdets avgränsning i rött

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller av strandskydd. I översiktsplanen är området utpekad som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

Fastighetsägaren, Länna Udden Kommanditbolag, skickade den 27 februari 2018 in en ansökan om planbesked, i syfte att ändra detaljplanen för fastigheten Udden 8. Ansökan avsåg främst möjliggörande av tillkommande bostäder. Positivt planbesked gavs i kommunstyrelsen den 5 december 2018, KS-2017/664. I dåvarande planbesked ingick även påbyggnader på de lägre husen vid Fullersta torg. Påbyggnaderna är inte längre aktuella.

Projektet Udden finns med i "Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035".

I den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) är platsen utpekad som ett "strategiskt stadsutvecklingsläge" som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även "potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet".

För Udden 8 gäller idag primärt Stadsplan kv. *Udden m.fl. (0126k-10344)*, upprättad i juni 1979 vars genomförandetid har gått ut. Planen tillåter bostäder samt i vissa fall handel. Enligt gällande plan krävs även särskilda åtgärder i fasad för trafikbuller. För Fullersta torg gäller idag primärt stadsplan för kv. *Trädgården m.fl. (0126K-11303)*, upprättad i augusti 1986. Planen reglerar marken som



allmän plats. Genom detaljplan för *del av Fullersta gård 1:170 (0126K-14302)* tillåts grillkiosk och servering inom och i anslutning till torget.

Det pågår även planläggning i de närliggande kvarteren Tingshuset 1 och 2 där samordning projekten emellan kommer att ske kontinuerligt. Det pågår även ett arbete med att ta fram en utvecklingsplan för de centrala delarna av Huddinge. Planarbetet med Udden 8 kommer att ske i samklang med utvecklingsplanen där ett flertal strategiska frågor berörs som kommer att ligga till grund för projektets fortsatta inriktning, bland annat trafikföringen i området, grönstrukturplaneringen samt skyfall- och dagvattenhanteringen.

Befintlig cykelparkering precis väster om programområdets södra hörn planeras att byggas om under 2020. Nya cykelparkeringar planeras även på Fullersta torg. Planeringen av dessa kommer att synkas med detaljplanen.

Planområdet

Fullersta torg var en gång i tiden Huddinges centrum. Det vita sexvåningshuset var på sin tid kommunens första höghus med hiss. I takt med att Huddinge vuxit och centrum förskjutits till östra sidan spåren har torget dock fört en mer anonym tillvaro.



Fullersta torg med dess idag slutna hörn

Platsen för den nya byggnaden upptas idag av en låg byggnad för avfallshantering. Rådstuguvägen präglas i detta kvarter av en vändplan och markparkeringar.

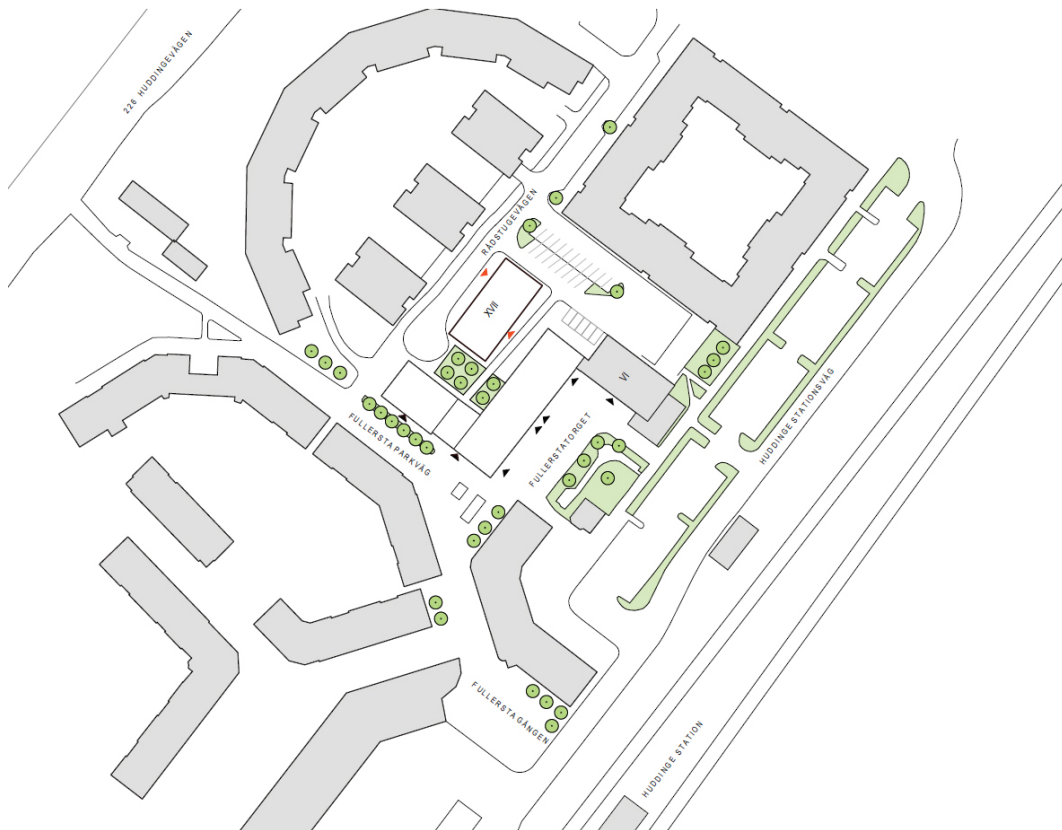


Befintligt sophus

Planförslag

Detaljplanen syftar till att pröva ett nytt bostadshus i upp till sjutton våningar bakom Fullersta torg. På platsen finns idag en byggnad för avfallshantering. Föreslagen bebyggelse bygger vidare på platsens höghustradition men i en modern tappning. Den höga byggnaden bidrar även till att accentuera torget i dess omgivning men utan att störa torgets 50-talskaraktär i och med att den nya byggnaden är tydligt placerad bakom torget. I planarbetet ska de allmänna stråken till och från torget studeras särskilt för att optimera flödena över torget. Detaljplanen ger även en möjlighet att bygga bort en tydlig baksida och levandegöra Rådstuguvägen mer. Tillsammans med detaljplanen för Tingshuset utgör planförslaget en möjlighet att levandegöra kvarteren på den västra sidan om järnvägsspåren mer. Den totala lokalytan kommer att öka i planförslaget.

Förutom sophuset kommer befintlig bebyggelse att finnas kvar som idag. Mindre ändringar som rör torgets flöden och tillgänglighet ska studeras.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse

De nya bostädernas upplåtelseform samt lägenhetsstorlekar kommer att utredas i planarbetet i dialog med exploitören.

På grund av det centrala och exponerade läget där den nya byggnaden kommer att synas både från stationen och Huddingevägen kommer särskilda krav att ställas på omsorgsfull gestaltning och anpassning till kulturmiljövärdena på platsen.

Knäckfrågor i planarbetet bedöms vara buller samt stadsmiljöfrågor. Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan närboende och planförslagets påverkan i form av skymd utsikt samt solinstrålning.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal ska upprättas och undertecknas av exploitören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med detaljplanarbetet.



Tidplanen är att detaljplanen preliminärt kan antas under kv. två år 2022.

Planuppdrag: Q1 2020

Samråd: Q2 2021

Granskning: Q4 2021

Antagande: Q3 2022

Följande områden behöver preliminärt utredas närmare under planarbetet:

- Dagvatten
- Risk och buller (närhet till Huddingevägen och västra stambanan)
- Trafik (främst parkering)
- Gestaltning, kulturmiljö och solstudier (påverkan av nytt högt hus)
- Barnperspektivet och barns perspektiv

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga kostnader för planarbetet kommer att bekostas av exploitören.

Kostnader för allmän plats kommer att utredas i planarbetet men uppstår först i genomförandeskedet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning av projektet utifrån arkitektonisk och planmässig synvinkel är att detaljplanearbetet kan starta. Förslaget innebär en förtätning i stationsnära läge som en möjlighet att levandegöra Fullersta torg mer samt att skapa nya flöden. Det höga huset behöver detaljstuderas i fråga om materialval, kulörer mm. Höjden på byggnaden gör att den kommer att synas på långt håll vilket ställer högre krav på dess utformning. Möjligheten finns att skapa en märkesbyggnad.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Camilla Broo

Kommundirektör

Heléne Hill

Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet delges**

Lännaholm Udden kommanditbolag