



Handläggare
Linnea Silfverdal
Linnea.Silfverdal@huddinge.se

Mottagare
Kommunfullmäktige

Detaljplan för Låset 1 m fl. inom kommundelen Skogås, beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Låset 1 m.fl. antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterad den 3 maj 2021 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3, 4 och 5.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 16 december 2015 i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för Låset 1 m.fl. Ett förnyat planuppdrag gavs den 5 april 2017 för att bekräfta de förändringar som skett sedan 2015.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning i området söder om Österleden i centrala Skogås. Tillskottet består av bostäder och en ny förskolebyggnad. Detaljplanen har föregåtts av ett program som pekade ut byggbara platser. Bebyggelsen ska bidra till att stärka kopplingen till Skogås centrum och samtidigt anpassas till befintlig vegetation och terräng.

Huddinge Samhällsfastigheter AB som är fastighetsägare till Alkoven 2 planerar att ersätta den tidigare förskolan Svalan med en ny större förskola med åtta avdelningar. Enligt nuvarande prognos råder överskott av förskoleplatser i Skogås och den nya förskolan ska enligt lokalresursplanen inte byggas förrän efter 2030. Beslut om plan är inte fattat. Inom planområdet föreslås nya byggnadsvolymer i kant med naturmarken. Del av naturmarken tas i anspråk för nya byggnader i form av fyra flerbostadshus i suterräng samt 12 nya radhus. På mark som tidigare varit planlagd för handel möjliggörs två flerbostadshus som punkthus. Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 260 bostäder och en förskola för 160 barn. I detaljplaneläggningen ingår dessutom förbättringar av allmänna anläggningar såsom två nya lokalgator, gång- och cykelvägar samt upprustning av Sjötorpsparken.

Utbyggnaden stöds av översiktsplanen som pekar ut området för förtätning.

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



Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättandet av detaljplanen har därför inte kompletterats med strategisk bedömning enligt miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2018-2020 med utblick till 2031*.

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen i samband med att programmet godkändes 2015-12-16. Uppdraget avsåg då förskola, upprustning av parken och 200-250 nya bostäder. Ett förnyat planuppdrag gavs 2017-04-05 med nya förutsättningar, exploateringsytor i väster och mot Österleden hade då utgått från uppdraget och att antalet bostäder begränsades till 190 på grund av bristen på förskoleplatser i området.

Planen syftar till att möjliggöra området intill Sjötorpsparken i centrala Skogås för förtätning med en ny förskola och nya bostäder. I samband med detta görs också förbättringar av de kommunala anläggningarna i området så som Sjötorpsparken, gator och gång- och cykelvägar.

Planprocessen

Programsamråd har skett under perioden 27 mars-7 juni 2013. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under perioden 23 november 2017 till den 12 januari 2018. Ett öppet hus för allmänheten hölls den 7 december 2017 i Östra grundskolans matsal. Planhandlingarna har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse. Efter avstämning i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott sändes detaljplanen ut för granskning under perioden 20 februari - 27 mars 2019. Inkomna yttranden från remissinstanser, sakägare och berörda har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande.

Under tiden för samråd och granskning har det bland annat inkommit synpunkter från Länsstyrelsen gällande hantering av dagvatten och skyfall, samt synpunkter från en privatperson gällande de försämringar som detaljplanen ansågs innebära för trafiksäkerheten.

Planområdet

Planområdet ligger centralt i Skogås, cirka 300 meter söder om centrum och pendeltågstationen. Området har god tillgång till kollektivtrafik och omges av större flerbostadshus uppförda under 1960-talet. Planområdet omfattar en park, kuperad naturmark, en återvinningstation, en mindre bollplan, en förskola och en föreningslokal. Parken innehöll tidigare en större grusplan men har under planprocessens gång byggts om med nya lek- och parkanläggningar för ett mer varierat nyttjande. Förskolan och föreningslokalen har under planprocessens gång



rivits. Gång- och cykelvägar finns inom området, dock gör den kuperade terrängen det svårt med tillgängligheten i öst-västlig riktning.



Illustrationsplan 2021-05-03

Planförslaget

Planförslaget innebär en förtätning med nya bostäder och en ny större förskola intill Sjötorpsparken, söder om Österleden. Detaljplanen syftar till att möjliggöra del av befintlig naturmark för bostäder. En ny större förskola ersätter den förskola som finns i området idag. I samband med detaljplanen görs också en upprustning av Sjötorpsparken.



Fastigheterna som påverkas av detaljplanen.

Marken inom detaljplanen ägs till största del av Huddinge kommun, fastigheten Låset 1 ägs av Akelius fastigheter och fastigheten Alkoven 2 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter.

I norra delen av planområdet möjliggörs nya bostäder inom befintlig naturmark med två byggrätter om högst sju våningar styck. I byggnaden intill Österleden ska lokal uppföras i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör för en ny förskolebyggnad med en högsta tillåtna höjd som innebär högst två plan, placerad intill Österleden. Förskolan ges en bullerskyddad gård mot söder. De nya bostäderna och förskolan i norra delen angörs från en ny lokalgata.

I södra delen av planområdet möjliggörs två punkthus på Akelius fastighet som tidigare är planlagd för handel. Twaras erbjuds förvärva mark av kommunen för 12 radhus och två flerbostadshus. Flerbostadshusen ska uppföras i suterräng med entréer från gård och park. Tillkommande byggnader har placerats intill gator och gång- och cykelvägar för att öka tryggheten samt för att stärka kopplingen till Skogås centrum.

Naturvärden

Naturkaraktären ska bevaras även om viss del tas i anspråk för nya bostäder. En grön strategi har tagits fram för att bedöma naturvärden i den befintliga naturen. Strategin pekar ut arter som ska värnas och hur naturen kan anordnas för att behålla platsens natur- och rekreationsvärden efter detaljplanens genomförande.

Parkering

Planområdet ligger inom zon A för kommunens parkeringsnorm. Respektive exploatör har redovisat hur parkering för bil och cykel ska lösas inom sin fastighet. Området domineras idag av stor del markparkering, för att inte bidra med mer hårdgjord yta och stora parkeringsytor ska parkering för de tillkommande bostäderna i huvudsak lösas inom respektive byggnadsvolym. Undantag för Twaras bostäder i södra delen, där ett begränsat område har medgetts med markparkering. Parkering har anordnats enligt kommunens trafikstrategi och parkeringsprogram.



Twara har valt att tillämpa tre mobilitetsåtgärder för 6% parkeringsreduktion motsvarande 4 bilparkeringsplatser. Mobilitetsåtgärderna som Twara ska genomföra är: verklig investerings- och driftkostnad för parkering särskiljs från bostadsavgiften, cykelpool för fem vanliga cyklar, tre elcyklar samt två el-lådcyklar per 50 lägenheter och startpaket med 3 månaders SL-kort/reskassa per lägenhet.

Huddinge Samhällsfastigheter AB avser anlägga 17 parkeringsplatser för bil på egen fastighet för förskolans behov. Akelius avser anlägga 30 parkeringsplatser för bil inom egen fastighet och Twara avser anlägga 74 parkeringsplatser för bil inom egen fastighet.

Utredningar

En trafikbullerutredning (2018-05-25) har tagits fram för att tillse att bostäderna klarar dagens krav gällande buller. Utredningen redogör också för de platser som utsätts för lågfrekvent buller och hur de bäst kan skyddas. För att förskolegården ska uppnå angivna bullerkrav ska en bullerskärm uppföras i kant med Österleden. Kompletterande bullerkartor (2018-09-19) för lösningen har bilagts bullerutredningen. Bestämmelser om buller anges på plankartan.

En övergripande dagvattenutredning (2020-06-29) med utgångspunkt i Huddinge kommuns dagvattenstrategi redogör för vilka åtgärder som krävs för fördröjning och rening av dagvatten inom området. Utredningen redogör för vilka åtgärder som krävs inom respektive fastighet och visar att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan klaras efter exploatering. I plankartan förekommer två bestämmelser som syftar till att hantera dagvatten, dels ska ett dike kunna anläggas för att avleda vatten från naturmarken i det norra planområdet, dels finns en bestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet på parkeringar som ordnas utanför förskolan. Även skyfallssituationen bedömdes i dagvattenutredningen och för att skydda byggnader från naturligt översvämmande vatten vid skyfall har bestämmelser kring höjdsättning förts in på plankartan.

De exploatörer som berörs av risk från farligt godstransporter på Österleden har tagit fram riskutredningar, Huddinge Samhällsfastigheter AB (2018-03-20) och Twara (2018-04-18). Riskutredningen har resulterat i planbestämmelser som reglerar att friskluftsintag och utrymningsväg ska finnas på sida vänd bort från riskkällan. Bestämmelsen gäller för förskolan och bostadshuset närmast Österleden.

En barnkonsekvensanalys (2017-09-15) har tagits fram för att redogöra för barn och ungdomars upplevelser av området. Det har framkommit att flera av barnen upplever platsen som otrygg och att bristen på aktiviteter i området gör att de undviker att röra sig genom området och att vistas i parken. Barnen ställde sig positiva till nya bostäder i området och en upprustad park. Bostäder intill gc-vägar och park innebär en tryggare miljö eftersom det innebär fler människor i rörelse, större chans att bli sedd samt att ny bebyggelse lyser upp annars mörka gator och gång- och cykelstråk.

En grön strategi (2017-08-15) har tagits fram inom projektet för att belysa natur- och rekreationsvärdena inom området samt hur de värden som försvinner vid en



exploatering kan kompenseras på bästa sätt. I samband med att mindre del av hållmarken tas i anspråk för ny bebyggelse har död ved beskrivits viktig att bevara. Exploateringen innebär att en mindre del av befintlig naturmark tas i anspråk vilket är negativt för de gröna värdena däremot innebär förändringen en mer lättillgänglig och trygg vistelsemiljö vilket beskrivits som önskvärt utifrån de sociala aspekterna. Brynmiljöerna ska stärkas, vilket innebär att gallring och skötsel krävs. Att kompensera borttagen grönska genom att plantera nya träd bidrar till en blandning av arter i området. Att skogen kompletteras med blommande ängar bidrar till pollinering och biologisk mångfald.

En miljöteknisk markundersökning (2018-11-23) har tagits fram för parkområdet för att ta reda på om befintlig mark innehåller föroreningar som behöver avhjälpas innan utbyggnad påbörjas. Markföroreningar har uppmätts för ett begränsat område i parken där det tidigare omklädningsrummet låg. Markföroreningarna har avhjälpats genom saneringsåtgärder innan ombyggnaden av parken påbörjades och marken bedöms nu vara lämplig för tilltänkt markanvändning.

En sulfidbergsundersökning (2020-05-12) har genomförts för att utesluta att sprängningsarbeten och efterföljande hantering i området leder till förurning eller urlakning av metaller. En mindre del av de bortsprängda massorna avses att återanvändas och riskerna bedöms kunna hanteras i genomförandeskedet genom framtagande av kontrollprogram och avstämningar med miljö- och bygglovsförvaltningen.

Miljö

Planbeskrivningen innehåller en behovsbedömning. Bedömningen har gjorts att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte ska tas fram. Det bedöms alltså inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Översiktsplan 2030

Föreslagen detaljplan är i linje med översiktsplanen som pekar ut aktuellt planområde som förtätningsområde med sin närhet till spårburen kollektivtrafik. Planområdet berörs inte av riksintressen, strandskydd eller utpekad kulturmiljö.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar från det datum planen vunnit laga kraft. Detaljplanen beräknas antas under kvartal 3 2021. Utbyggnad kan påbörjas under 2022. Beräknad inflyttning kan tidigast ske under 2023.

Ramavtal har tecknats med exploatörerna. För att reglera genomförandet av detaljplanen har förslag till exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och Akelius Lägenheter AB samt kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB och förslag till mark- och genomförandeavtal har upprättats mellan kommunen och Twara Fastighets AB. Avtalen reglerar bl. a marköverlåtelse, kostnadsansvar för ut- och ombyggnaden av allmänna anläggningar såsom gator och gång- och cykelväg inom planområdet samt exploatörernas och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.



Huddinge kommun avser att bygga ut allmänna anläggningar inom planområdet. Twara Fastighets AB och Akelius Lägenheter AB är med och bidrar genom exploateringsbidrag till om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet.

Mark- och exploateringsavtal samt exploateringsavtal tas upp för beslut i samband med att detaljplanen tas upp för beslut om antagande.

Förvaltningens synpunkter

Huddinge kommun bedömer föreslagen utveckling som lämplig eftersom det innebär förtätning i ett område med goda kollektivtrafikförbindelser. Ny bebyggelse innebär också nya element i en storskalig struktur som varit densamma sedan den uppfördes under 1960-70-talet. Att satsa på närområdet i form av upprustning av gator och park medför värden för hela centrala Skogås och inte bara för de som flyttar in. Fler boende ger fler människor i rörelse och en tryggare närmiljö. Gestaltningen har hanterats utifrån trygghetsaspekter för alla åldrar däribland för barn genom utökad dialog med barn och unga i barnkonsekvensanalysen. Input från dialogen i barnkonsekvensanalysen har tillämpats i utformningen av parken och den allmänna platsen. En ny större volym intill Österleden bidrar till stadsmässiga kvalitéer intill gatan där en verksamhetslokal placeras i bottenvåningen. Att skapa målpunkter så som park, förskola och verksamhetslokaler söder om Österleden stärker kopplingen till centrum och ökar rörelsen i området. Detaljplanen innebär en större förskola och fler förskoleplatser har varit en förutsättning för att öka antalet bostäder i området.

Den sociala hållbarheten var varit viktig i arbetet liksom hantering och kompensation för de naturvärden som påverkas när del av naturen planläggs för nya bostäder. Detaljplanens konsekvenser för naturvärden och miljö har beskrivits i grön strategi och dagvattenutredningen. Projektet bedöms bidra med hållbarhetsaspekter för trygghet och sociala värden men innebär försämringar för den naturmark som påverkas av ny bebyggelse. Positivt är att nya funktioner tillförs som aktiverar naturmarken och tillgängliggör natur- och parkfunktionerna i området.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som detaljplanearbetet medför debiteras exploitören månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

De juridiska konsekvenserna av mark- och genomförandeavtalet är att kommunen säljer en del av fastigheten Västra Skogås 1:10 till exploitören, Twara Fastighets AB samt en del av fastigheten Västra Skogås 1:11 till Huddinge Samhällsfastigheter AB.



Det blir ett positivt projektnetto om 29,7 miljoner kronor med anledning av att kommunen säljer 10 018 kvm av fastigheten Västra Skogås 1:10.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta för Låset 1 m.fl. 2019-01-11 reviderad 2021-05-03
- Bilaga 2. Planbeskrivning för Låset 1 m.fl. 2021-05-03
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande för Låset 1 m.fl. 2021-05-03
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse för Låset 1 m.fl. 2019-02-07
- Bilaga 5. Illustrationsplan för Låset 1 m.fl. 2021-05-03

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige