



HUDDINGE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2020 -12- 3 0	
Diariernr	Diarioplanbeteckn.

BEGÄRAN

om planbesked enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen

SIDA
1 (2)

Kommunen ska ge sitt planbesked inom 4 månader från det att skriftlig begäran inkommit

Kommunen tar ut avgift för planbesked, se information sidan 2

Med begäran bifogas;

- Beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med åtgärden
- Karta som visar det aktuella området
- Planerad byggnadsverk karaktär och ungefärlig omfattning (högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter, bebyggelsens utformning i stort etc).
- Övrigt material som den sökande vill bifoga

Skickas via e-post till:

plan@huddinge.se

Klicka på länken!

Eller med post till:

Plansektionen, Samhällsbyggnadsavdelningen
Huddinge kommun
141 85 Huddinge

Sökande

Namn 1. Titania Projektutveckling AB, 2. Hüge Bostäder AB		Personnummer/Organisationsnummer [REDACTED]	
Gatuadress Adlerbethsgatan 17		E-postadress [REDACTED]	
Postnummer 112 55	Postadress Stockholm	Telefonnummer dagtid [REDACTED]	Telefonnummer kvällstid -
Faktureringsadress om annan än ovan angiven -			

Begäran

Fastighetsbeteckning/-ar Drakskeppet 1, del av Haga 1:108	Fastighetsadress/-er Solhagavägen 1-3, Masmo
Övriga upplysningar <p>Sökande ansöker härmed om planbesked om att bebygga fastigheten ovan med 14 byggnader innehållande ca 500 nya lägenheter och studentbostäder/ ungdomsbostäder; vänligen se bifogade planer och illustrationer. Fastigheten ägs av Hüge Bostäder AB och är idag bebyggd med garagebyggnader för bostäderna på andra sidan gatan (Ormen Långe).</p> <p>Exploateringen innebär att Solhagavägen omvandlas till en stadsgata med cykelbana och dubbelsidig bebyggelse med aktiva bottenvåningar, vilket ökar tryggheten samt förstärker det centrala staket mot exploateringsområdet Vårby Udde norr om motorvägen. Torget vid tunnelbanan förstärks, med möjlighet till ny service i bottenvåningarna. Byggnaderna längs vägen är grupperade i par på en gemensam sockelvåning som möjliggör aktiva bottenvåningar samt parkering. Projektet ämnar ta hand om såväl befintlig parkering som tillkommande, dock med dagens parkeringstal för zon A. Byggnaderna planeras till 5-10 våningar och placerar sig med ömsom långsidan, ömsom kortsidan mot vägen för att optimera ljus och bibehålla utblickar mot berget och skogen bakom. Projektet genomsyras av en hög ambition vad gäller gestaltning, med varierat fasaduttryck och taklandskap. Bostäderna planeras för blandad upplåtelseform och lägenhetsstorlekar.</p>	

Underskrift

Datum 2020-12-23	Namn-teckning
PUL-text Personuppgifter behandlas i enlighet med kommunens riktlinjer.	Namn-förtydligande Massoud Zolfaghari

För mer information om behandlingstider och kostnader: www.huddinge.se/planbesked

POSTADRESS
Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen
Plansektionen
141 85 Huddinge

BESÖKSADRESS
Kommunalvägen 28
Huddinge

TELEFON OCH TELEFAX
08-535 300 00

WEBB OCH E-POST
www.huddinge.se

ORGANISATIONSNR
212000-0068

Information

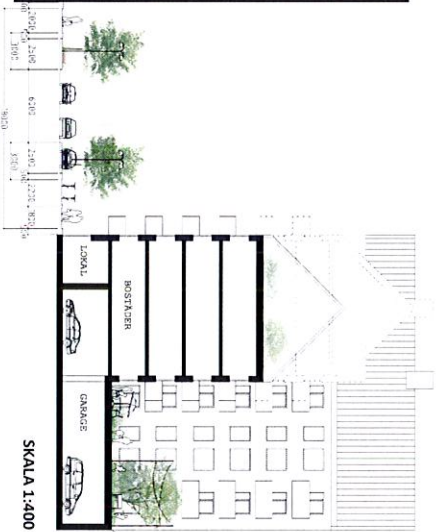
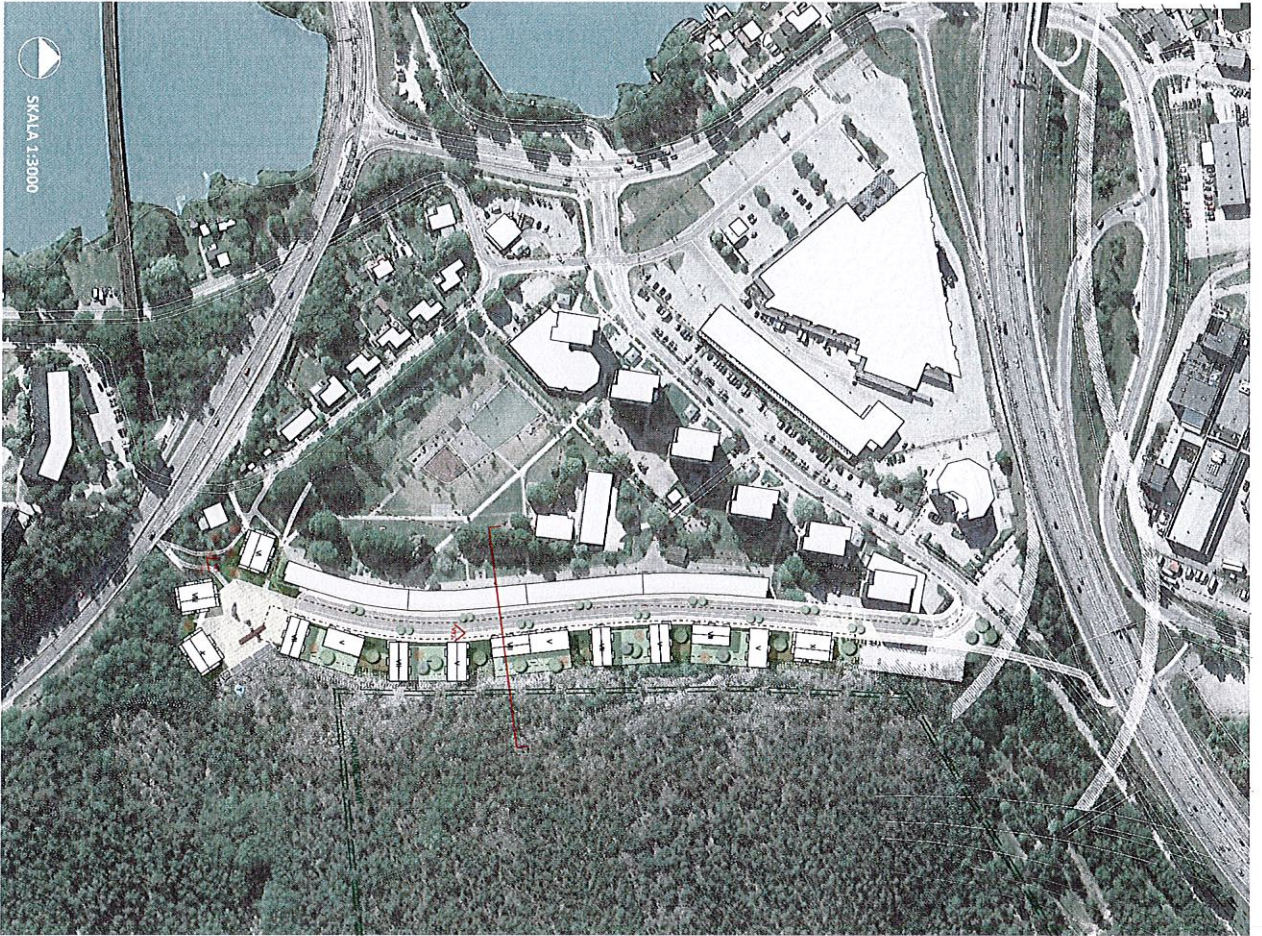
Ersättning utgår enligt " plan- och bygglovstaxa" fastställd av kommunfullmäktige.



MASMO

BILAGA ANSÖKAN OM PLANBESKED
2020-12-04

 **TITANIA** ARKITEMA ARCHITECTS

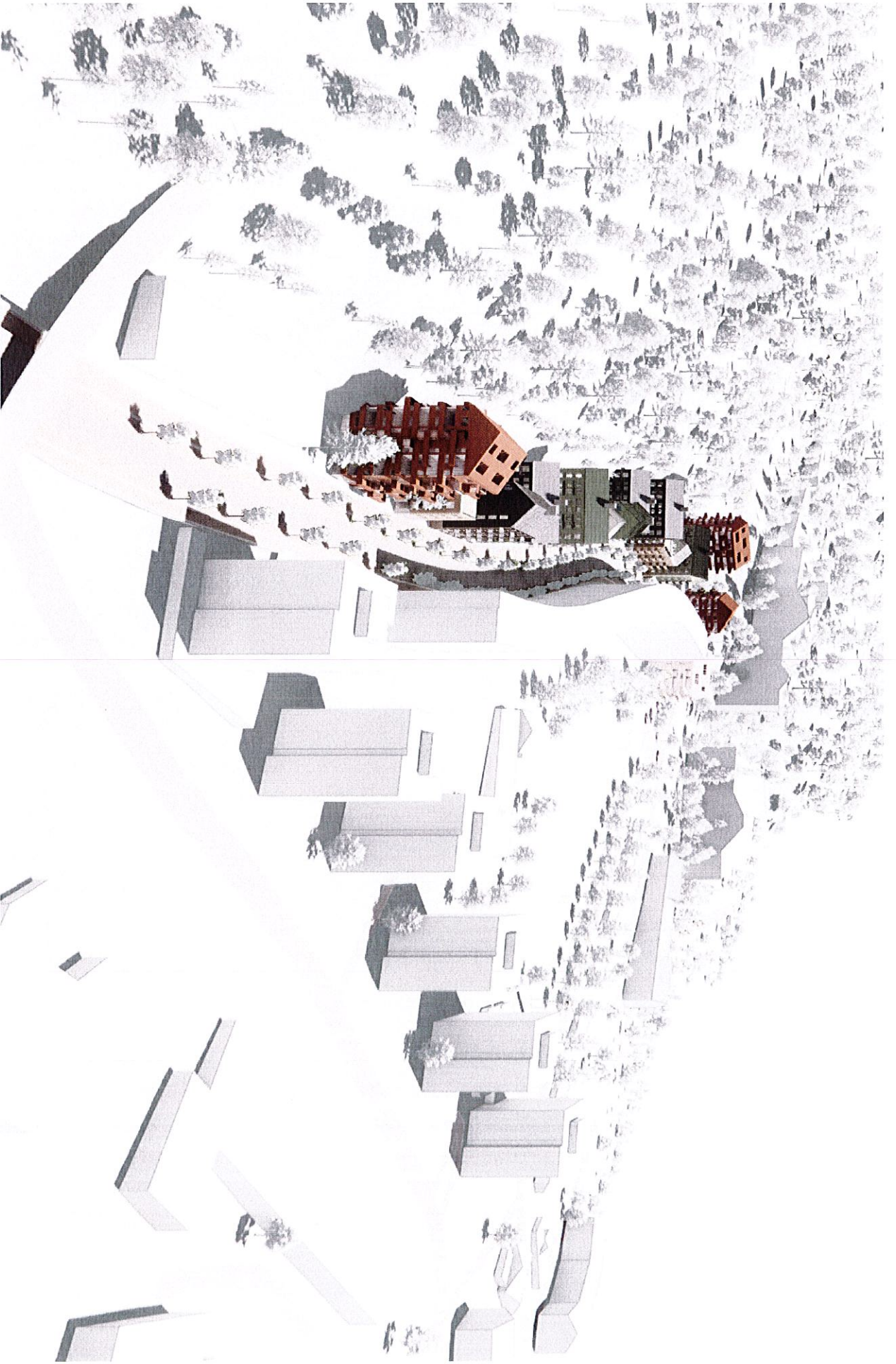




Visionsbild - torget vid tunnelbanan



Visionbild - Solhagavägen





Platsanalys

Utredning av planföresättningar och
SWOT-analys för exploateringslägen i Masmo

Christoffer Jusélius

agma
MANAGEMENT AB

Innehåll

- Möjliga exploateringsområden 1-3
- Utredning av planförutsättningar
- SWOT-analys
- Sammantagen bedömning

Platsanalysen är framtagen av Agima Management AB på uppdrag av Titania AB.

Projektledare

Christoffer Jusélius, Agima Management AB

Beställare

Massoud Zolfaghari, projektchef Titania AB

Möjliga exploateringsområden

- Område 1: Solhagavägen/torget
- Område 2: Skogen bakom t-banan
- Område 3: Vid Albysjön



1. Solhagavägen/torget

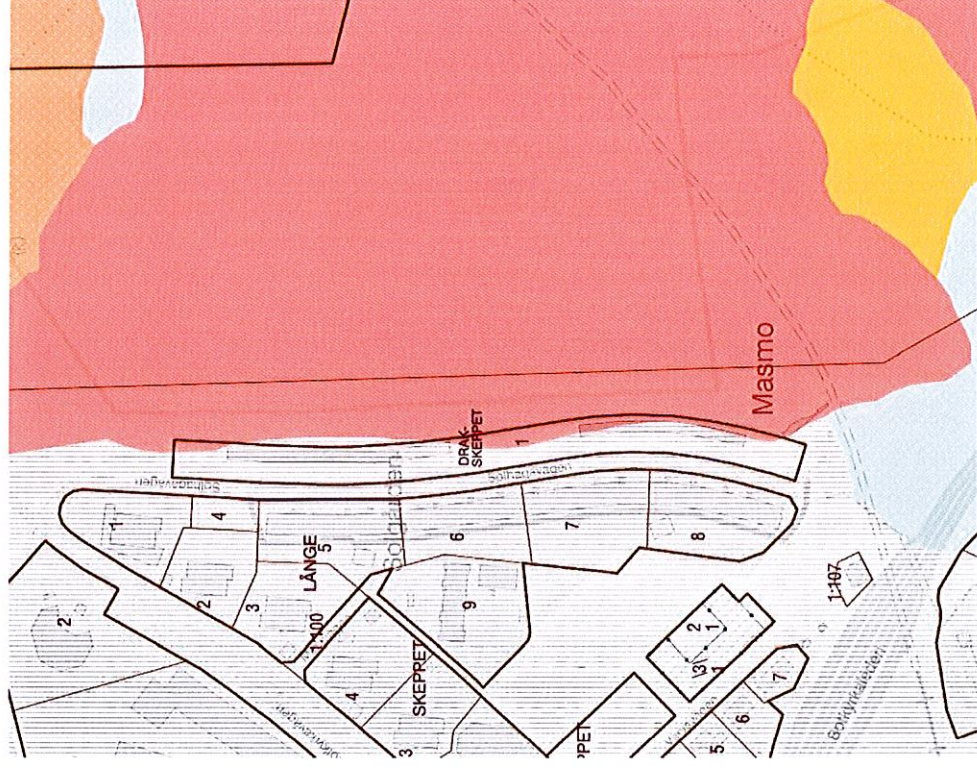


1. Förutsättningar

- **Fastighet:** Haga 1:108 (Huddinge kommun), Drakskeppet 1 (Huge Bostäder AB) .
- **Yta:** 20 500 m².
- **Placering:** Direkt invid uppgång T-bana Masmo. Cirka 1,5 km från E4/E20 (trafikplats Fittja).
- **Detaljplan:** Solhagavägen omfattas av dp Haga II från 1981: Allmän plats gata/Parkeringsändamål med skärmtak. Ingen genomförandetid.
- **Torget** omfattas av dp Haga VII från 1981: Gata eller torg/gatuplantering med gångväg. Ingen genomförandetid.
- **Ungefärligt antal möjliga bostäder:** 450 (400 lgh utmed Solhagavägen + 50 lgh invid torget). 27 774 kvm BTA (6 vån/13 m bred volym inom Drakskeppet 1).
- **Utformning:** Långt lamellhus om 5-8 våningar utmed Solhagavägen. Ett punkthus vid torget. Hänsyn tas till Ormen länge.
- **Omgivningspåverkan:** Medel. Viss sprängning nödvändig för att utvidga gatusektionen. Stadsbilden får en betydande förändring.

1. Geoteknik

- **Jordarter:** Fyllning, berg, sandig morän.
- Gränsar till bergkam som där omfattande sprängarbeten krävs.
- Kan finnas begränsningar i hur djupt in i berget man kan spränga då spårväg syd och Tvärförbindelse Södertörn passerar invid.
- Fyllning i vägområdet.



Källa: SGU

1. Natur

- Naturresevatnsgränsen går i gränsen till garagelängan (Drakskeppet 1).
- Visst intrång kan bli nödvändigt.
- Framförallt berg.



1. Kulturmiljö

- Den långa byggnaden (Ormen länge) har kulturvärden vilket gör att förtätning bör ta hänsyn till byggnaden.
- Värden ligger i att byggnaderna är representativa för 60-talets strama men väl gestaltade arkitektur.
- Ormen låniges gårdsmiljö är olämplig att förtäta enligt kulturmiljöinventering fr. 2013.
- Kommunen har börjat förtäta gårdsmiljön/solparken (SHH/Balder).
- Torget rustades upp 2013-2015 och har vissa kulturvärden. Utformningen hänger ihop med Solparken.
- Inga kända fornlämningar.



Foto: Holger Ellgaard

1. Risk

- Inga riskkällor finns utmed Solhagavägen.
- Botkyrkaleden är transportled för farligt gods och är belägen cirka 50 m söder om torget.
- Om bostäder placeras på själva torget kan tät skärm eller vall behöva placeras söder om torget/utmed Botkyrkaleden.



1. Trafik och parkering

- Idag är Solhagavägen en lokalgata med låga hastigheter.
- Kommunen vill omvandla Solhagavägen till en stadsgata.
- Området ingår i zon A (inom 600 m från t-bana).
- P-tal = 0,45 för lgh 45-70 kvm (0,25 för lgh < 45 kvm).
- Besöksparkering på allmän platsmark.
- Boendeparkering på kvartersmark.



1. Trafik och parkering

- Flexibelt parkeringstal: Lägre p-tal mot att byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering.
- E40/E20 angörs från Fittja trafikplats (1,5 km).
- Parkering kan anordnas i berget och/eller i separat parkeringsgarage samt i form av kantstensparkering.
- Angöring sker från Solhagavägen.



Foto: Holger Ellgaard

1. Dagvatten

- Området ingår i sekundär skyddszon för östra mälarens vattenskyddsområde.
- Recipient för dagvatten är Albysjön i Östra Mälaren, som ligger ca 200 meter väst/sydväst om utredningsområdet.
- Dagvattnet rinner via Varvsvägen (D300 ledning) till Masmovägen (D500/600) och mynnar sedan ut i Albysjön.
- D500 ledningen i Masmovägen är redan hårt belastad. Vatten måste omhändertas lokalt och fördröjas så långt som möjligt.

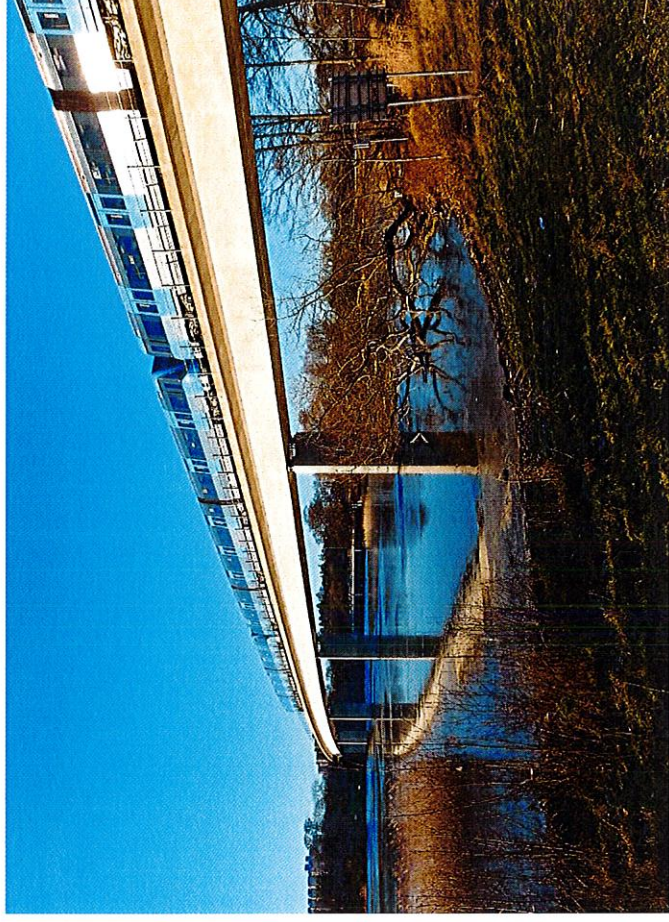


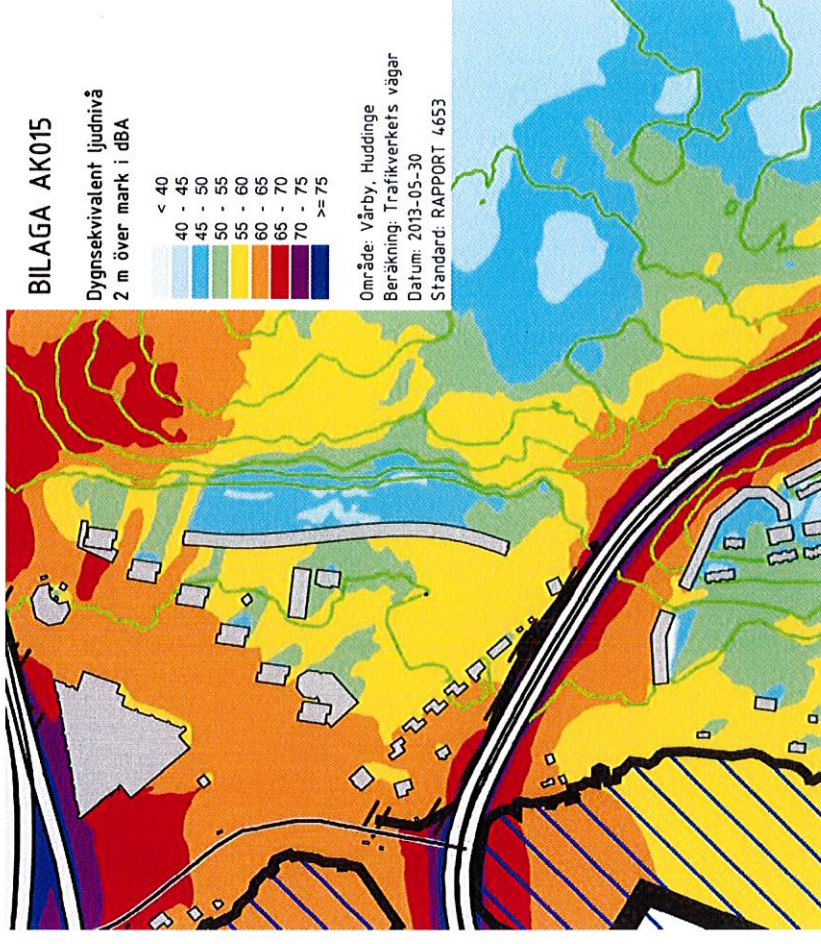
Foto: Holger Ellgaard

1. Dagsvatten

- Eventuellt behöver Stockholm vatten uppgradera D500-ledningen i Masmovägen.
- Länsstyrelsen kommer att kräva att föroreningsbelastningen på Albysjön inte får öka.
- Solhagavägen kommer att behöva utföras med planteringsytor/skelettjordar, ev. svackdiken m.m.

1. Buller

- Området har relativt låga bullernivåer.
- Det finns befintlig bullerskärm utmed Botkyrkaleden.
- Dygnskvivalenta bullernivåer utmed Solhagavägen uppgår till 45-50 dB(A).
- Invid torget är nivåerna runt 50-60 dB(A).



1. SWOT

Styrkor

- Mycket centralt och kollektivtrafiknära.
- Relativt okänslig plats trots vissa kulturvärden.
- Potential att utvidga gatubredden på Solhagavägen.
- Lågt eller mycket lågt p-tal blir aktuellt.

Svagheter

- Dagvattensituationen är redan ansträngd i området.
- Kräver sprängning och påverkan på landskapsbilden.

Möjligheter

- Spårväg syd förbättrar kollektivtrafikläget ytterligare.
- Många arbetsplatser i Kungens kurva och Flemingsberg.
- Fastighetspriserna kommer att öka.
- Kommunen anger att de vill omvandla Solhagavägen till stadsgata och utöka torgets serviceutbud.

Hot

- Trafikverket eventuellt negativa till ny bebyggelse på grund av osäkerheter i sträckning för Spårväg syd.
- Behov av tillfälliga ytor för tunnelbygget i Tvärförbindelse Södertörn kan påverka möjligheter att bygga invid torget och i Solhagavägens norra del.
- Kulturvärden i det befintliga torget och Ormen Långe kan hävdas i en planprocess.
- Kommunen ev. emot intrång i naturreservatet.

1. Sammantagen bedömning

- Sannolikhet för positivt planbesked: hög
- Kollektivtrafiknära och bra läge för nya bostäder.
- Kommunen vill bygga stadsgata.
- Tvärförbindelsen och spårväg syd utgör riskfaktorer.
- Ormen länge ställer vissa krav på utformning.