



Datum
2025-09-29

Diarienummer
KS-2020/999

Avsändare
Linnea Fröjd
08-535 364 35
linnea.frojd@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för bostäder och parkeringshus på fastigheterna Lamellen 1, 2 m.fl. inom kommundelen Skogås – information inför samråd

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förtätning av bostäder och lokaler på befintlig parkering. Syftet är även att öka tryggheten i området genom åtgärder i den byggda miljön och inom allmän plats. Detaljplanen ska förstärka gång- och cykelstråket mellan Skogås och Länna samt möjliggöra för rörelse i östvästlig riktning. Nya byggnader ska förhålla sig till de befintliga i skala och gestaltning samt stärka Vallhornsvägens gaturum. Parkeringshuset invid Österleden ska ha publika funktioner i bottenvåning för att öka tryggheten kring byggnaden.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2020-09-16 KS §7.

Planområdet ligger centralt i Skogås och ingår i ett av kommunens prioriterade förtättnings- och utbyggnadsområden. Planområdet är cirka 2,9 hektar stort och består idag av befintlig bebyggelse, stora markparkeringsplatser, gata, gårdar och naturmark. Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation (zon A) och i nära anslutning till Skogås centrum med ett serviceutbud och tillgång till kollektivtrafik.

Planförslaget möjliggör för cirka 380 bostäder fördelade på sex nya byggnader samt ett större parkeringshus inom fastigheterna Lamellen 1 och 2, Västra Skogås 1:10 och Dörren 4. Bebyggelsen innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas och ny bebyggelse uppförs i cirka sex till sju våningar. Inom detaljplanen finns ett befintligt bostadshus med en privat förskola med två avdelningar i bottenvåningen. I planförslaget ersätts förskolebestämmelsen ut mot centrumändamål och bostäder i bottenvåningen. Bestämmelsen centrum tillåter en bred användning och bedöms kunna gynna området och Vallhornsvägens stadsmässiga karaktär.

Större frågor som har utretts vid framtagandet av samrådsförslaget är exploateringsgrad, trygghet, förstärkt gång- och cykelstråk mellan Skogås och Länna, trafikfrågor och utformning av allmän plats.

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen med undantag för att föreslagna bussförbindelse via Vallhornsvägen mot Länna inte föreslås genomföras i detaljplanen.

Förvaltningens övervägande och förslag

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Planförslaget överensstämmer inte helt med kommunens översiktsplan 2050 och Utvecklingsplan för Skogås och Trångsund då föreslagen busskoppling från Österleden, via Vallhornsvägen, till Gamla Nynäsvägen inte planeras att genomföras inom detaljplanen. Övriga intentioner i översiktsplan och utvecklingsplan efterföljs.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förtätning av bostäder och lokaler på befintlig parkering. Syftet är även att öka tryggheten i området genom åtgärder i den byggda miljön och inom allmän plats. Detaljplanen ska förstärka gång- och cykelstråket mellan Skogås och Länna samt möjliggöra för rörelse i östvästlig riktning. Nya byggnader ska förhålla sig till de befintliga i skala och gestaltning samt stärka Vallhornsvägens gaturum. Parkeringshuset invid Österleden ska ha publika funktioner i bottenvåning för att öka tryggheten kring byggnaden.

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2020.

Kommunstyrelsen beslöt 16 september 2020, §7, att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Lamellen 1 och 2 m.fl.

Fastigheterna Lamellen 1 och 2 ägs av Heimstaden A Lägenheter AB och innehåller idag tolv bostadshus i hyresrätt. Fastigheterna Västra Skogås 1:10 och Dörren 4 ägs av Huddinge kommun.

Planeringsförutsättningar

ÖP 2050

I Huddinge kommuns översiktsplan (ÖP 2050) anges planområdet som stadsutvecklingsområde för mindre förändring. Det indikerar att det i huvudsak ska möjliggöras för bostäder i flerbostadshus och tät småhusbebyggelse på platsen. Vikt läggs vid att tillgång till grundläggande samhällsservice skapas i områdena liksom god tillgång till parker och mindre grönytor i områdena.

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett "primärt bebyggelseläge". De primära bebyggelselägena har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

Utvecklingsplan för centrala Skogås och Trångsund

Utvecklingsplanen för centrala Skogås och Trångsund godkändes av kommunfullmäktige i februari 2025.

I utvecklingsplanen pekas detaljplaneområdet ut som både "stadsutvecklingsområde för större förändring" och "område där komplettering kan prövas". Dessutom visar utvecklingsplanen på ett behov att stärka det sociala sambandet mellan Skogås och Länna. Inom ramen för utvecklingsplanen studerades hur sambandet kan stärkas.



Gällande planer

Planområdet är planlagt sedan tidigare. Planområdet regleras idag av stadsplan 0126K-6706 och mindre del i norra planområdet regleras i detaljplan 0126K-14593. I planerna regleras markanvändning i huvudsak till B — bostad, G — garage, P — park och H — handel.

Planområdet

Planområdet uppgår till cirka 2,9 hektar och ligger centralt i Skogås med Skogås centrum strax nordöst om planområdet. Öst om planområdet ligger ett större skogsområde, i nord angränsar planområdet mot Österleden och i väst angränsar området mot den nyrenoverade Sjötorpsparken.



Till vänster visas en översiktskarta över Skogås. Till höger visas planområdet markerad med röd linje.

Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation Skogås och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. I området där ny exploatering avses finns inga naturreservat eller Natura 2000-områden.

I direkt angränsning till samt delvis inom planområdet finns tolv bostadshus i sex till åtta våningar, en förskola i bottenvåning och en grusplan.

De befintliga bostadshusen har en tidstypisk arkitektur från sent 1960-tal. En mindre del av södra planområdet ligger inom ett område med särskilt värdefull kulturmiljö, Södra fronten/Korvlinjen, som var en försvarsanläggning som började byggas 1902 fram till första världskrigets slut. Planområdet eller dess nära omgivning innehåller inga andra kända kulturhistoriska värden.

Inom planområdet bebyggs främst ytor som används till markparkering idag, varför inga större naturvärden återfinns. Det finns dock en trädallé om fem lönnar som behöver tas ned, träden bedöms inte ha något större ekologiskt värde. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen innan detaljplanen antas. Cirka 60 träd i olika storlekar (främst mindre) kommer behöva tas ned för att möjliggöra planförslaget.



Planförslag

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av nya bostäder, ett parkeringshus och att bygga om Vallhornsvägen och delar av Österleden för att skapa bättre gång- och cykelvägar. Planförslaget möjliggör för cirka 380 bostäder fördelade på sju nya bostadshus inom fastigheterna Lamellen 1 och 2 och Dörren 4 samt ett större parkeringshus inom Lamellen 1. Bebyggelsen innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas och ny bebyggelse uppförs i cirka sex till sju våningar. Inom detaljplanen möjliggörs det även för lokaler i bottenvåning.

Detaljplanen bekräftar vidare befintlig användning park och ändrar huvudmannaskap av en gångväg som idag är kvartersmark till en allmän gång- och cykelväg. Detta för att stärka stråket mellan Länna och Skogås.

Bostäder för särskild service (LSS) ryms generellt inom användningen ”bostad”. Till granskningsskedet ska antal lägenheter och placering av dem utredas vidare.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen utformas med en sammanhållen arkitektonisk idé som tar avstamp från de befintliga kvaliteterna i närområdets bebyggda miljö. Den arkitektoniska idén utgår från tre principer:

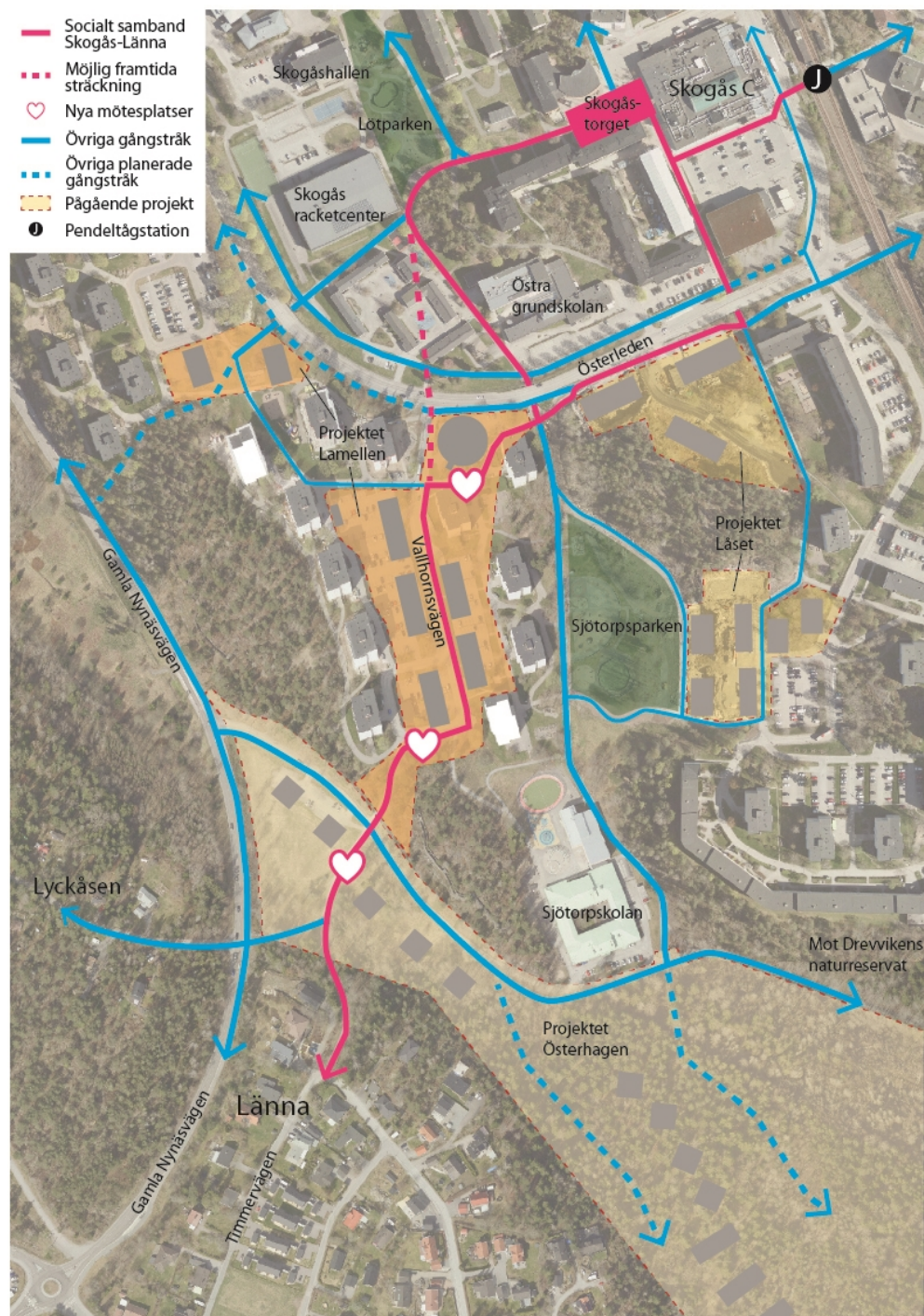
- Stärkt stråk mellan Skogås och Länna
- Ökad trygghet
- Komplettera närområdets karaktär

Ett gestaltningsprogram har upprättats som beskriver bebyggelsens och omgivande ytors gestaltning mer detaljerat. Denna ska biläggas kommande exploateringsavtal.

Stärkt stråk mellan Skogås och Länna

Stråket mellan kommundelarna Skogås och Länna pekas i kommunens översiktsplan och utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund ut som ett svagt samband mellan områden med olika socioekonomiska förutsättningar. Därför ska det centrala nord-sydliga stråket inom detaljplaneområdet vara del av ett stärkt samband mellan dessa två kommundelar.

Gång- och cykeltrafik ska vara prioriterat i ett tydligt och orienterbart stråk med goda siktlinjer. Den nya bebyggelsen ska bidra med stadsmässighet och vara trygghetsskapande intill stråket. Stråket ligger inom allmän plats för att säkerställa dess genomförande.



Bilden visar på det stärkta stråket mellan Skogås och Länna i rosa.

Ökad trygghet

Den nya bebyggelsen ska bidra till ökad trygghet i området och minska upplevelsen att området ligger som en ensam enklav. Placering av byggnader ska ske längs gata för att förstärka rumsligheten kring gatan och bidra med ökad närvaro och rörelse. Bottenvåningarna förses med gestaltningskrav som ska



säkerställa fönster i funktionsutrymmen för en ökad trygghet på gatan och bostäder föreslås bli något upphöjda för att minska känslan av insyn vilket ofta resulterar i neddragna gardiner och onyttjade uteplatser. Nya byggnader ska bidra med fler entréer vilket ökar rörelserna i området samt placeras för att undvika skapandet av baksidor. Parkeringshuset byggs med lokaler i bottenvåning.

Komplettera närområdets karaktär

Den nya bebyggelsen ska anpassas till sin omgivnings sammanhållna gestaltning vad gäller skala, riktning, byggnadstyper, taklandskap och gruppering av byggnader. Vidare ska gedigna fasadmateriäl och kulörer passas in i den befintliga miljön för att skapa en helhet med hög arkitektonisk kvalitet. Nya byggnader ska bidra till en väl gestaltad helhetsmiljö som tar hänsyn till den befintliga arkitekturen men ska även tillåtas ges ett nutida uttryck. Utformningen av parkeringshuset ska gestaltas med stor omsorg vad gäller kvalitativa material och detaljer med tanke på dess framstående läge i entrén till området.

Bebyggelsen

I planförslaget föreslås fem bostadshus uppföras utmed Vallhornsvägen, på ytor som idag består av markparkering. I norra delen av området, vid Österleden, föreslås ytterligare två bostadshus. Byggnaderna utgör ett tillägg i den befintliga strukturen och följer planmönstret. Takvåningen är indragen från alla fasader och husen har inga tydliga baksidor. Husen föreslås uppföras med putsade fasader och med en färgsättning som relaterar till de gula och röda putskulörer som finns på platsen. Bottenvåningarna föreslås utföras delvis i tegel med omfattningar som tydligt markerar bostadsentréerna.



Illustrationsplanen visar på tillkommande bebyggelse. Röd streckad linje visar planområdesgränsen. Bild: Brunnberg & Forshed.

För att ersätta den markparkering som planförslaget bygger bort, föreslås ett runt parkeringshus i korsningen Vallhornsvägen/Österleden. Det cirkelformade parkeringshuset blir en tydlig orienteringspunkt i området. Byggnadens runda geometri skapar bra förutsättningar för siktlinjer i området och ger en begränsad avskärmning för den närliggande bostadsbebyggelsen.

De nya bostadshusen ligger i samma nord-sydliga orientering som den befintliga bebyggelsen och inordnar sig i strukturen. Utmed Vallhornsvägen ligger byggnaderna i suterräng och är 6+1 våningar (indragen takvåning). Genom sin placering i terrängen, trappar bebyggelsen ner från väster till öster och skapar en övergång mellan åttavåningsskalan i väster och sexvåningsskalan i öster.



Flygvy över planförslaget. Bild: Brunnberg och Forshed

Utmed Vallhornsvägen utgör förgårdsmark med planteringar och uteplatser en gräns mellan privat och offentligt. Husens gårdsrum vänder sig mot den befintliga bebyggelsen och bostadsgårdarna ansluter till den omgivande terrängen.



Fasadbilder som visar hur lamellerna och parkeringshuset mot Vallhornsvägen föreslås gestaltas. Bilder: Brunnberg & Forshed.

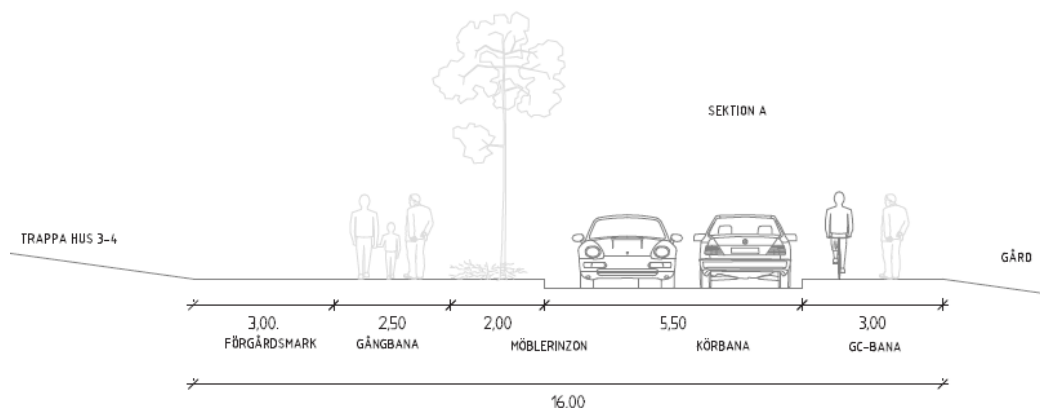


Vybild som visar Österleden med nytt parkeringshus i mitten av bilden och nytt lamellhus längre bort till höger i bilden. Bild: Brunnberg & Forshed.

Trafik, mobilitet och parkering

Detaljplanen är en viktig komponent för att stärka det svaga sambandet mellan Länna och Skogås. Potentialen ligger i att öka andelen fotgängare och cyklister mellan områdena samt att förbättra gatumiljön. För boenden i Länna ligger attraktionen bland annat i att kunna ta sig till pendeltåget i Skogås för vidare färd. Stråket är tänkt att gå igenom planområdet och planeras bli väl gestaltad och med goda siktlinjer för att stärka tryggheten.

Vallhornsvägen planeras fortsatt vara en återvändsgata och endast hantera motorfordonstrafik till och från bostäderna inom planområdet. Vallhornsvägen får en utformning som prioriterar fotgängare och cyklister samt fysiska lösningar för att hålla nere hastigheten på motorfordon. Gångbana på båda sidor med en gemensam gång- och cykelbana på östra sidan planeras. Körbanan smalnas ner till 5,5 meter men planeras ha avsmalningar och angöringsytor i körbanan för att sänka motorfordonens hastigheter till 30 km/h.



Typsektion för Vallhornsvägen. Bild: SWECO.



Befintliga kvartersgator behålls och utvecklas till att bli lågfartsgator för att bibehålla en trygg miljö för barn och unga som vistas utanför sin bostad.

Planområdet ligger inom zon A utifrån kommunens parkeringsprogram. Ny bebyggelse tar befintlig markparkering i anspråk varpå parkeringsbehovet för befintliga boenden behöver lösas på nytt. Parkering för bil planeras för de befintliga bostäderna i ett nytt mobilitetshus vid Österleden.

Boende i de nya bostäderna planeras även kunna ta del av mobilitetstjänsterna och därmed få en reduktion på parkeringstalet med 30 %. Parkering löses i garage samt med en mindre markparkering.

Både befintliga och nytillkomna boende kommer att kunna nyttja cykelparkering enligt kommunens parkeringstal. Kommunen gör bedömningen att antalet cykelparkeringar kan byggas ut succesivt vartefter behovet ökar. För att minska behovet av att äga bil anläggs cykelparkering på en mer attraktiv plats än bilparkering och med en utformning av hög kvalité, både för boenden och besökare.

Utredningar

Utredningar som har tagits fram inför samråd:

- Dagvattenutredning inklusive skyfall (AFRY 2021)
- Ekologiska kompensationsåtgärder (Urbio 2025)
- Gestaltungsprogram (Brunnberg & Forshed 2025)
- Grönytefaktor (Urbio 2025)
- Miljöteknisk markundersökning (Atrax Energi & Miljö 2025)
- Miljöteknisk undersökningsrapport (Markera Mark Stockholm AB 2021)
- PM Geoteknik (Markera Mark Stockholm AB 2021)
- Riskutredning elektromagnetiska fält (Säkerhetspartner 2023)
- Social konsekvensbeskrivning (EttElva Arkitekter 2025)
- Solstudier (Brunnberg & Forshed 2025)
- Trafikbullerutredning (Tyréns 2025)
- Trafikutredning inklusive mobilitet och parkering (SWECO 2025)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Huddinge kommun 2025)

Dagvatten

Det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Detaljplanen förväntas bidra till ett lägre flödes- och föroreningsutsläpp till recipienterna Drevviken och Magelungen med den nya markanvändningen och de föreslagna dagvattenåtgärderna som redovisas i framtagna dagvattenutredning. Den sammanfattade bedömningen är att detaljplanen inte riskerar att försämra möjligheterna att uppnå vattenförekomsternas miljökvalitetsnormer.

Skyfall

Enligt kommunens skyfallskartläggning finns det ett par lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett skyfall. De flesta lågpunkterna ligger på grönytor eller parkeringsytor och bedöms inte leda till skador eller fara. Däremot uppstår djupare vattensamlingar som kan leda till skador på bebyggelse,



över 20 cm djup, i anslutning till tre befintliga byggnader som står i eller i nära anslutning till planområdet. Vattensamlingen utmed planområdets sydöstra kant riskerar även blockera utryckningsfordon då vägen är en räddningsväg. Utredningen kan inte utesluta att situationen kan förvärras av den tillkommande bebyggelsen. Konsekvenserna av planen och eventuella åtgärder för att hantera detta behöver utredas vidare när en mer detaljerad höjdsättning tas fram. Ett förslag på åtgärd är en upphöjd vägbana och angränsande avledande diken. Översvämningssituationen bedöms inte förvärras vid genomförandet av detaljplanen. Eftersom skyfallsanalysen som gjorts inför samråd bygger på en grov höjdmodell behöver frågan bevakas när en mer detaljerad höjdsättning görs. De lågpunkter som finns intill befintlig bebyggelse kommer att vara kvar och den nya bebyggelsen bedöms inte påverka avrinningen mot dessa.

Buller

Inom planområdet finns idag en förskola vars skolgård ligger i ett bullerutsatt läge invid Österleden. Regleringen om förskola föreslås plockas bort och i stället möjliggörs för centrumändamål och bostad i bottenvåning. Den befintliga förskolan kan dock vara kvar så länge det är samma förskoleaktör och inga åtgärder som kräver bygglov görs.

Riktvärde för buller överskrids i en mycket liten del av den föreslagna bostadsbebyggelsen. Detta bedöms kunna avhjälpas med genomgående planlösningar.

Föroreningar

Inom fastigheten Lamellen 2 har en tidigare verksamhet funnits som klassas som miljöfarlig. En markundersökning har gjorts inom ramen för planarbetet. Den miljötekniska markundersökningen visar på halter av enstaka föroreningar i jord som marginellt överskrider det generella riktvärdet för bostäder. Hur dessa ska hanteras utreds vidare inom ramen för planarbetet.

Grönytefaktor

I projektet har grönytefaktorn använts som planeringsverktyg för att säkerställa en viss nivå av grönytor och ekosystemtjänster nyskapas på kvartersmarken i området. På gårdarna står flera stora träd som bevaras. Flertalet nya träd och solitärbuskar planteras vilket skapar både rumslighet och gör det möjligt att följa årstidsväxlingar.

Samråd

Beräknad tid för samråd är fyra veckor med start i november 2025. Före samrådsutskick ska planhandlingar färdigställas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförfordningen.



Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det datum planen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas ske etappvis mellan 2030 och 2032.

Huddinge kommun ansvarar för ny- och ombyggnation av allmän plats inom detaljplanen såsom gator och gång- och cykelvägar. Kostnaderna kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Utbyggnaden av kvartersmark såsom parkeringshus, garage, bostadsbebyggelse och anpassning av kvartersgator ansvarar exploatören för. Tillkommande bostadsbebyggelse placeras på ytor som i dag används som parkeringsytor för de befintliga bostäderna varför det nya parkeringshuset behöver byggas först.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kapaciteten i befintlig nätstation att behöva utökas samt en ny nätstation i nordvästra hörnet byggas. Exploatören bekostar dessa åtgärder. Samordning och dialog med ledningsägaren pågår.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören senast i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet kommer att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen gällande genomförandet av detaljplanen i detalj.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningens bedömning är att projektet ligger i linje med tilltänkt utveckling för östra Huddinge och bidrar till att skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Skogås. Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av bostäder på befintliga markparkeringar i Skogås samt möjlighet att förstärka kopplingen mellan Skogås och Länna, stärka tryggheten och möjliggöra för att fler väljer att bo kvar i Östra Skogås.

Planförslaget överensstämmer inte helt med kommunens översiktsplan 2050 och Utvecklingsplan för Skogås och Trångsund då föreslagen busskoppling från Österleden, via Vallhornsvägen, till Gamla Nynäsvägen inte möjliggörs inom detaljplanen. Detta då det är starkt kuperad terräng i södra delen av planområdet och att en genomfart till Gamla Nynäsvägen bedöms ge en stor ökning av trafikmängderna på Vallhornsvägen som idag är en viktig skolväg till Sjötorpsskolan och Östra grundskolan. Kopplingen mellan Skogås och Länna stärks i stället för gång och cykel. Övriga intentioner i översiktsplan och utvecklingsplan efterföljs.



Avväganden avseende hållbarhet

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

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

Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge underlättar man för boende att välja kollektivtrafik framför andra färdmedel som är mindre hållbara, vilket bedöms positivt för den ekologiska hållbarheten. Att tillskapa fler funktioner och varierade användningar bedöms också positivt för stadsliv, trygghet och social hållbarhet. Äldreperspektivet beaktas genom att nya miljöer och bebyggelsen uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Äldre kan gynnas av nya mötesplatser som tillskapas.

Avväganden utifrån barnkonventionen

En socialkonsekvensanalys (SKA) med tillhörande barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram inom ramen för planarbetet. I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt, levande och varierat stadsliv. Det finns goda förutsättningar att tillskapa levande stråk och ytor för lek i anslutning till planerad bostadsbebyggelse. Det är viktigt att tillskapa nya mötesplatser intill planerad bebyggelse då en befintlig mötesplats i form av grillplats byggs bort i och med planförslaget. Stråket bedöms också kunna tillskapa bättre möjligheter för barn och unga att kunna röra sig fritt.

I och med att bostäder byggs på befintlig markparkering bedöms området bli tryggare och få mer attraktiva gårdsmiljöer.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören Heimstaden. Exploatören debiteras 97 % av plankostnaderna och kommunen står för 3 % av plankostnaderna.

I samband med att detaljplanen antas är tanken att den kommunägda fastigheten Dörren 4 ska markanvisas genom markanvisningstävling. Markanvisningen förväntas innebära intäkter som täcker kommunens del av plankostnaderna och innebär ett positivt projektnetto för kommunen.

Inom planområdet planeras det för om- och nybyggnation av allmän plats, bland annat Vallhornsgatan samt gång- och cykelnätet. Exploatören kommer att bekosta dessa investeringar enligt kommande exploateringsavtal, däremot kommer de



delar som är utlagda som allmän plats i detaljplanen att innebära något ökade driftkostnader för kommunen.

För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning. Allmän plats regleras till en fastighet som ägs av kommunen. Fastigheten för Dörren 4 ska fastighetsregleras för att överensstämma med detaljplanen och sedan genom markanvisningen säljas till en extern aktör.

Utöver ovanstående bedöms projektet inte ha några juridiska konsekvenser.

Linnea Fröjd

Planarkitekt