



Datum  
2025-02-06

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

Avsändare  
Yusuf Mohamed  
08-535 363 78  
[Yusuf.mohamed@huddinge.se](mailto:Yusuf.mohamed@huddinge.se)  
kommunstyrelsens förvaltning

## Detaljplan för Valvet 3 med flera inom kommundel Skogås, Huddinge Kommun beslut om samråd.

### Beslut

1. Detaljplan för Valvet 3 med flera sänds ut på samråd.
2. Detaljplan för Valvet 3 med flera antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och lokaler i flerbostadshus i ett centralt läge i Skogås centrum. Placeringen av bostadshusen i anslutning till Skogås torg och Mariakyrkan ska bidra till en levande och tillgänglig stadsdel. Gestaltningen av ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och ta hänsyn till den omgivande bebyggelsen och dess värden. Bebyggelsen ska även bidra till att öka tryggheten i området.

Byggaktören bakom projektet är Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Genom att utveckla denna del av Skogås möjliggör detaljplanen för fler bostäder i ett område med god service och kollektivtrafik. Planområdet ligger central i Skogås centrum och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden. Planområdet är cirka 0,4 ha stort och består idag av outnyttjad mark där tidigare familjecentral stod som sedan mera revs ned eftersom byggnaden inte längre var tjänlig. Planområdet ligger inom 300 meter från pendeltågstationen (Zon A) och i direkt anslutning till Skogås centrum med ett serviceutbud och tillgång till kollektivtrafik.

Planförslaget möjliggör för ca 80 lägenheter fördelad på 3 nya byggnader inom fastigheten Valvet 3 och Skogås 1:2. Bebyggelse innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas och ny bebyggelse uppförs i 5-8 våningar. Inom detaljplanen möjliggörs verksamheter på bottenvåningen.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050 och följer intentionerna i utvecklingsplan för Skogås och Trångsund.

Kommunen har gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i miljöbalkens 6 kap. Bedömningen har gjorts med beaktande av 5 och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas för detaljplanen.



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och lokaler i flerbostadshus i ett centralt läge i Skogås centrum. Placeringen av bostadshusen i anslutning till Skogås torg och Mariakyrkan ska bidra till ett levande och tillgängligt centrum. Gestaltningen av ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och ta hänsyn till den omgivande bebyggelsen och dess värden. Bebyggelsen ska även bidra till att öka tryggheten i området.

Bebyggelsen syftar till att skapa nya bostäder, som i sin utformning och gestaltning anpassas till både befintlig bebyggelse och platsen med de förutsättningar som finns där. Planförslaget möjliggör kommersiella lokaler i bottenvåningen. Detta bidrar till områdets hållbara utveckling och skapar en attraktiv boendemiljö för framtida invånare.

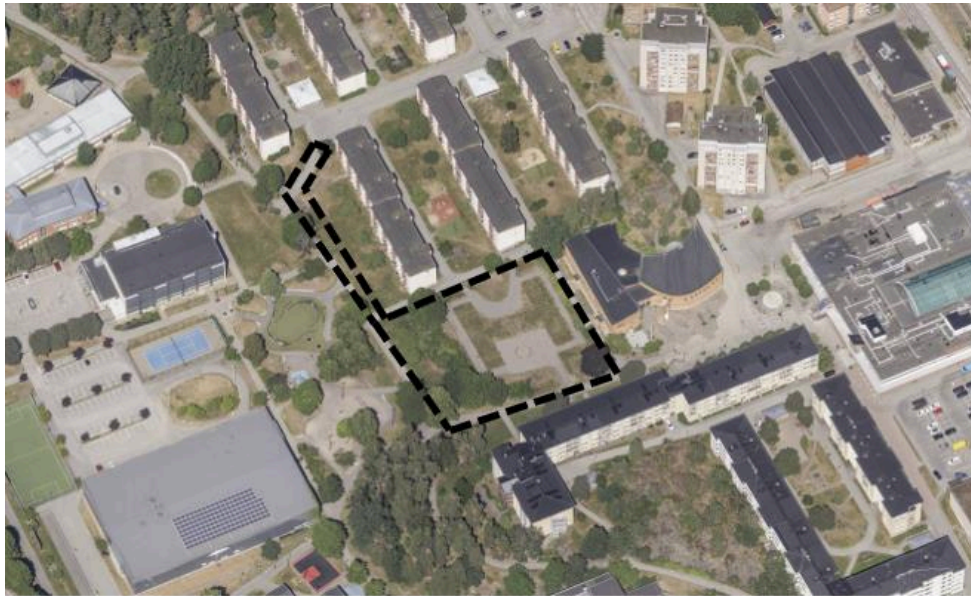
Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-08 §7 att ge positivt planbesked.  
Kommunstyrelsen beslöt 27 oktober 2023 KS §12 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Valvet 3 med flera.

### Planområdet

Planområdet uppgår till 0,4 ha och är centralt beläget i Skogås, med direkt koppling till Skogås centrum. I öster gränsar planområdet till Mariakyrkan, medan planområdet i norr angränsar till fastigheterna Fasaden 1, 2 och Taket 1, där de karakteristiska lamellbyggnaderna i området är belägna. Planområdet gränsar även till Lötparken i öster. Bortom parken ligger den nya rackethallen.

Planområdet ligger inom 300 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. Planområdet berörs inte heller av riksintressen eller strandskydd.

Bebyggelsen i området uppvisar en modernistisk arkitektur typisk för perioden, med inslag av grönområden mellan husen. De högre byggnaderna har platta tak, medan lamellhusen är försedda med sadeltak. På den södra sidan av järnvägen, i riktning mot Drevviken, finns en mer småskalig bebyggelse bestående av radhus och fristående villor. Denna variation i bostadstyper och skala bidrar till områdets diversifierade karaktär.



Figur 1. Planområdets ungefärliga utbredning. Illustration: Huddinge kommun webbkarta.

## Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en ändrad markanvändning från allmänt ändamål till bostäder i form av ett flerbostadshus som avser 5–8 våningar. I planförslaget hanteras Mariakyrkan med särskild omtanke, eftersom den är klassad som en värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Taklandskapet i den nya bebyggelsen kommer att följa samma struktur och form som kyrkan, vilket bidrar till att bevara den visuella och estetiska helheten området. Genom att efterlikna kyrkans taklandskap strävar planförslaget efter att skapa en harmonisk och enhetlig miljö.

Planerad bebyggelse är strategiskt placerad i centrala Skogås, mellan Mariakyrkan/Skogås centrum och Lötparken i väster. Bebyggelsestrukturen utgörs av tre byggnader med varsitt trapphus. En lokal föreslås i hörnet mot Skogås centrum och Mariakyrkan. Två av byggnaderna är utformade med 4–5 våningar och sadeltak, medan den tredje byggnaden, som blir synlig från torget, når en höjd av 8 våningar. Den översta våningen på denna byggnad inrymmer en takterrass med sydvästlig utsikt mot Lötparken och parkstråket.

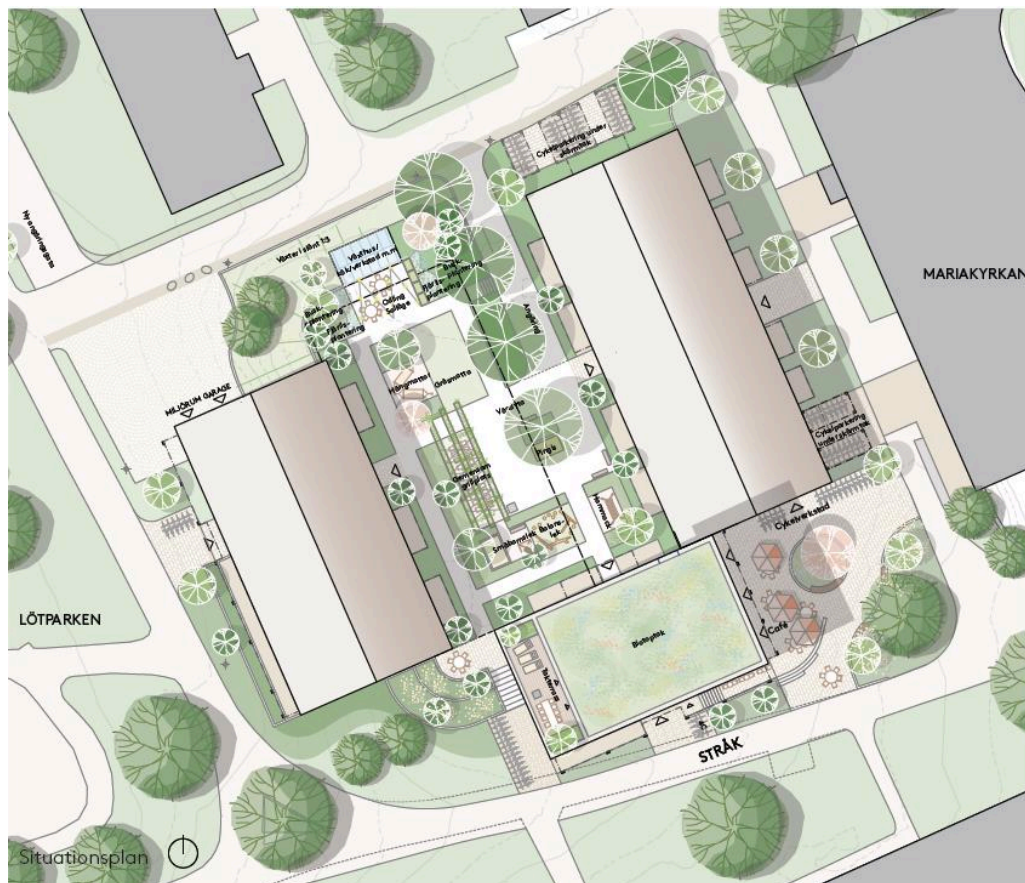


Figur 2. Vy från Skogås torg, nytt fondmotiv. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Byggnadshöjderna varierar inom bebyggelsen. Bebyggelsen skapar en tydlig markering i centrala Skogås med nya visuella perspektiv både från torget och parkstråket.

Bebyggelsen utformas som en enhetlig struktur mot gångstråken och öppnar sig mot lamellhusens gård i norr. En öppning i sydväst skapar solinsläpp och förbinder gården med parken. Den planerade bebyggelsen omfattar lägenheter i olika storlekar, från enrumslägenheter till fyrrumslägenheter.





Figur 3. Översiktlig illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration: ÅWL Arkitekter

Fasaderna mot Skogåstorget accentueras med en sockelvåning. Detta bidrar till att skapa en tydlig och attraktiv entré, där byggnaden tydligt relaterar till det offentliga torget och erbjuder en inbjudande miljö för både boende och besökare. Den höga byggnaden utmärker sig med sin horisontella takfot och terrass. Fasaderna mot gården är mindre formella, vilket bidrar till ett mer intimt och hemtrevligt gårdsrum.



Figur 4. Upphöjd gård med växthus och gröna slänt. Illustration: ÅWL Arkitekter.

### *Gator och allmän plats*

Bebyggelsen föreslås att få entréer och kopplingar för gående och cyklister i flera riktningar. På fastighetens västra, södra och östra sida finns gång- och cykelbanor i direkt anslutning till fastigheten.

Infart för biltrafik till garage och angöringsgata, avfallshämtning samt leveranser sker via en ny allmän gata mellan Fäbodvägen och det nordvästra hörnet av fastigheten. Den nya gatan ansluts till Fäbodvägens vändplan och går väster om Fasaden 1. Gatan är placerad så att den ansluter till den nya bebyggelsens sydvästra hörn. Gatan blir 5,5 meter bred och får ny belysning som förses med bländskydd och placeras med hänsyn till befintliga fönster. I fastighetens sydvästra hörn är garageinfart samt vändplan och uppställningsplats för avfallsfordon placerat.

På allmän plats föreslås också en gata i sydväst-nordöstlig riktning mellan Valvet 3 och Fasaden 1. Där är det idag ett stråk för gående och cyklister. Den nordöstra delen av stråket utgör också en koppling för motorfordon mellan angöringsgator på Fasaden 1. Hela sträckan rustas upp i samband med exploateringen och justeras något i sitt läge. Gatan föreslås vara en blandtrafikgata där gående, cyklister och motorfordon samsas på samma yta för att hålla nere gatubredden.

Körbanelängden föreslås till 3,5 meter. På vardera sida om körbanan finns cirka en meter breda sidoområden för belysning, dagvattenhantering och snöupplag.

## Utformning

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen som konkretiserar detaljplanen och byggaktörens ambitioner. I gestaltningsprogrammet finns den arkitektoniska idén som ska ge den nya bebyggelsen en sammanhållen gestaltning och koppling till befintlig bebyggelses värden. Den arkitektoniska idén bygger på fyra övergripande gestaltningsprinciper som nedan beskrivs i mer detalj.

### *Gestaltningsprincip 1 – Förstärka stråk och målpunkter*

Placeringen av de nya byggnaderna ska förstärka befintliga stråk till Skogås centrum, Lötparken och andra målpunkter genom tydliga siktlinjer längs med kvarteret men även genom kvarteret. Bra siktlinjer, genomgående entréer och fler boende bidrar till att tryggheten ökar i området. En lokal och cykelverkstad placerade mot Skogåstorget med tillhörande platsbildning ger en ny målpunkt och fler människor i rörelse. Tydliga gränser mellan offentligt och privat samt entréer och framsidor mot stråken gör att inga baksidor uppkommer.



Figur 5. Bilden visar förslag på platsbildning mot Skogåstorget. Illustration: ÅWL.

### *Gestaltningsprincip 2 – Hänsyn till befintlig bebyggelse*

Den nya bebyggelsens skala tar hänsyn till omgivande bebyggelses skala med fyra och fem våningar mot Mariakyrkan och befintliga fyravåningshus i norr. Bebyggelsetypologin med lameller kopplar an till befintliga lamellhus i närområdet. Den södra byggnaden är åtta våningar högt med ett friare läge mot sin omgivning. Byggnaden tillåts sticka ut från befintlig bebyggelse för att markera änden av Skogåstorget samt förbättra orienterbarheten.

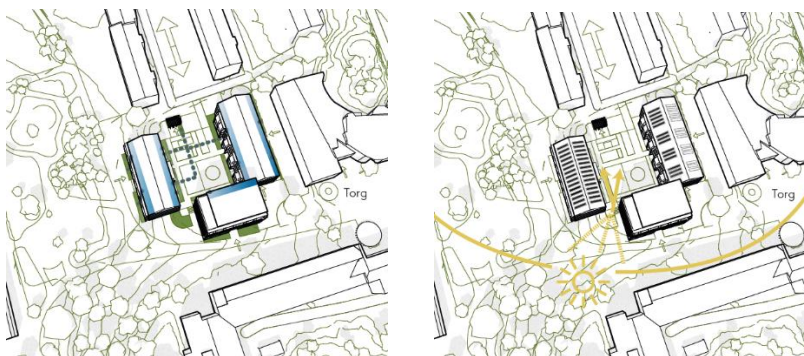




Figur 6. Bilden visar hur de olika ytorna kopplar samman med sin omgivning. Illustration: ÅWL.

### *Gestaltningssprincip 3 – Tillföra mer grönska*

Planområdet ligger i anslutning till Lötsparken och är idag en impedimentyta utan funktion. Den nya bebyggelsen bidrar till att befolka platsen och göra den mer grön. På förgårdsmarken och vid de upphöjda uteplatserna skapas ny plantering. Placeringen av huskropparna med ett släpp i söder gör att solljus släpps in på gården som därmed kan planteras. Mellan kvarteret och Mariakyrkan skapas ett grönt stråk som utvecklar de stråk som finns där idag.



Figur 7–8. Bilderna visar på grön plantering och ljusinsläpp på gården. Illustrationer: ÅWL

### *Gestaltningssprincip 4 – Hög arkitektonisk kvalitet*

Kvarteret har ett framträdande läge i Skogås centrum och ska därför ges hög arkitektonisk kvalitet. Fasadmaterialet ska vara av trä i jordnära kulörer. Sockelvåningen får avvika från övrig fasadgestaltning men ska ha gedigna fasadmaterial såsom trä, tegel eller puts samt en jordnära kulör. Balkonger mot





allmän plats ska inordnas i ett tydligt rutmönster och vara sammankopplade med varandra på varje våningsplan.



Figur 9-10. Bild till vänster visar referensbild bearbetade fasader i trä. Bild till höger visar på en jordnära grön kulör. Illustrationer: ÅWL Arkitekter.

## Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Dagvatten och skyfall
- Buller
- Trafik och mobilitet
- Dagsljusanalys och skuggstudier
- Barnkonsekvenschecklista
- Geoteknik
- Markundersökning
- Gestaltningssprogram

### *Dagvatten*

Planområdet består huvudsakligen av icke-hårdgjord yta idag som gräs- och grusytor där en del av dagvattnet kan infiltrera, fördröjas och renas. Flöde från kvartersmark vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor är idag 22 l/s, och för dimensionerande regn (20-årsregn) med klimatfaktor 1,25 är flödet 34 l/s. För allmän platsmark är motsvarande flöden 6 l/s respektive 10 l/s.



## *Buller & vibrationer*

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2021 överstiger den dygnsekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik inte 50 dBA någonstans inom planområdet. Det finns ingen risk i planområdet för vibrationer eller stömljud som överstiger aktuella riktlinjer. Avståndet till järnvägen är ungefär 200 meter.

## *Markundersökning*

Uppmätta halter av föroreningar underskrider generella riktvärden för bostadsmark med undantag för två punkter. I norra delen av Valvet 3 påträffades PCB i yttlig fyllnadsmassa. Eftersom uppmätt halt överstiger riktvärden för känslig markanvändning behöver föroreningen åtgärdas. Detta bedöms kunna utföras genom schaktsanering i samband med grundläggningsarbeten.

Den punkt där halt av kobolt över riktvärdet för känslig markanvändning uppmättes i naturlig jord bedöms inte kräva några åtgärder eftersom medelhalten i leran underskrider riktvärdet. För att säkerställa att markföroreningar avhjälpas inför byggnation har en planbestämmelse om villkor för startbesked lagts till i plankartan.

## *Parkering*

Planområdet ligger inom zon A enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkeringsbehovet för föreslagen bebyggelse uppgår till cirka 240 cykelplatser vilka placeras i garaget, i cykelrum i bottenvåningen samt utomhus i väderskyddade cykelparkeringar.

Fastighetens läge innebär att det finns goda möjligheter att genomföra mobilitetsåtgärder som minskar efterfrågan på bilparkeringsplatser.

Mobilitetsåtgärder som motsvarar en reduktion på 30 % av bilparkeringsstalet föreslås. Det innebär att bilparkeringsbehovet är cirka 32 platser.

Parkeringsbehovet för bil löses i parkeringsgarage. Parkeringsplatser för rörelsenedsatta finns i nära anslutning till hissar i garaget.



Figur 11. Illustrationsplan som visar angöringsvägen till garage med röd linje. Illustration ÅWL

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i miljöbalkens 6 kap. Bedömningen har gjorts med beaktande av 5 och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Motivet till ställningstagandet grundar sig på att planområdet består av en tidigare bebyggd gräs- och grusyta centralt i Skogås som pekats ut som lämplig yta för förtätning i översiktsplanen. Området omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Planförslaget förväntas tillföra grönska och förbättra hanteringen av dagvatten och skyfall samt minska flödet av vattenföroreningar till recipienterna. Påträffad förorening kan hanteras genom schaktning och detaljplanen bedöms inte medföra några hälsoproblem eller risker.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt yttrande daterat 2024-06-25.

## Samråd

Samrådstiden är 7 februari – 14 mars 2025

## Genomförande

Genomförandetiden är 5 år.

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad på kvartersmark. Inom detaljplaneplanområdet tillkommer det allmänna gator.



Kommunen är huvudman för dessa gator i den framtida detaljplanen. Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

### **Förvaltningens övervägande**

Förvaltningen ser positivt på framtagande av ny detaljplan för fastigheten Valvet 3 med flera då det möjliggör ökad bostadsbebyggelse inom stationsnära läge och bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande. Utöver det bedöms detaljplanens genomförande leda till positiva konsekvenser ur både ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv. De nya bostadshusen kompletterar befintlig bebyggelse och blir ett tillskott av moderna lägenheter.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS 2050, kommunens översiktsplan 2050 och intentionerna i utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund.

### *Avväganden avseende hållbarhet*

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

I ett tidigt skede av planarbetet har det gjorts en utredning för att bedöma om det finns risk för betydande miljöpåverkan från detaljplanen. Utredningen identifierar vilka frågor som behöver undersökas vidare och avgör om det krävs en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB), samt hur dessa i så fall ska avgränsas. Bedömningen är att planens genomförande inte förväntas leda till någon betydande miljöpåverkan. Därför anses det inte nödvändigt att genomföra en strategisk miljöbedömning eller upprätta en MKB.

Genom att möjliggöra för fler bostäder nära kollektivtrafik uppmuntras boende att välja detta färdmedel framför mindre hållbara alternativ, vilket är positivt ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv. Att skapa fler funktioner och varierade användningsområden anses också gynna stadsliv, trygghet och social hållbarhet. Äldreperspektivet beaktas genom att nya miljöer och byggnader uppfyller aktuella tillgänglighetskrav.

### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

Genomförandet av detaljplanen innebär att fler personer kommer att kunna bo centralt och få tillgång till utbudet av service, kultur och aktiviteter som Skogås centrum erbjuder, samt nära till pendeltåg och grönområden. Detaljplanen bidrar också till att uppnå en social blandning i området och öka den sociala sammanhållningen genom att tillhandahålla ett stort antal mindre lägenheter som idag saknas i området. En barnchecklista har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet som konstaterar övergripande att planförslaget har potential att bidra till social hållbarhet genom att erbjuda en ny typ av upplåtelseform som i nuläget saknas i kommunen och som också kan möta de framtida bostadsbehoven.

Vidare kommer tillkomsten av bostäder och lokaler att bidra till mer liv och rörelse i området, vilket ökar den informella övervakningen och därmed





tryggheten. Planförslaget har därför stora möjligheter att förstärka och utveckla en plats som idag upplevs som otrygg.

I närområdet finns ett centrum, kyrka, park, parkstråk och racketcenter, vilka tillsammans skapar en attraktiv miljö för invånarna. Planförslaget upprätthåller och förstärker de sociala värdena i området genom att anpassa sig till den befintliga typologin och infrastrukturen.

### **Ekonomiska eller juridiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas via ett plankostnadsavtal där exploatören står för alla kostnader kopplat till planarbetet. Exploatörerna står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsersättning. De allmänna anläggningarna innebär ökade driftkostnader för kommunen. Vidare får kommunen en intäkt i samband med markförsäljning av den del av fastigheten Västra Skogås 1:2 som ska fastighets regleras till Valvet 3.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

### **Delegationshänvisning**

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 och punkt D 9.2 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

### **Bilagor:**

1. Planbeskrivning,
2. Plankarta



**Delges:**

Kommunstyrelsen

Akten

# UNDERSKRIFTSSIDA

---

**Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska  
underskrifter:**