



Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Lamellen 1 & 2 m.fl. – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Lamellen 1 & 2 Dörren 4 samt del av fastigheten Västra Skogås 1:10 inom kommundelen Skogås i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 3 juli 2020.

Sammanfattning

Fastighetsbolaget Akelius Lägenheter AB har presenterat ett projekt för kommunen med kompletterande bostäder till deras befintliga bostadsbestånd inom 600 meter från Skogås station. Initialt vill exploatören pröva möjligheten att uppföra 360 lägenheter i varierade storlekar.

I planuppdraget föreslås också att kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att utreda möjligheterna att planlägga kommunens fastighet Dörren 4 för bostadsändamål. Projektet ska även möjliggöra tio lägenheter för LSS-boende.

Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge samt bidra till ett mer effektivt markutnyttjande då platsen idag till stor del används för markparkering.

Projektet har möjlighet att bidra med både ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Ekonomisk hållbarhet genom att projektet bedöms bidra till ett positivt exploateringsnetto, ekologisk hållbarhet genom ett mer effektivt markutnyttjande då markparkeringar ersätts med bostäder och grönska samt social hållbarhet genom möjliggörandet av ett mer varierat bostadsbestånd och både tryggare och mer attraktiva gårdsmiljöer.

Förslag till intentionsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna har tagits fram som hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslutet om planuppdrag (KS-2020/1099).

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med angivna förutsättningar i förvaltningens tjänsteutlåtande.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Projektet syftar till möjliggörande av utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde i centrala Skogås. Ett tidigt förslag på utformning som lämnats in av fastighetsägaren visar på ett möjligt tillskott om cirka 360 nya bostäder på Akelius fastigheter Lamellen 1 & 2. Med utveckling på kommunens fastighet Dörren 4 kan ännu fler bostäder tillkomma. Projektet syftar även till att omvandla Vallhornsvägen till stadsgata med urbana kvaliteter. Förtätningen i området föreslås framförallt ske genom omvandling av de stora arealer markparkering som idag är belägna inom området. Parkering föreslås istället lösas genom uppförande av ett parkeringsdäck samt i garage under de tillkommande flerbostadshusen.

Inom ramen för projektet föreslås också en upprustning av den gårdsmark som finns och tillkommer mellan husen för att stärka den sociala gemenskapen i området och öka den upplevda tryggheten. Gestaltning bedöms vara en viktig aspekt inom projektet, då tillskottet av bebyggelse möjliggör att en ny årsring skapas och att det befintliga området kompletteras med bebyggelse av en karaktär som skiljer från den som redan finns på platsen. Vid all nybebyggelse är det viktigt att ta tillvara möjligheterna att förstärka platsens kvaliteter.

Det befintliga bostadsbeståndet inom planområdet består av hyresrätter, vilket också är den upplåtelseform som är främst förekommande i västra Skogås. Enligt Mål och budget 2020 är det framförallt bostadsrätter och äganderätter som ska byggas i Skogås för att skapa balans mellan upplåtelseformer, men också för att underlätta möjligheten till att göra bostadskarriär. Upplåtelseform kommer utredas vidare under planarbetets gång.

Inom detaljplanarbetet ska även möjligheterna till tio lägenheter för LSS-boende samt trygghetsboende beaktas.

I dagsläget föreligger inget behov av tillkommande förskoleplatser då behovet av förskoleplatser tas om hand inom de pågående planläggningarna av Låset och Österhagen. Detta kan dock behöva omprövas i planarbetet om behoven ändras.

Fastighetsägare och exploatör är Akelius Lägenheter AB som den 10 maj 2019 inkom med ansökan om planbesked i syfte att ta fram en ny detaljplan. Positivt planbesked gavs i september 2019.

I anslutning till Akelius fastigheter Lamellen 1 & 2 äger kommunen fastigheten Dörren 4. Dörren 4 är planlagd för handelsändamål i två våningar men detaljplanen är inte genomförd och fastigheten består idag av en grusplan. I samband med upprustningen av Sjötorpsparken gör förvaltningen bedömningen att det finns goda möjligheter till lek och rekreation i omgivningen. Fastigheten Dörren 4 föreslås således att tas med i planarbetet för att pröva att få till bostadsbebyggelse med möjlighet för kommunen att markanvisa efter antagen detaljplan och på så sätt kunna få in en intäkt till kommunen.

Planområdets exakta omfattning kommer utredas vidare under planarbetet.



Bild på det preliminära planområdes avgränsning med gulstreckad linje.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet ligger huvudsakligen inom 600 meter från Skogås pendeltågsstation och i kommunens översiktsplan föreslås förtätning inom området med bakgrund av dess centrala läge. Området ligger inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde och är markerat delvis som yttre stadskärna och delvis som förtätningsområde i översiktsplanens strukturplan för Skogås.

I översiktsplanen står uttryckligen att förtätning bör ske kring Vallhornsvägen och att detta kan ske genom att frigöra mark genom mer yteffektiva parkeringslösningar. Översiktsplanen pekar även ut Österleden som en trafikled som bör omvandlas till stadsgata och som kräver tillkommande exploatering.

I strukturplanen pekas det även ut att en ny koppling för kollektivtrafik bör tillkomma från Vallhornsvägen söderut. Kollektivtrafikkopplingen genom



planområdet har utretts översiktligt mellan planbesked och planuppdrag där förvaltningen gjort bedömningen att det skulle vara både tekniskt svårt och dyrt att få till den lösning som pekas ut i översiktsplanen. Detaljplanearbetet för Lamellen 1 & 2 med flera utgår därför ifrån att kollektivtrafikkopplingen inte genomförs i samband med detaljplanearbetet. Inom ramen för utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund föreslås istället att en övergripande struktur med både markanvändning och kollektivtrafik utreds vidare.

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 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".

Projektområdet omfattas idag av två olika detaljplaner; Stadsplan för Skogås XII från 1966 (0126K-6706) tidigare Skogås 4, samt detaljplanen för Lamellen Dp från 2007 (0126K-14593). För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut. Enligt stadsplanen tillåts ej ytterligare bebyggelse uppföras inom fastigheterna, då marken är planlagd för markparkeringar. Fastigheten Dörren 4 är planlagd för handelsändamål i två våningar. Byggrätten har dock inte utnyttjats.

Planområdet är inte utpekad i kommunens kulturmiljöinventering. I nära anslutning till planområdet går dock den så kallade "korvlinjen", en äldre militär försvarsanläggning, som är utpekad i kulturmiljöinventeringen ifrån 2019.

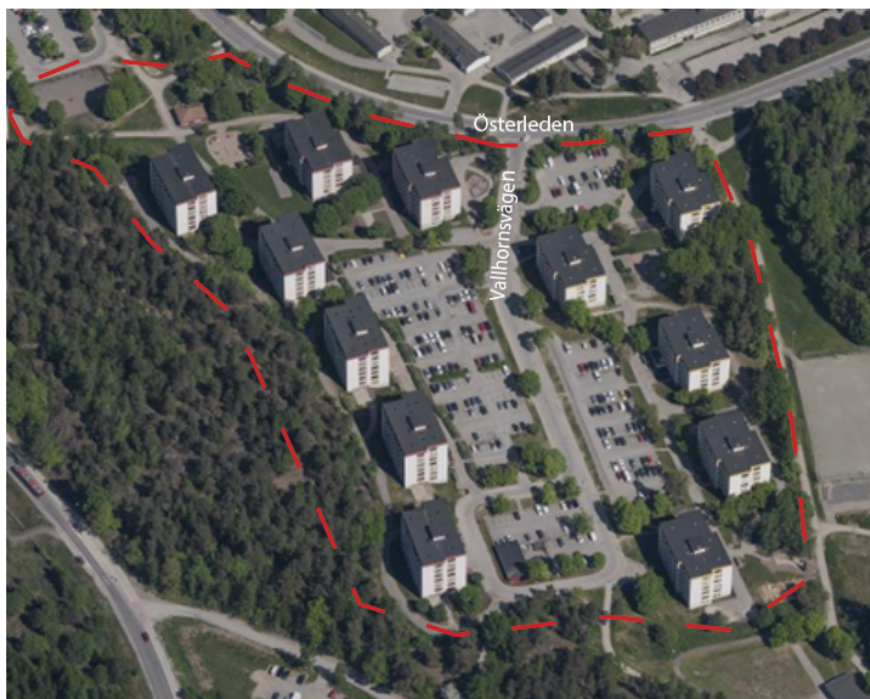
I närområdet finns tre pågående projekt i planeringsskedet; Låset, Österhagen och Entré Skogås. Projektet Låset ligger precis dikt an Lamellen 1 och 2. Här planeras för cirka 260 lägenheter och en ny förskola som ska ersätta en befintlig förskola. I samband med exploateringen rustas även Sjötorpsparken upp, som är belägen mellan den tillkommande bebyggelsen i Låset och den befintliga bebyggelsen inom Lamellen 1. I Österhagen planeras för bostäder, äldreboende och förskola, samt utbyggd infrastruktur och allmänna platser i form av till exempel park. Bostäderna är cirka 480 till antal och planeras bestå av radhus, parhus, kedjehus, lamellhus och punkthus. I samband med exploateringen saneras den gamla deponin. I Entré Skogås planeras för en mer välkomnande entré till Skogås och mark tillgängliggörs för företagsetableringar. Även en ny park planeras till gagn för närliggande bostadsområden. Området kompletteras också med en 11-spelplan.

Planområdet

Planområdet ligger inom 600 meter från Skogås station och har således ett mycket kollektivtrafknära läge. I norr gränsar fastigheterna till Österleden. I väster angränsar planområdet till både ett större naturområde på en bergshöjd där bland annat relikbock (rödlistad art) har observerats, ytterligare punkthus samt mer markparkering. I öst finns, förutom flerbostadshus, i en relativt snar framtid tillkommande bostäder inom projektet Låset. Där finns även en parkyta och mindre naturområde. I samband med detaljplanen för Låset rustas Sjötorpsparken upp vilket skapar förutsättningar för boende inom området att få tillgång till goda rekreationsmöjligheter. I söder finns närmast Sjötorpsskolan men även pågående



planprojekt Entré Skogås och Österhagen. All omkringliggande naturmark är i kommunal ägo medan Akelius äger en klar majoritet av marken inom planområdet med undantag för kommunal gatumark och fastigheten Dörren 4. Planområdet är till största del hårdgjort och består framförallt av markparkering och punkthus.



Flygbild över platsen idag. Ungefärlig planområdesgräns streckad i rött.

Projektet bedöms initialt inte kräva några större utredningar och bedöms inte heller innehålla några större utmaningar när det kommer till prövningen av områdets lämplighet.

Dagvatten och skyfall ska utredas, men med tanke på den stora andelen hårdgjord mark idag bedöms situationen kunna bli bättre. Vidare är området inte särskilt bullerstört. För bebyggelsen närmast Österleden kommer risk bli en fråga att studera. I övrigt bedöms mötet med den befintliga bebyggelsen vara en viktig fråga att ha med sig, både gestaltnings- och trygghetsmässigt. En social konsekvensanalys innehållandes tidig dialog med de boende bedöms viktig att ta fram inom ramen för planarbetet. Hur den tillkommande bebyggelsen kan bidra till en ökad trygghet är också en fråga planarbetet kommer ha med sig.

På det stora hela bedöms projektet dock kunna fortskrida utan större svårigheter.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Projektet syftar till möjliggörande av utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde i centrala Skogås. Ett tidigt förslag på utformning som lämnats in



av fastighetsägaren visar på ett möjligt tillskott om cirka 360 nya bostäder i form av lamellhus. Lamellhusen föreslås att rama in Vallhornsvägen samt möta Österleden och bidrar med en ökad stadsmässighet, samtidigt som gårdsmiljön utvecklas.

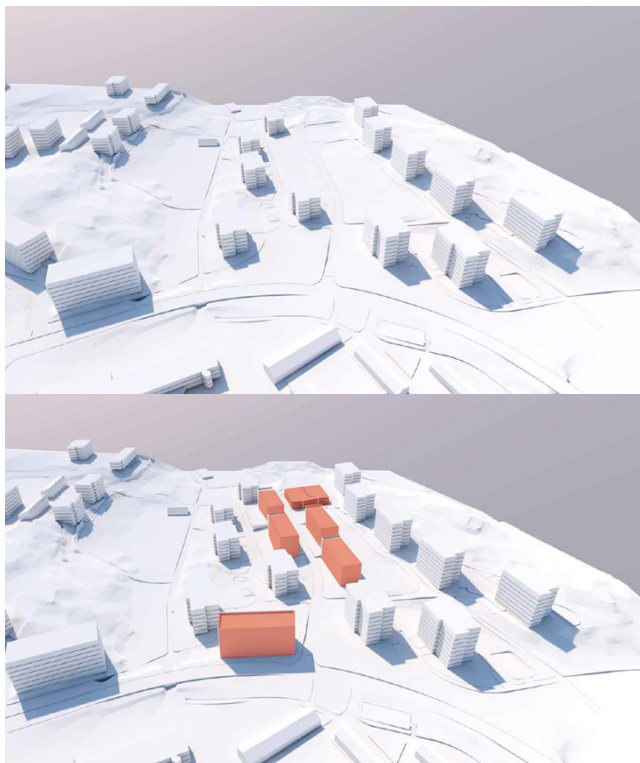
Förtätningen i området föreslås ske genom omvandling av de stora arealer markparkering som idag är belägna inom området och parkering föreslås istället lösas genom uppförande av ett parkeringsdäck samt i garage under de tillkommande flerbostadshusen. Sex lamellhus och ett parkerings-/mobilitetshus är det som initialt ska prövas på fastigheterna Lamellen 1 & 2. Mer bebyggelse kan tillkomma på kommunens fastighet Dörren 4. Antal bostäder och bostadsform föreslås utredas vidare i det fortsatta planarbetet.



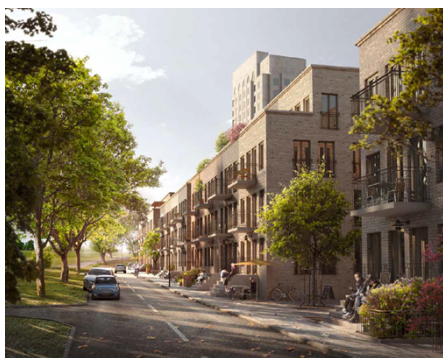
Övergripande idé kring tillkommande bebyggelse som visar hur parkeringsytor utvecklas till bostäder och gröna gårdsmiljöer.



Tidig illustrationsplan med tillkommande bebyggelse i form av lamellhus mot Vallhornsvägen och Österleden samt ett parkeringshus med bostäder på taket.



Tidig volymskiss som visar den tillkommande bebyggelsens kopplingar till den befintliga bebyggelsen. På bilden saknas en tillkommande byggnad nere till höger samt bebyggelse på fastigheten Dörren 4.



Referensbilder för projektet. Bild till höger Hovås Allé, Liljewall arkitekter.

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är:

- Växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen
- Effektiv markanvändning (genom att bebygga befintlig markparkering)

Överlag bidrar projektet till *Ett hållbart Huddinge 2030* genom framförallt *Attraktiva bostadsområden* som utgår från bland annat de mål som lyftes fram ovan. Projektet kan också bidra till ökad trygghet på platsen genom fler bostäder, upprustad gårdsmiljö, tydligare entréer, fler människor i rörelse och färre



baksidor. Detta ligger också i linje med översiktsplanens mål om att knyta samman områden och tillgängliggöra grönytor. En tidig dialog med de som bor i området idag för att fånga upp synpunkter och kloka medskick bedöms viktigt i planarbetet.

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan exploatörens vilja att få ut så stor bygg rätt som möjligt och förvaltningens synpunkter på utformning och gestaltning.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt kan det under projektets gång bytas till utökat förfarande.

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

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknas av exploatören och kommunen.

I samband med beslut om planuppdrag kommer ett intentionsavtal att tecknas för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Ett mer utförligt exploateringsavtal kommer att tecknas och godkännas i KS i samband med detaljplanens antagande.

En initial tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 4 2022.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Dagvatten
- Buller
- Risk
- Geoteknik och eventuella markföroreningar
- Naturvärden
- Gestaltning
- Sociala konsekvenser (barn- och ungdomsperspektivet)

Förvaltningens synpunkter

En tidig bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas. I övrigt anser förvaltningen att projektet passar väl in i kommunens övergripande visioner om att förtäta i kollektivtrafiknära lägen samt ett viktigt tillskott av bostäder i Skogås. Enligt Mål och budget 2020 är det framförallt bostadsrätter och äganderätter som ska byggas i Skogås för att skapa balans mellan upplåtelseformer, något som planarbetet ska beakta. Förtätning och upprustning av området kring Vallhornsvägen bedöms även innebära ett lyft för området och möjliggöra för boende i Skogås att byta till en nyproducerad lägenhet – något som idag inte är möjligt. Projektet har också stora möjligheter att bidra med en god gestaltning som också bidrar till att lyfta



den befintliga miljön. Tryggheten i området bedöms även kunna öka genom detaljplanens genomförande.

Vidare är den mark som föreslås bebyggas till allra största del befintliga markparkeringar. Mer effektiva parkeringslösningar och omvandling av stora hårdgjorda ytor bedöms möjliggöra både ett mer effektivt markutnyttjande och mer effektivt omhändertagande av dagvatten.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentionsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploitören (Akelius Lägenheter AB) och kommunen vilket ska godkännas i samband med planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal.

Exploitören har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för 97 % av kostnaderna för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet. De resterande 3 % står kommunen för då kommunen i projektet agerar exploitör i samband med utveckling av den kommunala fastigheten Dörren 4.

I de fall kommunal mark planläggs som kvartersmark erbjuds exploitören förvärva denna, vilket skulle generera markintäkter för kommunen. I övrigt bedöms projektet ge intäkter genom markanvisning av den kommunala fastigheten Dörren 4.

Sammanfattningsvis bedöms planprojektet att bidra med ett positivt exploateringsnetto.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Akelius Lägenheter AB