



Datum
2021-10-06
Rev: 2021-11-18

Diarienummer
KS-2015/324.313

Handläggare
Alvin Mielli
Alvin.Mielli@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Odin 3 och 6, inom kommundel Snättringe – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslut

1. Detaljplan för Odin 3 och 6 antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 6 oktober 2021 med tillhörande handlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för cirka 40 bostäder med centrumverksamheter i bottenvåning och tillhörande garage inom fastigheterna Odin 3 och 6 samt Skogsäng 1:29, intill Stuvsta centrum. Planen reglerar också infarten till parkering från Häradsvägen medan lastning och lossning görs i en ficka framför nybebyggelse längs denna väg. En mindre lokalgata övergår till kvartersmark och tas i anspråk för bostäder.

Den nya bebyggelsen byggs i fyra till fem våningar (frånsett takvåning) och når samma höjd som byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan Mjölner 4 m.fl.), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att bebyggelsen når samma höjd som den bakomliggande villabebyggelsen som ligger på en höjd. Entréer mot gata och flera butikslokaler bidrar till att skapa trygghet, förstärka gaturummet samt ge en mer händelserik promenad längs Häradsvägen. Parkeringen kommer att ske i garage inom kvartersmark.

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Detaljplanen har varit på utställning under tiden 30 april – 1 juni 2021.

Utbyggnad av gator och ledningar bedöms kunna genomföras under år 2023. Beräknad inflyttning är under år 2024.

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



Fastighetsägaren har skrivit avtal med Hökerum Bygg AB om att bygga flerbostadshusen. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandavtal mellan kommun och exploatör.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2017–2019. Kommunstyrelsen beslöt den 28 mars 2013 att ge kommunstyrelsens förvaltning ett utökat uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Odin 3 och 6 med avsikt att uppföra flerbostadshus inom dessa fastigheter. Tidigare planuppdrag hade endast omfattat fastigheten Odin 6.

Planen syftar till att möjliggöra för cirka 40 bostäder med centrumverksamheter i bottenvåningen inom ovannämnda fastigheter intill Stuvsta centrum.

Programsamråd för fastigheten Odin 6 hölls under perioden 12 februari – 12 april 2010. Plansamråd för nuvarande planområde genomfördes mellan 1 maj och 12 juni 2013. En samrådsredogörelse har upprättats, se bilaga 4.

Arbetet med detaljplanen har legat vilande under en period i väntan på kompletterande underlag från exploatören.

Utställning genomfördes under tiden 30 april - 1 juni 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Under utställningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i receptionen till kommunhuset och på kommunens hemsida. Ett utställningsutlåtande har upprättats, se bilaga 3.

Sammanfattning av utställningsyttranden

Under utställningen har det kommit in 13 yttranden från remissinstanser, fem från sakägare och fem från övriga medborgare. Länsstyrelsen efterfrågar förtydliganden och kompletteringar avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt buller. Trafikverket gör bedömningen att riksintresset Västra stambanan kan påverkas negativt med anledning av frågorna kring buller. Stuvsta Gårds Villaägarföreningen är kritisk till den planerade förändringen av Stuvsta centrums utkanter mot en stadsliknande karaktär. Även många av de yttranden som har kommit från medborgare är kritiska till detaljplaneförslaget. Förslaget anses inte ta hänsyn till kulturmiljön på plats med avseende på volymer och gestaltning, påverka trafiken på ett negativt sätt, kraven för buller och vibrationer tros inte klaras samt att omkringliggande fastigheter anses få försämrad utsikt, insyn i sina trädgårdar och att de blir helt eller delvis skymda. En viss förtätning inom planområdet anses dock som möjligt om man anpassar nybebyggelse till villasamhällets principer. Även Länsstyrelsen anser att bebyggelsen bör anpassas i större utsträckning till kulturmiljön.

Några yttranden är positiva till kommunens planer med förtätning i centrala delar i Stuvsta.



Förändringar av planförslaget

Följande justeringar av planhandlingarna görs bland annat med hänsyn till synpunkterna under utställningen. Förändringarna bedöms inte vara av väsentlig karaktär.

- Förslaget har ändrats så att det inte längre möjliggörs för utskjutande balkonger vid kortsidan i öster, utifrån inkommen synpunkt om avstånd.
- För att säkerställa att en variation i takutformningen uppnås i enlighet med gestaltnings PM-et, har en bestämmelse lagts till på plankartan som reglerar att tre byggnadsdelar uppförs med sadeltak.
- Förprojekteringen för gång- och cykelväg utmed detaljplanens norra och östra gräns har uppdaterats. Det har föranlett ett behov av höjning av färdigt golv för nybebyggelse så att det kommer lite högre i marknivå än förprojekterad gång- och cykelväg. Detta för att undvika eventuella problem med dagvattnet. Det innebär att nybebyggelse är cirka 60 cm högre än i utställningsförslaget.
- Gränserna för nybebyggelse har utökats med cirka 50 cm mot innegård i plankartan, så att det finns marginaler vid utbyggnad.
- En ny planbestämmelse om dagvattenmagasin har lagts till i plankartan för att säkerställa yta för dagvattenanläggningen.
- Planbestämmelsen om buller har omformulerats enligt Länsstyrelsens synpunkter
- En mindre brygga kopplar nybebyggelse med de delar av gården som ligger på en höjd. Denna brygga har reglerats med en planbestämmelse på plankartan.

Utöver detta har mindre justeringar gjorts i plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats utifrån synpunkterna.

Planområdet

Planområdet är beläget intill Stuvsta centrum. Det omfattar fastigheterna Odin 6 och 3 samt en mindre lokalgata i anslutning till Odin 6.

Planområdet är kuperat, bergigt och innehåller inga stora naturvärden.

Inom planområdet ligger en mindre villa och en mindre hyreshusenhet i två våningar med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang.

Omgivande villabebyggelse, huvudsakligen byggd på 30-talet, är lummigt och kuperat belägen. Längs Stambanvägen ligger ytterligare ett par mindre affärsfastigheter, så även på andra sidan Häradsvägen. På andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett, ligger det nybyggda kvarteret Frigg (detaljplan Mjölner 4 m.fl.) – ett storskaligt kvarter med cirka 100 bostäder i flerbostadshus, 3 till 6 våningar höga, med handel i bottenvåning. Kring Stuvsta centrum finns mer storskalig flerbostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan medger för fastigheten Odin 6 byggnation för affärsändamål i tre våningar med möjlighet till bostäder i de övre våningarna. Bebyggelse är tillåten på en begränsad yta i anslutning till gatan. Odin 3 omfattas av bygggrätt för ett fristående bostadshus i två våningar.



Kommunens översiktsplan anger planområdet som ett förtätningsområde där kommunen ser positivt på en tätare exploatering med flerbostadshus då dessa är underrepresenterade i området. För att uppnå detta behöver en ny detaljplan tas fram för planområdet.

Planområdet är bullerutsatt eftersom det ligger vid en cirkulationsplats intill en trafikintensiv väg. Området belastas även av buller från tågtrafiken som trafikerar stambanan.

Det finns inget behov av att bygga ny infrastruktur då planområdet kan anslutas till det befintliga gatunätet.

I närområdet finns flera idrottsplatser och mindre parker. Inom tre kilometer återfinns både Långsjön med möjlighet till bad och Gömmarens naturreservat där det finns aktiviteter för alla årstider.

Området har goda cykel- och gångförbindelser. Cykelnätet är väl sammankopplat såväl västerut mot Kungens Kurva, sydost mot Huddinge Centrum samt norrut mot Stockholm. Det ger goda möjligheter för arbetspendling med cykel. Rekreationsområden kan nås inom 15 minuter med cykel. Stor andel service som behövs i vardagen, finns inom promenadavstånd.

Pendeltågsstation och busshållplats vid Stuvsta station ligger inom ett par hundra meter. Det är nära med kollektivtrafik till Huddinge, Stockholm och direktlinje finns ända till Uppsala. Det finns även bussanslutning till både Kungens Kurva och Skärholmen, samt för att besöka närliggande naturområden och sjöar. Vissa busslinjer har även ett hållplatsläge på Häradsvägen i anslutning till planområdet. Den planerade bebyggelsen bedöms således ha god kollektivtrafikförsörjning.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunens huvudgatunät, strax intill cirkulationsplatsen i korsningen Häradsvägen/Stambanavägen/Stuvstaleden.

Kulturhistorisk miljö

Fastigheterna Odin 3 och 6 ligger inom ett område som anses inneha särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Bebyggelsen i området präglas av villor från framför allt 1920–40-talet utformade i dåtidens villaarkitektur där träpanel, putsade fasader, tvåluftsfönster och tegeltäckta eller brutna sadeltak är tongivande arkitektoniska uttryck.

Villan på fastigheten Odin 3 har av Stockholms läns museum pekats ut år 2015 som en del av områdets tidstypiska småskaliga bebyggelse från 1930–40-talen medan inga specifika bevarandevärden identifierats för fastigheten Odin 6.

En antikvarisk bedömning av befintlig bebyggelse har gjorts för planområdet av antikvarisk sakkunnig i samband med detaljplanen. Sammantaget bedöms byggnaderna på Odin 3 och 6 omfattas av lokala samhällshistoriska, arkitektoniska och miljömässiga värden.

I den antikvariska bedömningen rekommenderas att befintliga byggnader inom planområdet bevaras och att förtätning på västra sidan av järnvägen sker genom kompletterande bebyggelse som anpassas till befintlig bebyggelsestruktur. Ny



bebyggelse föreslås utformas som friliggande enkla volymer som medger inblickar in i kvarteret och som ger möjlighet att uppleva naturlig topografi och växtlighet. All centrumbebyggelse på västra sidan om järnvägen föreslås även begränsas till 3 våningar för att inte avvika i hög grad mot befintliga butiksbyggnader och villabebyggelse.

Ytterligare rekommendationer är att butiker i tillkommande bebyggelse förläggs mot gata, att sprängning av naturlig topografi ska i möjligaste mån undvikas, att fasadmaterialet i tillkommande centrumbebyggelse i anslutning till villaområdet utformas företrädesvis med puts i ljusa kulörer som ansluter till 1930-talets färgskala samt att ny bebyggelse uppförs med sadeltak.

Detaljplanen

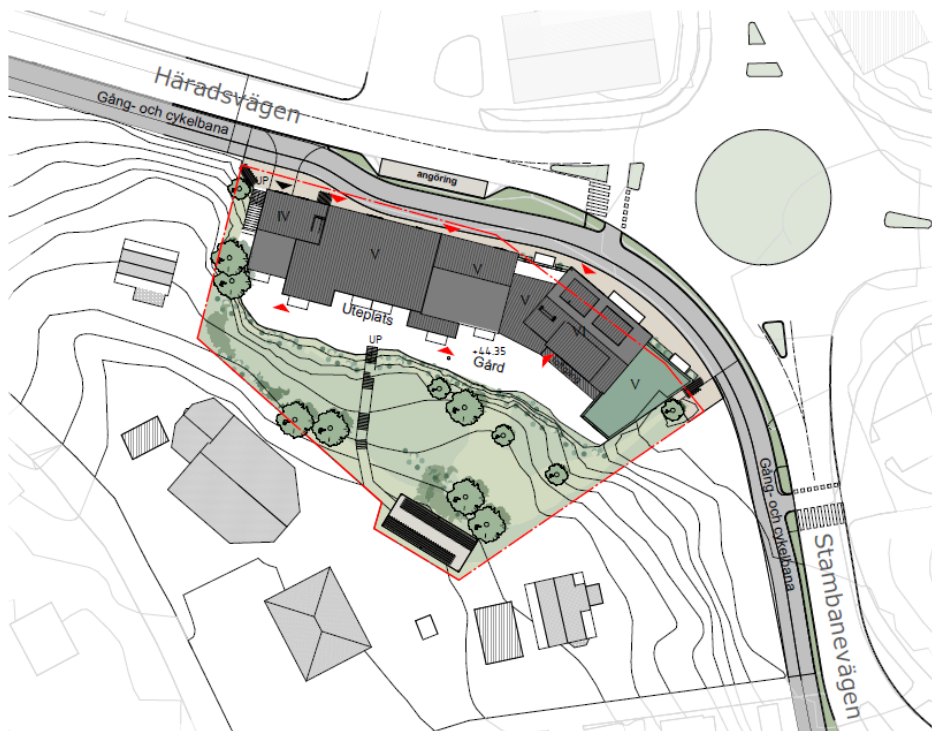
Detaljplanen ger förutsättningar för cirka 40 bostäder med centrumverksamheter i bottenvåningen inom fastigheterna Odin 6 och 3, i centrala Stuvsta.

Bruttoarean är på cirka 4 000 m². I byggnaden planeras tre lokaler med en sammanlagd yta på 200 m² och garageytan är cirka 600 m².

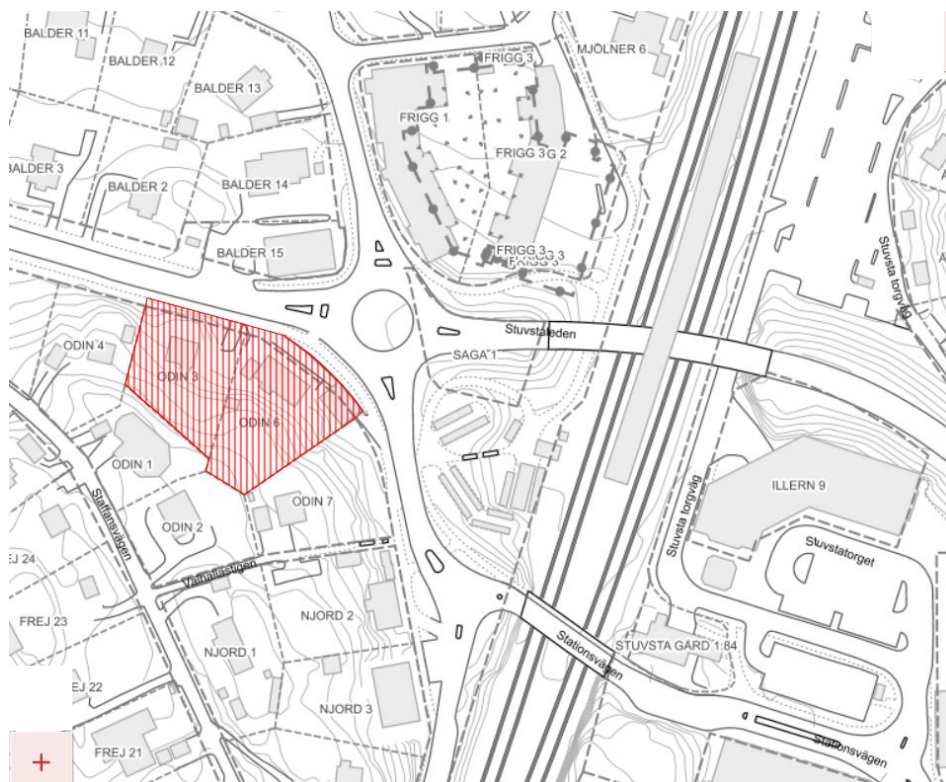
Detaljplaneförslaget innebär att byggnaderna på fastigheterna rivs för att ersättas med flerfamiljshus. Den nya bebyggelsen föreslås förläggas i anslutning till gatan med en remsa förgårdsmark för att förstärka gaturummet.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till fem våningar för att ansluta i höjd till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan Mjölner 4 m. fl.), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Tillkommen bebyggelse når ungefär samma höjd som bakomliggande villabebyggelse som ligger på en höjd. Från gården och den bakomliggande villabebyggelsen, kommer den nya bebyggelsen att upplevas som tre till fyra våningar hög då entrévåningen mot gatan är i suterräng. För att skärma av buller får bostadshuset en något utskjutande byggnadsdel mot spåren. I ett av husen kommer vind inredas.

Gården kommer att bli underbyggd med garage. Gårdsbjälklaget får ett generöst jorddjup och blir planterbart. Det kommer finnas soliga platser men också delar som skuggas och kan ge svalka.



Situationsplan



Bilden visar planområdet markerat i rött i förhållande till det nya kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan Mjölner 4 m. fl.) (upp i mitten) och Stuvsta centrum (nedre kant till höger)



Stora delar av markytan inom planområdet sluttar ner mot Häradsvägen. Med föreslagna LOD-åtgärder reduceras avrinningen mot Häradsvägen kraftigt jämfört med nuläget. Även föroreningsbelastningen från planområdet minskar jämfört med idag. Möjligheten att nå uppsatta miljömål (MKN) för recipienten bedöms därför inte påverkas av omdaning av planområdet.

De LOD-åtgärder som vidtas är ett grästäckt krossdike för avrinning från södra delarna av planområdet, anläggning av grönt tak samt anläggning av skelettjord med trädplantering på förgårdsmark som tar emot dagvatten från den norra delen. Även ett dagvattenmagasin för uppsamling av dagvatten från södra delarna av avrinningsområdet föreslås. På så sätt uppnås en hållbar dagvattenhantering inom planområdet.

Gestaltning

Byggnaden ska utformas med variation och brytas ned till mindre volymer för att möta den småskaliga villabebyggelsen. Entréer mot gata och flera butikslokaler skapar öppenhet och trygghet i gaturummet samt ska bidra till en mer händelserik promenad längs Häradsvägen.



Illustrationen visar fasad mot norr



Illustrationen visar bebyggelsen sett från nordost



Fasadmaterialen ska variera och förstärka volymuppdelningen. Puts i olika jordkulörer och inslag av träfasader anknyter till omgivande villor. Sockelvåningen får ett robust material som tegel eller klinker. Byggnaden utformas med ett taklandskap som blandar sadeltak, pulpettak och platta tak. Sidobyggnaden i öster får uppföras med ett flackt eller platt sedumtak. Här ges det också plats för en gemensam terrass för de boende.

Klätterväxter och välplanerade belysning kan med fördel användas för att dramatisera och ge berget liv.

Trafik, bilparkering och mobility management

Utbyggnaden i planområdet kräver inga ombyggnader av det omgivande vägnätet. All boende och besöksparkering anordnas på kvartersmark i garage. Undantag görs för tre angöringsparkeringar som planeras på allmän plats utanför detaljplaneområdet. Då den planerade fastigheten ligger inom 100 meter från pendeltågsstation räknas det som Zon A för beräkning av antal parkeringar enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Då det i dagsläget är oklart till vilken verksamhet lokalerna kommer att nyttjas beräknas parkeringsbehovet för verksamheter och besökare utifrån det högsta värdet, för restauranger.

Behovet som förslaget genererar är 28,9 parkeringsplatser. En reduktion på upp till 22 procent fås i detta förslag för mobilitetsåtgärder i enlighet med mobility management planen. Det innebär att antalet parkeringsplatser blir 24, varav två är avsedda för bilpool. Management-åtgärder är bilpool med två platser och elcykelpool med åtta platser. Om föreslagna mobility management-åtgärder inte utförs förbinder sig exploitören att bygga i enlighet med kommunens parkeringstal.

Cykelrummen ligger strategiskt placerade nära entréerna. I garaget kan både elbilar och elcyklar laddas.

Mot Häradsvägen förläggs entrén till garage och miljörum. Sopbil stannar i angöringsfickan vid tömning.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Beräknad inflyttning är 2024.

Huddinge kommun avser att delvis bygga om allmän plats i direkt anslutning till planområdet vilket utförs i samband med planerad ombyggnation av gång- och cykelvägen längs med den södra sidan av Häradsvägen.

Fastighetsägaren har skrivit avtal med Hökerum Bygg AB om att bygga flerbostadshusen. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal mellan kommun och exploitör. Avtalet tecknas med flera



parter eftersom exploatörerna planerar för en ägandeövergång i samband med genomförandet av detaljplanen.

Nybyggnation kan påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och bygglov har beviljats, preliminärt kvartal 1, år 2022. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms kunna genomföras under år 2023. Beräknad inflyttning är under år 2024.

Inom det markområde som kommunen ska överlåta har Stockholm Vatten AB ledningar varför ett servitut har upprättats med dem innan tecknande av detta avtal.

Förvaltningens synpunkter

Planområdet är utpekad i Huddinge kommuns översiktsplan som ett förtätningsområde där kommunen ser positivt på en högre/tätare bebyggelse. Inriktningen i översiktsplanen är en ”fortsatt förtätning väster om centrum längs Häradsvägen med flerbostadshus eller verksamheter med butiker i bottenplan som medför att centrum växer åt detta håll”. I strukturplanen för Stuvsta till översiktsplanen anges även att ”vid utveckling av centrumområdet är det viktigt att beakta de värdefulla kulturmiljöerna som finns här”.

Detaljplanen innebär en utveckling längs Häradsvägen med nya attraktiva bostäder och lokaler i enlighet med översiktsplanen. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter inom stadsdelen inte minst från människor som redan bor i Stuvsta. Detaljplanen bidrar till att skapa ett rumsligt sammanhang vid cirkulationsplatsen i anslutning till Häradsvägen, där Snättringe och Stuvsta ska växa ihop.

Föreslagen detaljplan innebär ett mer effektivt markutnyttjande i ett område med god kollektivtrafikförsörjning, närhet till service och där infrastrukturen redan är utbyggd. Utbudet i centrum växer med detaljplanens genomförande samtidigt som ett bättre kundunderlag erhålls. Snättringe som domineras idag av villabebyggelse, får en mer blandad bebyggelse i enlighet med översiktsplanen.

Förslaget innebär att husen på Odin 3 och 6 rivs. Istället byggs det flerbostadshus i sammanbyggda huskroppar i fyra till fem våningar (frånsett takvåning).

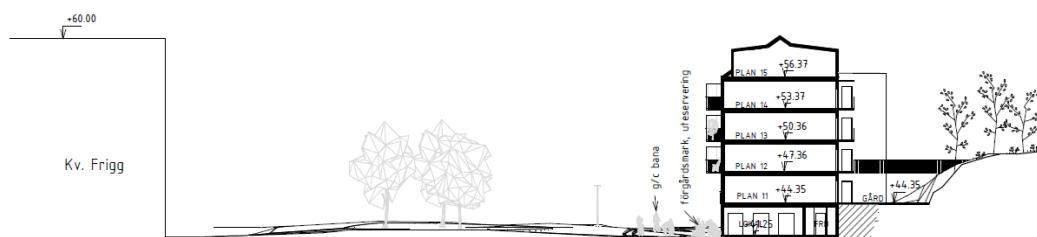
Enligt den antikvariska bedömningen medför rivning av affärshuset att en av områdets äldsta byggnader med vissa arkitektoniska värden, och som representerar en pusselbit i Stuvsta centrums historia, försvinner och minskar områdets historiska förankring. Rivning av villan innebär att en välbevarad villa från områdets utbyggnadstid försvinner och medför en viss minskning av villaområdets kulturhistoriskt värdefulla miljö i sin helhet. Rivning av välbevarade tidstypiska villor från utbyggnadsperioden inom området medför att områdets karaktär långsamt förändras. Den kulturmiljöhistoriska miljön som utpekats omfattar dock cirka 1360 fastigheter i Stuvsta och Snättringe med en sammanlagd yta på cirka 3 hektar och är därmed mycket stor. Förvaltningen bedömer därför att det är möjligt att förtäta i den mest centrala och kollektivtrafikhärla delen av området. Den antikvariska bedömningen är att kulturmiljövärdena på denna plats tål komplettering med ny bebyggelse.



I den antikvariska bedömningen föreslås att ny bebyggelse utformas som friliggande enkla volymer i upp till tre våningar. Förvaltningen bedömer dock att en högre grad av exploatering är lämplig inom fastigheterna Odin 3 och 6 som är bland de mest centralt belägna i Stuvsta. Det skulle annars vara svårt att uppnå kommunens mål med utvecklingen av denna sida av centrum. Det behöver också finnas tillräckligt med byggrätter för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart.

Eftersom planområdet är bullerutsatt, då det ligger vid en trafikintensiv väg och nära stambanan för tågtrafik, bedöms inte befintliga hus kunna erbjuda en bra boendemiljö ur bullersynpunkt. För att kunna möjliggöra för bostäder inom planområdet behöver en tyst sida samt tysta uteplatser anordnas. Detta är svårt att uppnå om husen är friliggande, såsom den antikvariska bedömningen föreslår. Husen behöver således vara sammanbyggda här för att en bra boendemiljö ska kunna uppnås.

Detaljplaneförslaget är utformat med en medvetenhet om befintlig kulturmiljö på platsen. Den nya bebyggelsen utformas med variation och bryts ner till mindre volymer så att varje byggnadsdel upplevs som separerad från de andra delarna. Volymerna trappas ner för att möta den småskaliga villabebyggelsen. Från villabebyggelsen i anslutning till planområdet upplevs nybyggnation som tre till fyra våningar hög då entrévåningen är i suterräng. I höjd ansluter tillkommen bebyggelse till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan Mjölner 4 m.fl.), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att ny bebyggelse når ungefär samma höjd som villabebyggelsen ovanför, i söder.



Sektionen visar föreslagen bebyggelse i förhållande till byggnaderna i kvarteret Frigg 1 och platsen som bildas däremellan.

Ritning: Lindberg Stenberg arkitekter

Fasadmaterialet kommer att förstärka volymuppdelningen. Puts i olika jordkulörer och inslag av träfasader anknyter till omgivande villor.

Kvarterets naturliga topografi och växtlighet ingår som ett viktigt karaktärsdrag inom det kulturhistoriskt värdefulla området enligt den antikvariska bedömningen. Med anledningen av det placeras nybyggnation närmare gatan där det är flackare samt genom att en något utskjutande byggnadsdel som skär in i slänten blir mindre. Det medför att mindre berg behöver sprängas samt att naturlig topografi och vegetation fortfarande kan synas och upplevas från Stuvsta stations uppgång.



Illustrationen visar hur delar av kvarterets naturliga topografi och växtlighet förblir synliga från Stuvsta station efter detaljplanens genomförande

Genom att anordna all parkering i garage i enlighet med kommunens parkeringsprogram bevaras även den största delen av gården och sprängning undviks.

Området kommer att få en mer stadsliknande karaktär.

En annan faktor som bör tas hänsyn till i sammanvägningen är byggnadernas skick. Befintliga byggnader inom planområdet är gamla, har flertaliga brister och är kostsamma att underhålla. JM hyr idag villan på Odin 3 som de använder som platskontor. Enligt ett besiktningsprotokoll som har tagits fram på uppdrag av JM har villan flertalet brister och underhållsbehov. Besiktning har även gjorts för affärshuset på fastigheten Odin 6. Biutrymmen till lokaler bedöms enligt denna olämpliga att användas som del av verksamhet som utförs på vardaglig basis.

Planlösningen med trånga utrymmen möter inte heller de krav som idag ställs på attraktiva bostäder eller butikslokaler.

Den sammanvägda bedömningen är att vissa kulturmiljövärden riskerar att förloras i och med planförslaget men att förslaget är utformat med en medvetenhet om detta och är i balans mellan kommunens mål och kulturmiljövärden på plats. Platsens kulturhistoriska miljö kommer att fortsätta leva kvar.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Barn- och ungdomsperspektivet

Detaljplanen innebär att fler barnfamiljer kan bo centralt, i ett område med god kollektivtrafiksörjning. Kommunal skola och förskola, lekplatser, parker samt idrottshall finns på promenadavstånd, inom 500 meter från planområdet. Inom tre



kilometer finns både Långsjön och Gömmarens naturreservat med möjlighet till bad och aktiviteter.

Den tillkommande bebyggelse med entréer mot gata och flera butikslokaler skapar trygghet för barnen i gaturummet i korsningen mellan Häradsvägen och Stambanavägen. Utformningen av bostadsgården möjliggör för ostörd lek. Detaljplanen innebär också en säkrare trafiklösning jämfört med idag eftersom lossning och lastning kommer att ske på en ficka längs med Häradsvägen utan att behöva korsa befintlig gång- och cykelväg.

Förslaget tar hänsyn till kommunens planer för utbyggnad av separata cykelvägar längs med detaljplanegränser mot befintliga gator. Utbyggnaden kommer att möjliggöra för att barnen cyklar säkert till och från skolan och andra målpunkter.

Hållbarhetsperspektivet

Föreslagen detaljplan innebär ett mer effektivt markutnyttjande i ett centralt läge. Bostäder och lokaler planeras i ett område med god kollektivtrafikförsörjning, närhet till service och där infrastrukturen redan är utbyggd. En mer levande stadsmiljö och fler mötesplatser skapas längs med Häradsvägen. En mer blandad bebyggelse uppnås i Snättringe som idag domineras av villabebyggelse. Entréer mot gata och flera butikslokaler skapar trygghet i gaturummet. Allt detta bidrar till en långsiktig hållbar utveckling.

Tillgängligheten till viktiga vardagsmålupunkter i närområdet har analyserats i samband med trafikutredningen, med syfte att förstå platsens bilberoende och förutsättningar att här leva ett gott vardagsliv utan att själv äga en bil. Resultatet visar att nästan all vardaglig service finns inom promenadavstånd från planområdet. Att cykla till alla målpunkter är snabbare eller nästan lika snabbt som att resa med bil.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett godkännande av framtaget avtalsförslag innebär att kommunen ingår en avtalsrelation med Södershorn Fastighetsförvaltning AB, Kv. Odin 36 i Huddinge AB och Hökerum förvaltning 27 AB. Exploatören förbinder sig att utföra de i avtalet utpekade åtgärderna. Exploatören ska bland annat använda sig av checklistan för miljöanpassat byggande, bekosta erforderliga åtgärder för dagvattenhantering och buller samt uppföra bebyggelsen i enlighet med framtaget gestaltungs-PM. Exploatören förbinder sig även till att köpa in den kommunala marken som blir utlagd som kvartersmark i den nya detaljplanen.

Kommunen förbinder sig till att projektera och utföra ombyggnation av gc-väg samt angöringsficka längs Häradsvägen, vilket exploatören ska bekosta.

Exploateringsavtalet är giltigt under förutsättning att förslag på detaljplan för Odin 3 och 6 antas och sedermera vinner laga kraft.

Kommunen får med förslaget inga ökade driftskostnader och har i enlighet med avtalet kostnadstäckning för utbyggnad av allmän plats. Projektet bedöms därför ge ett nollresultat.



Detaljplanens genomförande innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta - antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning - antagandehandling
- Bilaga 3. Utställningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet ska skickas till

Hökerum Bygg AB
Fastighetsägaren