



Datum  
2021-04-29

Diarienummer  
KS-2018/181.313

Handläggare  
Albin Lindeskär  
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Stensättningen 5, Glömsta – beslut om antagande

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

1. Detaljplan för Stensättningen 5 samt del av Glömsta 1:1 antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 29 april 2021 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.
2. Att genomförandet av detaljplan för Stensättningen 5 samt del av Glömsta 1:1 inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av fler bostäder på fastigheten Stensättningen 5, samt att tillskapa en bostadsform i Glömsta som tidigare saknats. Vidare syftar även detaljplanen till att säkerställa att ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till både omgivning och omgivande bebyggelse i både skala, form och uttryck.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av 22 bostadsrätter i en ny boendeform i Glömstadalen, som bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik.

Planområdet är beläget inom influensområdet för Spårväg Syd där 18 500 bostäder ska tillskapas innan 2030. Planområdet består idag av en tidigare brädgård och är i stor utsträckning hårdgjort och omgärdas av villabebyggelse åt alla håll.

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Planen för samhällsbyggnadsprojekt 2019-2021. Kommunstyrelsen beslöt i april 2018 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta en detaljplan för Stensättningen 5.



Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av fler bostäder på fastigheten Stensättningen 5, samt att tillskapa en bostadsform i Glömsta som tidigare saknats. Vidare syftar även detaljplanen till att säkerställa att ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till både omgivning och omgivande bebyggelse i både skala, form och uttryck.

Planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd och består idag av en tidigare brädgård och är i stor utsträckning hårdgjort. Den nya detaljplanen skapar möjligheter att uppföra flerbostadshus med 22 lägenheter på fastigheten Stensättningen 5 i Glömsta. Inom influensområdet för Spårväg Syd ska 18 500 bostäder tillskapas innan 2035, något denna detaljplan är med och bidrar till.

Bebyggelsen ska dock utformas med stor hänsyn till den befintliga bebyggelsen i både skala, form och uttryck. Bebyggelsen tar hänsyn till fastighetens naturliga terräng och byggs i suterräng, vilket bidrar till att minska upplevelsen av byggnaden.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör fler bostäder och en ny boendeform i Glömstadalen, som bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsetyper samt mer underlag för kollektivtrafik.

### Planprocessen

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

### *Samråd*

Samråd genomfördes under tiden 11 juni - 28 augusti 2020 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i receptionen till kommunhuset och på kommunens hemsida. En samrådsredogörelse har upprättats, se bilaga 3.

### *Granskning*

Granskning genomfördes under tiden 1 mars - 31 mars 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i receptionen till kommunhuset och på kommunens hemsida. Ett utlåtande efter granskning har upprättats, se bilaga 4.

### Planområdet

Planområdet är cirka 3000 kvm och består av fastigheten Stensättningen 5 samt del av Glömsta 1:1 och belägen i korsningen Lillerudsvägen/Skålgropsvägen i Glömsta, cirka 140 meter från Glömstavägen. Avståndet till Flemingsberg station är cirka 2,5 kilometer, 2,7 kilometer till Masmo tunnelbanestation och cirka 3,3 kilometer till Huddinge station. Fastigheten är belägen inom influensområdet för



nya Spårväg syd och förväntas ligga inom 600 meter från ny spårstation, enligt det underlag som använts i ”Principer för medfinansieringsersättning för Spårväg Syd” som antogs av kommunfullmäktige 2019-09-30 §10. Se bild nedan.



*Buffert till spårstation på 600 och 1200 meter. Planområde som grön rektangel med svart linje runt.*

Fastigheten Stensättningen 5 är i enskild ägo. Glömsta 1:1 ägs av Huddinge kommun.

Idag står en industribyggnad på fastigheten Stensättningen 5 och i princip hela fastigheten är hårdgjord. Fastigheten är ursprungligen kraftigt kuperad, men uppfyllt i samband med att befintlig byggnad uppfördes. Marken är även förorenad efter tidigare industriverksamhet. Viss natur finns i planområdets södra del, bland annat en uppvuxen ek. Byggrätten för industri ersattes 1997 av en byggrätt för småhusbebyggelse. På grund av omfattande markföroreningar har byggrätten inte använts.



*Planområdet inom streckad vit linje.*



*Befintlig bebyggelse på fastigheten Stensättningen 5 idag.*

## Detaljplanen

Detaljplanen bedöms ge möjlighet att uppföra 22 bostadsrätter i form av mer stadslika radhus mellan 70 och 85 kvadratmeter stora. Bebyggelsen föreslås att utformas i två separata huskroppar som för att skapa ett mer småskaligt uttryck inte läggs i liv med varandra. För att ytterligare stärka ett småskaligt uttryck och för att få till en god anpassning till omgivande miljö utformas byggnaderna också med fasadlivsförskjutningar. Form och material har utgått ifrån omgivande bebyggelse, varför ett ganska enkelt uttryck i form av stående träpanel och ett falsat plåttak föreslås.

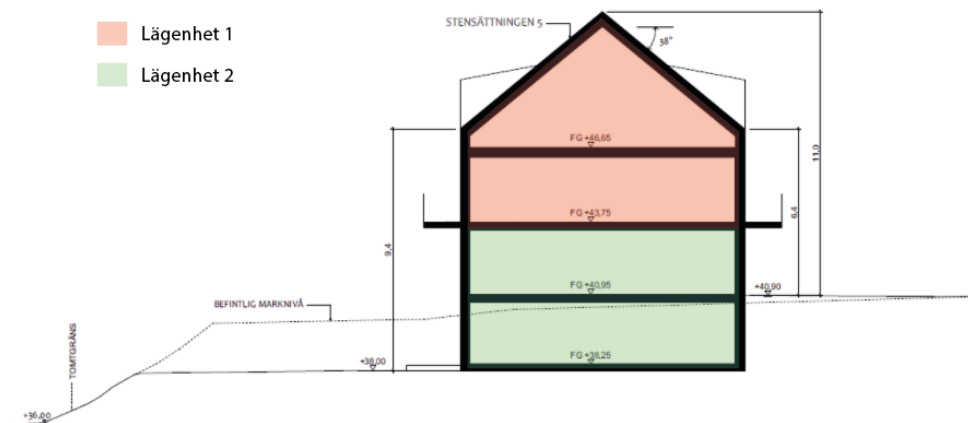


*Illustration över tänkt bebyggelse.*





Bebyggelsen tar hänsyn till fastighetens naturliga terräng och byggs i suterräng, vilket bidrar till att minska upplevelsen av byggnaden.



### *Genomskärning av föreslagen bebyggelse med höjder utritade*

De två översta planen tillhör en lägenhet, medan markplanet och suterrängvåningen tillhör en lägenhet. Den övre lägenheten ansluts genom en entrébalkong som nås både genom hiss och trappa. Planförslaget medger ett mindre fotavtryck än den befintliga industribyggnaden. Huskropparna är dock högre än befintlig industribyggnad. Den vegetation som finns på fastigheten idag ska till största möjliga mån bevaras. En storvuxen ek får en planbestämmelse om att trädet inte får fällas.



*Illustration över tänkt bebyggelse.*



Parkering föreslås utformas för att smälta in i byggnadens uttryck. Marken ska vara genomsläpplig och träd ska planteras bland parkeringsplatserna. Parkering sker framför byggnaderna och parkeringstalet är 1. Ingen reduktion av parkeringstalet genom mobilitetsåtgärder föreslås.

Inga avsteg görs ifrån styrdokument i och med detaljplanen.

Vidare har en dagvattenutredning, en geoteknisk undersökning, en markteknisk undersökning och en bullerutredning tagits fram under planarbetet.

Inom fastigheten har föroreningshalter påträffats till nivåer över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig användning, KM, med avseende på metaller (zink och arsenik) och PAH. För att kunna möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten behöver marken saneras. Bedömningen är att massorna hamnar inom klass 3 inom avfallsdeponins klassificering.

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde och avrinning av dagvatten från planområdet sker till Albysjön som omfattas av miljö kvalitetsnormer för *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus*. I dagsläget uppnås god ekologisk status men sjön uppnår ej god kemisk status då gränsvärdena för ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. Tidsfristen då god kemisk status ska vara uppnådd är satt till år 2027, men enligt länsstyrelsens Vatteninformationssystem Sverige (VISS) finns risk att det inte uppnås till utsatt år på grund av olika utsläppskällor. Detaljplanen bidrar därmed till möjligheten att förbättra recipientens status genom ny markanvändning och att minimera föroreningsutsläppen från området med hjälp av diverse reningsåtgärder.

Nedsänkta grönytor vid parkeringsytorna samt ett singelfyllt dike och utjämningsmagasin är förslag på dagvattenåtgärder som beräknas minska föroreningsmängderna och halterna från området enligt framtagna dagvattenutredning. Även dagvattenflödet kommer att minska ut från området och det föreligger inte någon risk för översvämning inom eller utanför fastigheten till följd av skyfall enligt utredningen.

Föreslagen bebyggelse möjliggör för mer grönytor och mindre andel hårdgjorda ytor vilket även bidrar till att dagvattenhanteringen förbättras. Ökad andel vegetation bidrar även med att främja biologisk mångfald och bättre lokalklimat.



### *Illustrationsplan över fastigheten.*

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-8 §§ miljöbalken och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) bedöms inte bli följden av planens genomförande. Därmed bedöms det inte finnas behov av att göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken.

### **Genomförande**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen kommer att teckna exploateringsavtal med Eknors Fastighets AB i samband med antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer att behandla genomförandefrågor, gatukostnadsersättning och medfinansiering till Spårväg syd med mera.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen ser positivt på framtagande av ny detaljplan för fastigheten Stensättningen 5 då det möjliggör ökad bostadsbebyggelse inom Spårväg syds influensområde och därtill bidrar med en ny boendeform i Glömsta. Glömsta är ett gammalt fritidshusområde som sakta förtätas. Området kommer expansivt utvecklas i samband med byggnation av Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd. Förvaltningen ser att denna planläggning går i linje med den utvecklingen.

Utöver det bedöms detaljplanens genomförande leda till positiva konsekvenser ur både ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv. Genomförandet av detaljplanen bidrar ekonomiskt till medfinansiering för Spårväg syd, tillför grönska och sanerar mark som idag är förorenad samt bidrar till att en ny bostadsform kommer till i Glömsta och på så sätt skapar möjligheter till bland annat kvarboende.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande bidra positivt till området och bidra till en förtätning på ett medvetet sätt utifrån platsens förutsättningar och omgivning.



Detaljplanen bedöms även bidra positivt ur ett barnperspektiv då området bedöms upplevas tryggare när befintlig industribyggnad rivs.

Den 1 januari 2018 ändrades miljöbalkens sjätte kapitel i syfte att få ett tydligt och ändamålsenligt regelverk för att integrera miljöaspekter i samhällsplaneringen. Lagändringen innebar att en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska undersöka om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och ska även samråda i frågan med andra kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som kan antas vara berörda. Kommunen ska efter undersökningen avgöra om genomförandet av detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan i ett särskilt beslut. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalkens sjätte kapitel samt med beaktande av miljöbedömningsförordningens andra paragraf. Detaljplanen tar i anspråk redan bebyggd fastighet där befintliga markföroreningar kommer att omhändertas. En stor del av den idag hårdgjorda ytan kommer att ersättas med vegetation. Tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms flödes- och föroreningsbelastningen minska vilket förbättrar möjligheter att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för recipienten Albysjön. Den befintliga eken inom fastigheten kommer att bevaras och kan således fortsätta bidra med ekosystemtjänster. Detaljplanen bedöms inte generera en trafikökning som påverkar bullersituationen i området. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen som har gjort samma bedömning som kommunen, det vill säga att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan tas i samband med kommunstyrelsens beslut om att anta detaljplanen i enlighet med förslag till beslut i detta tjänsteutlåtande.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande innebär inga ekonomiska eller juridiska åtaganden för kommunen. Planområdet är till största del i privat ägo och detaljplanen finansieras till fullo av exploitör. Inga kostnader bedöms uppstå för kommunen.

Kommunen får dock intäkter i form av medfinansieringsbidrag till Spårväg syd samt ersättning för tidigare gatukostnader.

Detaljplanen bedöms således att bidra till ett positivt exploateringsnetto för kommunen.





Datum  
2021-04-29

Diarienummer  
KS-2018/181.313

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Bilagor**

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

## **Beslutet ska skickas till**

Eknors Fastighets AB