



Datum
2022-05-04

Diarienummer
KS-2022/972.313

Handläggare
Carinna Soares de Sousa
Carinna.Souares-de-Sousa@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Drakskeppet 1 med flera – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Drakskeppet 1 med flera inom kommundelen Vårby i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 4 maj 2022.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder, handel, service och parkering inom ett mycket stationsnära läge i Vårby Haga samt en ny gestaltning av Solhagavägen och utformning av området runt Masmo station. Planläggningen syftar även till att pröva den nya bebyggelsens skala, struktur och typologi och hur den på ett omsorgsfullt sätt kan bidra med att tillföra en ny årsring som samspelar med områdets utpekade kulturhistoriska miljö.

Projektet bygger på idén om att aktivera stråket bakom bostadshuset ”Ormen-Långe” mellan Vårby udde och Masmo station genom aktiva bottenvåningar som förstärker kopplingen igenom området och stärker trygghetskänslor såväl som skapar en ökad stadsmässighet. Masmotorget utvecklas till en attraktiv målpunkt med lokaler som upplåts till service i bottenvåningar.

Projektet ska bidra till en jämnare balans i bostadsutbudet med blandade lägenhetsstorlekar och upplåtelseform.

Planområdet utgör ca 2 ha och omfattar markparkering och garage för bil, gata, torg samt liten del naturmark. Planområdet utgörs främst av Drakskeppet 1 där Huge AB är lagfaren ägare samt del av Haga 1:108 som kommunen direktanvisar till Titania Projektutveckling AB.

Viktiga frågor att hantera i planarbetet är bland annat hög risk för sulfidberg, skyfall och dagvatten, höga naturvärden samt hantering av befintliga parkeringsplatser samtidigt som det nya parkeringsbehovet ska tillgodoses. Ett tätt



samarbete med Trafikförvaltningen och Trafikverket är viktigt då projektet och tidplanen ska samordnas med Spårväg syd och Tvärförbindelse Södertörn.

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande eftersom det bedöms vara av allmänt intresse då det påverkar allmän plats med torg och gånggata. Planen bedöms också vara av stor betydelse då det berör en särskilt känslig kulturmiljö. Initialt bedöms inte detaljplanen medföra en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 2024.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden, det stämmer överens med den gällande översiktsplanen (ÖP 2030) och den pågående revideringen av översiktsplan (samråd ÖP 2050). Projektet kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Vårby och kommunen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder, handel, service och parkering inom ett mycket stationsnära läge i Vårby Haga samt en ny gestaltning av Solhagavägen och utformning av området runt Masmo station. Planläggningen syftar även till att pröva den nya bebyggelsens skala, struktur och typologi och hur den på ett omsorgsfullt sätt kan bidra med att tillföra en ny årsring som samspelar med områdets utpekade kulturhistoriska miljö.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-31 att lämna ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Drakskeppet 1 och den del av fastigheten Haga 1:108 som innefattar ytor intill torget vid Masmo tunnelbanestation.

Ansökan har inkommit från Titania Projektutveckling AB tillsammans med fastighetsägaren Huga Bostäder AB och baseras på en strukturskiss som binder samman bebyggelseutvecklingen i Vårby udde med Masmo tunnelbanestationen. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner att förstärka sambandet mellan Masmo station och Vårby Udde genom att skapa en levande stadsgata, blandade bostadsmiljöer samt en attraktiv mötesplats och bytespunkt vid Masmo torg.

Projektiden är att planlägga för bostadsändamål med lokaler i bottenvåning. Syftet är att tillskapa nya bostäder som bidrar till måluppfyllelse av Sverigeförhandlingen och ett varierat bostadsbestånd genom att tillföra den bostadsform som idag saknas i området (bostadsrätter). Preliminärt bedöms ca 500 nya bostäder kunna tillskapas. Projektiden omfattar också att aktivera stråket mellan tunnelbanan och tillkommande bebyggelse på Vårby udde i linje med översiktsplanens intentioner, såväl som att möjliggöra för ett mer aktiverat torg med närservice för de boende.

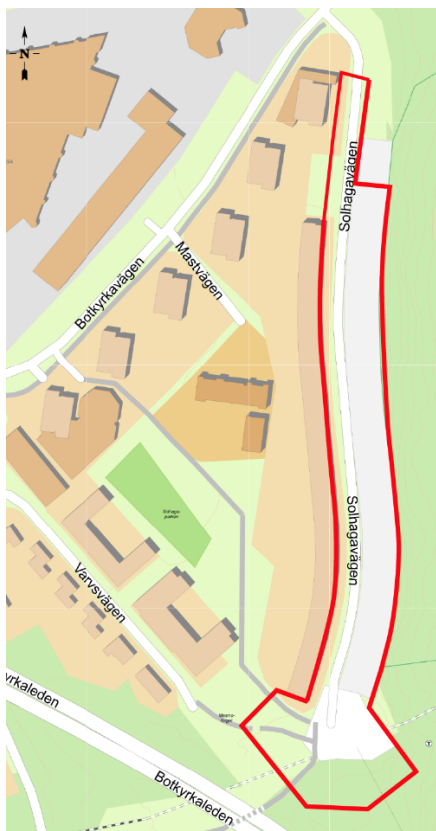


Bild på planområdet i rött.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Enligt RUFS 2050 och gällande översiktsplan (ÖP 2030) är området utpekat som *primärt bebyggelse* vilket innebär att området har potential att utvecklas till en tät och sammanhängande miljö med vissa urbana kvaliteter. I utvecklingsplanen för Vårby (godkänd 2021-03-21) och pågående revidering av ÖP (samrådsversion ÖP 2050) är platsen utpekad som *lokalt centrum* och *stadsutvecklingsområde för större förändring*. Utvecklingsplanen framhäver vikten av att aktivera både torget och Solhagavägen med olika funktioner/aktiviteter dygnet runt.

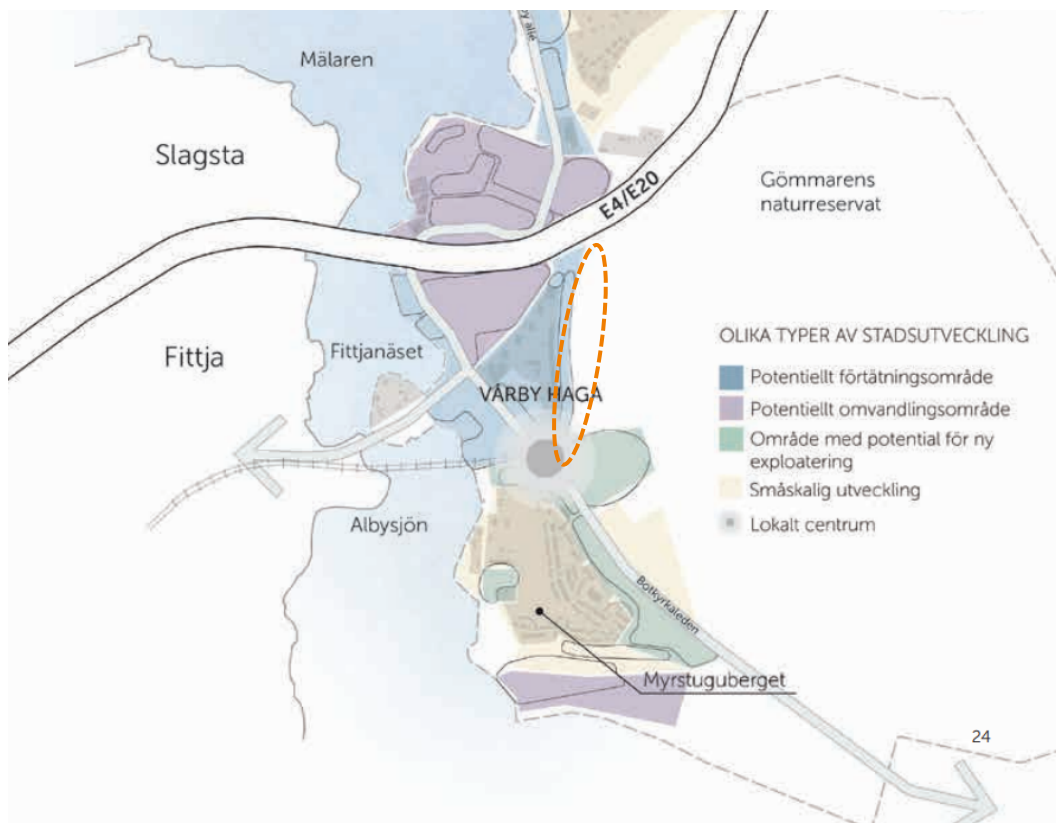
Masmo station pekas ut som regional bytespunkt och en framtida station för spårväg syd, vilket innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stomnät med cykel eller till fots. I direkt anslutning till området kommer att gå även Tvärförbindelse Södertörn som ansluter till E4/E20 strax norr om planområdet.

I ÖP 2050 och utvecklingsplanen pekas behovet av ett stärkt samband mellan Vårby Haga och Vårby gård. Solhagavägen pekas även ut som ett huvudcykelstråk och stadsgata. Området angränsar till Gömmarens naturreservatet och ett svagt grönt spridningssamband som går igenom planområdet. Denna del



av Vårby är ett riskområde för *urbana värmeöar* och det är viktigt att tillföra skugga och grönska samt arbeta med bebyggelsens placering.

I utvecklingsplanen pekas även på behovet av nya entréer till Gömmarens naturreservat och stärkta kopplingar till närområdet ut. I området finns ett antal lågpunkter och hänsyn måste tas till översämningsytor i området.



Olika typer av stadsutveckling utpekad i Vårby Haga där Masmotorget utpekats som ett lokalt centrum, planområdet i streckad orange linje (Utvecklingsplan för Vårby).

Det befintliga bostadshuset Ormen Långe är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som kulturhistoriskt värdefull solitär och utgör tillsammans med punkthusen en fond till området. Hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden vid utformning och placering av nya volymerna.

Planuppdraget bedöms vara i enlighet med RUFS 2050, översiktsplanen och utvecklingsplanen för Vårby.

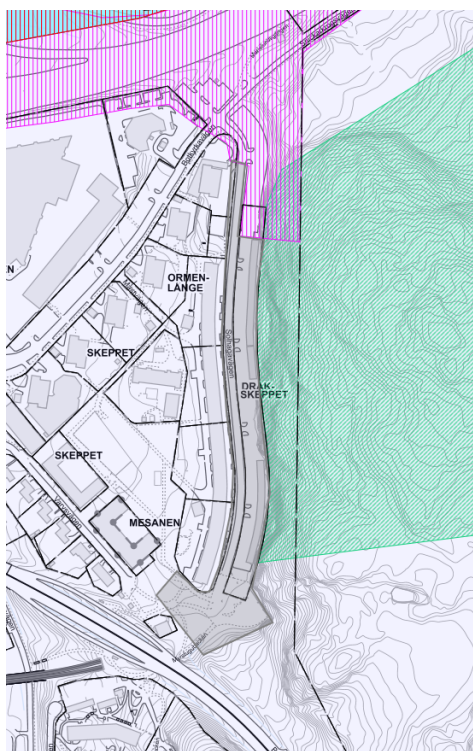
Planområdet

Planområdet ligger strategiskt vid Masmo tunnelbanestation med närhet till E4/E20, Botkyrkaleden, och framtida Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg Syd. Det finns goda förutsättningar för hållbara resval och ett enkelt vardagsliv.



Planen omfattar fastigheten Drakskeppet 1 och del av fastigheterna Ormen Långe 1, 4, 5, 6, 7 och 8 som ägs av Hüge bostäder samt del av fastigheten Haga 1:108 som ägs av Huddinge kommun och kommer att markanvisas genom direktanvisning till Titania Projektutveckling AB. Ytan är cirka två hektar och består av förgårdsmark, gata, torg och markparkering samt garage för bil och liten del naturmark/berg. Planområdet avgränsas av Gömmarens naturreservatet i öster, Tvärförbindelsens vägområde i norr, fastigheten Haga 1:108 i söder och fastigheterna Ormen Långe 1, 4, 5, 6, 7 och 8 (bostadshuset Ormen långe) i väster. En projektförutsättning är att inte göra intrång i naturreservatet och i Tvärförbindelsens vägområde.

Hänsyn och anpassningar ska göras till Ormen Långe, som är utpekad som solitär i kulturmiljöprogrammet. Området i övrigt är en god representant för 1960-talets bostadsbyggande och hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden vid utformning av förslaget.



Planområdet avgränsas av naturreservatet (grönt) och Tvärförbindelsens vägplan nyttjande för kommande projekt (lila).



Planområdet ligger dikt an mot Masmobergets brant. Berget består av bergarten vacka vilket medför en stor risk för innehåll av sulfid och berget fortsätter även under fyllnadsmassorna vid bergsfoten. Företrädesvis bör så lite som möjligt intrång i berget ske även under mark. Vid bedömning om omfattande schaktning krävs en sulfidbergsutredning. Planområdets läge invid Östra Mälarens vattenskyddsområde kan påverka bedömningen om behov av sulfidbergutredning. Eventuellt finns även förhöjd risk för radon inom planområdet.

Uppe på Masmoberget finns höga naturvärden (klass 1 och 2) samt särskilt skyddsvärda arter som behöver beaktas. Kompletterande naturvärdesinventering behövs i branten vid fastighetsgränsen.



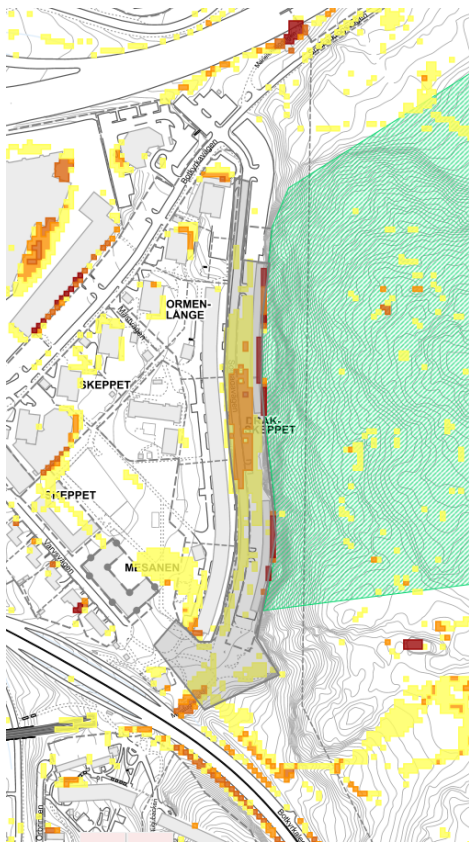
Planområdet avgränsning mellan Ormen Långe och Masmoberget.

Planområdet utgör en lokalt, instängd lågpunkt med omfattande vattenutbredning vid ett skyfall. Vatten tillförs från Masmoberget. Skyfall får inte orsaka skador på planerad bebyggelse inom planområdet eller orsaka en försämring för befintlig bebyggelse i närområdet. Projektet ställer krav på en hållbar dagvattenhantering och exploateringen ska inte medföra ökade föroreningsmängder till vattenförekomst utifrån dess miljö kvalitetsnormer, även en förbättring ska eftersträvas.



Datum
2022-05-04

Diarienummer
KS-2022/972.313



Skyfallsmodellering 100-årsregn max vattendjup i meters. Skala från gul: 0,1-0,3m till rött: >1m.

Befintliga parkeringsplatser tas i anspråk till förmån för ny bebyggelse. De borttagna parkeringsplatserna ska ersättas och behovet av befintliga och tillkommande parkeringsplatser ska utredas.

Området ligger inom 150 m från Botkyrkaleden och kommande Tvärförbindelse Södertörn som är transportleder för farligt gods. Närhet till Botkyrkaleden, E4/E20 och kommande Tvärförbindelse Södertörn medför bullerstörning som behöver beaktas. Även miljö kvalitetsmålet för partiklar, PM10, överskrids till följd av den planerade trafiken. Det finns även risk för störningar från buller, vibrationer och stomljud med tanke på närheten till befintlig tunnelbana samt planerad spårväg. Samordning med projekten för Spårväg Syd, Tvärförbindelse Södertörn, Stockholm Vatten och Avfalls projekt med ny huvudvattenledning i Solhagavägen och pågående detaljplaneprojekt för Vårby Udde är en viktig förutsättning för planarbetet.

Ett officiälservitut (0126K-11054) belastar fastigheterna Drakskeppet 1 och Haga 1:108 för ändamålet tunnelbana. Gällande detaljplan saknar bestämmelser om markreservat och djupbyggnadsbegränsning. Tunnelbanan går under Masmotorget vilket kan påverka var ny bebyggelse kan placeras på torget och hur den kan utformas.



Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Förslag på användning som ska prövas i planarbetet är bostäder, handel, service och parkering.

Kommunens mål för planeringen är att lyfta området genom att tillföra de urbana kvaliteter som idag saknas i området. Projektet syftar till att möjliggöra för fler bostäder invid en regional bytespunkt, skapa ett mer varierat bostadsbestånd i området samt öka attraktiviteten med större utbud av service och en upplevelserik och attraktiv miljö.

Exploatörerna har redovisat volymsskisser med en relativt hög exploatering med punkt- och lamellhus mellan 5–8 våningar och det bedöms preliminärt rymma ca 500 nya bostäder, parkering, lokaler, gårdar och ett breddat gaturum.

Projektets arkitektoniska idé bygger på att ta tillvara det strategiska läget vid Masmo station genom att stärka området som en målpunkt för boende och besökare/resenärer genom att utveckla det lokala centrumet och öka utbudet av närservice kring Masmo torg, samt omvandla Solhagavägen som idag upplevs som en baksida med stora parkeringsytor, till ett tryggt och upplevelserikt gång- och cykelstråk med aktiva bottenvåningar som länkar samman området med Vårby Udde.

Projektet ska ta hänsyn till de befintliga kvaliteter som finns på platsen idag med närheten till naturreservatet och ta vara på den särpräglade och identitetsskapande arkitektur som finns i området, särskilt Ormen länge. Projektet ska tillföra nya kvaliteter som kan läka och länka samman Vårbys struktur. Ny bebyggelse ska komplettera årsringen genom att addera en ny typologi och kompletterande skala som tillför nya höga arkitektoniska värden som kompletterar den kulturhistoriska miljön. Hur bebyggelsens bottenvåningar gestaltas med tydliga entréer, upplevelserika fasader och platser för möten samt gatans utformning är viktiga frågor att studera vidare i detaljplaneprocessen.



Exploatörens förslag som har lämnats in vid planbeskedet, befintliga husen i Solhagaparken saknas.



Exploatörens illustrationsplan

Planen ligger i linje med kommunens mål genom att planera för sammanhållning och en genomtänkt bostadsförsörjning som kompletterar områdets befintliga bestånd. Projektet ska bidra med god arkitektur, gestaltning och attraktiva livsmiljöer. Planeringen ska möjliggöra för hälsosamma och säkra livsmiljöer med närhet till service, natur och kollektivtrafik. Förslaget bidrar till att skapa en kommun där människor trivs och växer genom att binda ihop området, stärka mötesplatser och skapa mångfald i bostadsmöjligheterna där miljöer upplevs som trivsamt och tryggt.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Samordning med projekten Spårväg Syd, Tvärförbindelsen Södertörn och SVOAs nya huvudvattenledning.
- Intrång i Masmoberget med risk för sulfidberg masshantering.
- Befintliga parkeringsplatser som behöver ersättas när ytan bebyggs.
- Avgränsningen till naturreservatet och ev. naturvärden i området.
- Gestaltning och placering av tillkommande bebyggelse med hänsyn till befintlig utpekad kulturmiljö.
- Placering av tillkommande bebyggelse i anslutning till tunnelbanan.



Utmaningar i planarbetet bedöms vara bristen på utrymme samt samordning med pågående stora infrastrukturprojekt i närområdet. Planområdets placering mellan Ormen Långe och Gömmarens naturreservat/Masmoberget sätter begränsningarna för gaturummet som ska rymma flera funktioner inom en begränsad yta. Begränsningen påverkar också de nya byggnadernas möjliga utbredning, placering och skala samtidigt som de ska rymma både bostäder, parkering och gårdar och uppnå krav som goda dags- och solljusförhållanden i de nya bostäderna. Plangränsen ska utredas vidare för att inrymma det som kommer att bedömas viktigt att hantera inom planområdet. Byggnad i anslutning till naturreservatet, befintlig tunnelbana och planerade tunnlar för Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd bedöms också vara en komplex fråga i planarbetet. Trafikbuller bedöms kunna påverka bostäder vid Masmotorget, de planerade bostädernas övre våningsplan och även i andra lägen inom planområdet.

Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan fastighetsägarnas enskilda intresse i byggrätter och ersättning av parkeringsplatser och allmänna platser för stråk och torg samt övergripande lösningar för dagvatten, skyfall, infrastruktur och påverkan på den befintliga kulturmiljön.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med utökat förfarande.

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

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandavtal kommer att träffas mellan kommunen och respektive exploatör i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 4 år 2024.

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

- Geoteknik / Bergstabilitet / Geohydrologi
- Sulfidberg
- Trafik och parkering
- Skyfall
- Dagvatten
- Buller
- Luftförorening
- Kulturmiljö
- Gestaltning
- Solstudier
- Naturvärdesinventeringar
- Fågelutredning



- Markföreningar
- Barnperspektivet och barns perspektiv
- Trygghetsperspektiv / Social hållbarhetsperspektiv

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling genom att möjliggöra för ökad balans mellan bostadsformer i området, aktivera ett idag folktomt stråk längs Solhagaväg, såväl som möjliggöra för ett mer attraktivt torg med närservice för området. Detta bidrar till att skapa mer liv och rörelse, öka känslan av trygghet och attraktivitet i området samt förstärka kopplingen mellan Vårby Haga och pågående detaljplanearbete för bostadsbebyggelse i Vårby Udde.

Det är av särskilt stor vikt att projektet löper på i hög takt med fokus på hög kvalitet då området upplevs eftersatt, och är i stort behov av tillskott av nya bostäder och mer närservice. Det vore också önskvärt att projektet så när som kommer ikapp utvecklingen av Vårby udde då en attraktiv koppling till tunnelbanan (när Vårby udde börjar komma på plats) kan främja hållbara resealternativ såväl som ett bra serviceutbud kan skapa mötesplats för utbyte mellan områden.

Komplexa frågor måste dock utredas bland annat när det gäller sulfidberg, höga naturvärdena, dagvatten och skyfall samtidigt som en tät samordning med Spårvägs syds- och Tvärförbindelsens avgränsande projektets tidplaner måste ske.

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. En social konsekvensanalys (SKA) inklusive barnkonsekvensanalys (BKA) är aktuellt att ta fram som en del av planarbetet.

I denna detaljplan är trygghet och säkerhet samt en jämnare balans i bostadsutbudet aspekter som är extra viktiga. Blandade bostadsformer med aktiva bottenvåningar längs Solhagavägen och vid torget som möjliggörs för handel och närservice är viktig för att skapa en levande och trygg miljö dygnet runt.

En tidig preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed bedöms det i dagsläget att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommande fältinventeringar av bland annat sulfidberg, naturvärden och geohydrologi kan komma att leda till konstateranden om en större miljöpåverkan än vad man känner till idag. En fördjupad utredning av om detaljplanens kan antas medföra en betydande miljöpåverkan kommer att göras framöver.

Avväganden utifrån barnkonventionen



I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framförallt barns och ungas perspektiv bedöms viktiga att lyfta fram. Initialt bedöms planförslaget kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till mer aktivitet och närvaro på platsen.

Kommunens ambition för projektet är att det ska bidra till att skapa en sammanhållning struktur i området genom att omvandla Solhagavägen till en stadsgata med plats för gröna inslag och säkra gång-och cykelstråk där barn och unga ska kunna vistas och passera tryggt och säkert. Det dock är viktigt att ha barn- och ungdomsperspektivet när det planeras för ny bebyggelse vid torget så att Masmotorget säkras som en bilfri mötesplats där barn och unga har frihet att vara i.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Exploatörerna ska svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet under planeringsskedet vilket regleras i plankostnadsavtal.

Intentionsavtal och markanvisningsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska också upprättas med exploatörerna och detta ska godkännas av kommunen i samband med planuppdrag. Intentionsavtal ska tecknas med Hüge Bostäder AB och markanvisningsavtal ska tecknas med Titania Projektutveckling AB. Exploatörerna ska finansiera all byggnation inom kvartersmark, områdesspecifika anläggningar samt del av övergripande anläggningar i anslutning till planområdet. Exploatören ska även bidra till allmänna anläggningar inom utvecklingsplanen för Vårby.

I samband med att ny detaljplan antas ska kommunen teckna ett exploateringsavtal med Hüge Bostäder AB samt ett mark- och genomförandeavtal med Titania Projektutveckling AB för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att få intäkter från markförsäljning. Kommunen kommer få in exploateringsbidrag för genomförande av allmänna anläggningar.

Kommunens driftkostnader bedöms öka i liten utsträckning eftersom det redan finns allmän platsmark.

Projektet bedöms ge ett positivt nettoresultat.



Datum
2022-05-04

Diarienummer
KS-2022/972.313

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Titania Projektutveckling AB
Org.nr: 559257-5285

Huge Bostäder AB
Org.nr: 556149-8121