



Datum
2023-02-15

Diarienummer
KS-2015-252

Avsändare
Yusuf Mohamed
Yusuf.mohamed@huddinge.se
08-535 363 78
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för bostäder i Rosenhill inom kommundelen Fullersta – avstämning inför förnyad granskning

Sammanfattning

Detaljplanen för Rosenhill fick ursprungligen planuppdrag i december 2014 och omfattade ett planområde på cirka 24 hektar och innehöll cirka 420 bostäder. Detaljplanen var på granskning under våren 2019.

Under granskningen av detaljplanen påpekade länsstyrelsen att planområdet låg i en riskzon för sulfidhaltigt berg. På grund av ekonomiska osäkerheter kopplat till projektet och inte minst hanteringen av det sulfidhaltiga berget stoppades planarbetet under 2019.

Den 6 maj 2020 beslutade kommunstyrelsen att planarbetet skulle fortsätta men att planområdet skulle minska till att omfatta bara området kring Björnmossevägen. På grund av detaljplanens nya förutsättningar gör förvaltningen bedömningen att detaljplanen därför behöver gå ut på en förnyad granskning. Tidigare utförda utredningar har anpassats och uppdaterats till det minskade planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en mindre förtätning i form av 26 enbostadshus, uppförande av en lekpark, ombyggnad av lokalgata samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Ombyggnation av Björnmossevägen innebär ett visst intrång i befintliga fastigheter.

Planområdet ligger cirka 1 km väster om Huddinge centrum och omfattar cirka 4 hektar. Det angränsar i norr till Mossvägen och i söder till naturmark och befintliga fastigheter inom det tidigare planområdet. I väster angränsar planområdet till naturmark och i öster till naturmark samt radhusbebyggelse.

Med Björnmossevägens närhet till Huddinge centrum görs bedömningen att planområdet är lämpligt att utvecklas i enlighet med planförslaget.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Förvaltningens övervägande och förslag
Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.



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.

Detaljplanen föreslås skickas ut på förnyad granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planarbetet har föregåtts av ett programskede. Ett reviderat detaljplaneprogram tillstyrktes av samhällsbyggnadsnämnden den 25 oktober 2012 § 114.

Kommunstyrelsen beslöt den 15 december 2014 § 10 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för Rosenhill. Syftet med planläggningen var att fortsätta utvecklingen av Vistaberg genom att ge möjligheter till förtätning och en ny exploatering med tätare bebyggelse i form av gruppbebyggda småhus, villor och flerbostadshus i området. Planen innefattade även uppförande av en ny förskola, utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet samt ny och ombyggnad av huvudgata och det lokala gatunätet.

Plansamråd skedde i maj – juni 2017.

Hur har granskningen gått till?

Granskning genomfördes under tiden den 6 mars och 9 april 2019. Underrättelse om granskning med planhandlingar har sänts till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Handlingarna har funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla och Huddinge Servicecenter den 6 mars 2019.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i ett granskningsutlåtande men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt.

Yttrande som berör tidigare planområde besvaras granskningsutlåtandet med sammanfattning att tidigare planområdet inte längre är aktuellt.

Inom minskade planområdet inkom totalt 22 yttranden under granskningen. 16 från remissinstanser och 6 från sakägare.

Yttranden från sakägare inkom under granskningen och de flesta har uttryckt sin oro kring störningar under byggtiden och frågor kopplat till framtida avstyckningar och de kostnader som tillkommer. Ett par sakägare önskar också en högre exploatering inom området än vad som presenterats under samråd och granskning.

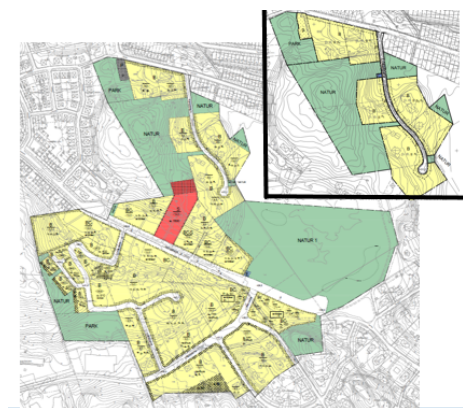
Bland remissinstanserna har länsstyrelsen haft synpunkter på att den föreslagna utformningen av detaljplanen riskerar att leda till att en miljökvalitetsnorm för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs och den planerade bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors säkerhet samt till risken för olyckor och erosion. Därutöver konstaterar länsstyrelsen att detaljplanen ligger i ett område med förhöjd risk för förekomst av sulfidhaltigt berg samt att områdets

beskaffenhet innebär en del plansprängning. Länsstyrelsens synpunkter bedöms dock till allra största del beröra delar som tillhör det tidigare planområdet och inte det minskade området.

Förändringar av planförslaget

Under granskningen av detaljplanen påpekade länsstyrelsen att planområdet låg i en riskzon för sulfidhaltigt berg. På grund av ekonomiska osäkerheter kopplat till projektet och inte minst hanteringen av det sulfidhaltiga berget stoppades därefter planarbetet under 2019.

Den 6 maj 2020 beslutade kommunstyrelsen att planarbetet skulle fortsätta men att planområdet skulle minska till att omfatta bara området kring Björnmossevägen. Detaljplanen har därefter genomgått stora förändringar för att anpassa förslaget till det minskade planområdet efter granskningen och förvaltningen gör bedömningen att detaljplanen behöver gå ut på en förnyad granskning.



Figur 1. Visar tidigare planområdet och det nya planområdet.

Följande förändringar görs bland annat med hänsyn till synpunkterna i granskningen:

- Planområdet har minskat till att bara omfatta området kring Björnmossevägen.
- Mark reserveras för att få till en nätstation (e-område)
- Bestämmelsen ”Byggnad och fastigheten som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.” tas bort. Bestämmelsen strider mot tydlighetskrav i PBL.
- P-bestämmelsen på plankartan har tagits bort
- Tomtstorleken har uppdaterats för att stämma överens med planbeskrivningen. Minsta tomtstorlek sätts till 750 m².
- Genomförandetid ändras från 10 år till 5 år och börjar 2 år efter att planen vunnit laga kraft.
- Alla planbestämmelser som enbart gällde utanför det nya planområdet har tagits bort.



Planområdet

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och är beläget cirka 1 km väster om Huddinge centrum. Området är idag glest bebyggt med villor och obebyggda tomter och präglas av vissa höjdskillnader. Naturstråk löper genom området och kopplar samman bebyggelsen med den omgivande skogsmarken. Planområdets östra del består av ett kärrtorvsområde generellt bevuxen med lövträd och sly. Väster och söder om Björnmossevägen finns en skogsbeklädd höjd. Söder om korsningen Mossvägen och dess avgrening mot Hortensiavägen finns en hårdgjord parkeringsyta.

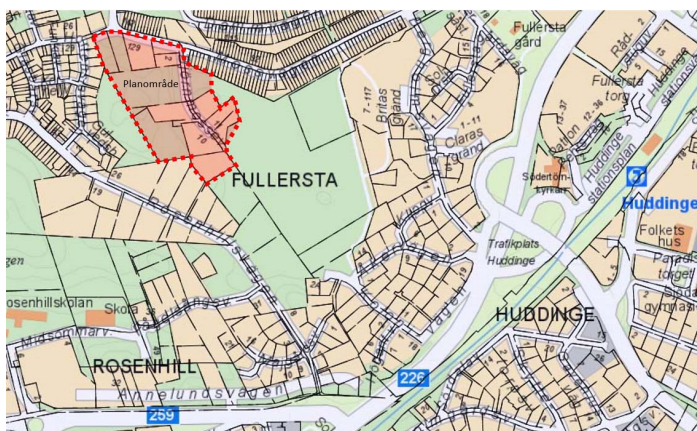
I norr angränsar planområdet till Mossvägen och i söder till naturmark och befintliga fastigheter inom det tidigare planområdet. I väster angränsar planområdet till naturmark och i öster till naturmark samt radhusbebyggelse.

Planområdet består av 7 privatägda fastigheter, resterande mark ägs av Huddinge kommun.

Planområdet ligger inom 1200 meter från spårstation.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Planområdet omfattas inte heller, eller gränsar till, något område som är utpekat som värdefull kulturmiljö.

Planområdet är planlagt sedan tidigare. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Figur 2 - Planområdets geografiska omfattning markerad i rött



Figur 3 . Markägoförhållanden inom planområdet, kommunal mark är blå och privatägd mark är vit.

Detaljplanen stämmer överens med innehållet i flera av kommunens gällande styrdokument.

Regionplan

Gällande regionplan, RUFS 2050, antogs i maj 2018 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger planområdet i huvudsak som ” Strategiskt stadsutvecklingsläge”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2030) anger planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Planområdet ligger inom 1200 meter från spårstation och ingår i strukturplanen för Huddinge centrum där det benämns som förtätningsområde med tillkommande stadsgata. Mossen anges som naturområde. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Utvecklingsplan för centrala Huddinge

Detaljplaneområdet ingår även i den kommunala *Utvecklingsplan för centrala Huddinge* som godkändes av kommunfullmäktige i december 2021, där kommunen tar ett samlat grepp om både pågående utveckling och framtida möjligheter för stadsdelen. Fullersta är utpekad som ett förtätningsområde enligt utvecklingsplanen och aktuellt planförslag bedöms stämma överens med utvecklingsplanen.

Detaljplanen

Planförslaget möjliggör en förtätning av befintligt område genom avstyckning. 26 friliggande småhus i två våningar bedöms kunna uppföras i området när det är utbyggt. Planförslaget anger 750 m² som minsta tomtstorlek.

I området föreslås även Björnmossevägen att byggas om samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Planförslaget möjliggör även en park i planområdets norra del.



Inom planområdet tillkommer en lekplats vilket skapar en plats där allmänheten kan mötas. Planförslaget innebär att planområdet blir mer tillgängligt genom att Björnmossevägen lokalgata byggs om. Även upplevda tryggheten förbättras med bättre belysning och genom att fler personer som flyttar in i området.

Utformning

Utformningen och placeringen av bebyggelsen regleras med planbestämmelser för byggnadsarea, högsta nockhöjd och prickad mark. En omsorgsfull gestaltning av både hus och utemiljö bedöms kunna bevara platsens befintliga karaktär samtidigt som den kommer att upplevas mer omhändertagen och integrerad vilket också kan öka tryggheten.

Bebyggelsen bör anpassas till naturen eftersom den är en bärande del i planförslaget och utgör cirka hälften av marken inom planområdet.

Mötet mellan naturen och bebyggelse ska ske på ett varsamt sätt. Begränsande fysiska hinder som privatiserar och skiljer av kvartersmarken från omgivande naturmark, såsom stängsel, plank eller staket skall undvikas då det förtär upplevelsen av ett upplöst förhållande mellan natur och kvartersmark.



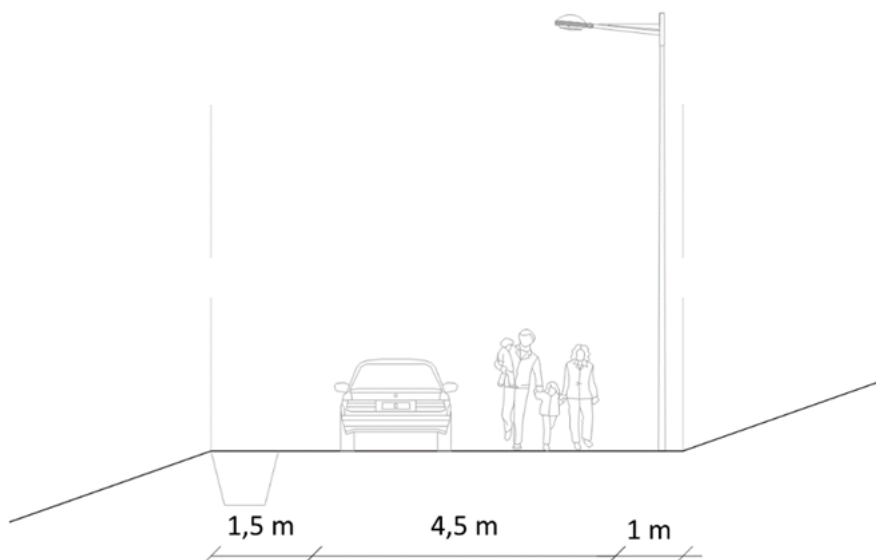
Figur 4. Illustration över möjliga framtida bebyggelse inom planområdet



Trafik, parkering och mobilitet

Planområdet ligger cirka en kilometer från Huddinge centrum och med cirka 10–15 minuter gångavstånd och 5 minuter med cykel från Huddinges pendeltågsstation och bussterminal. Planområdet ligger idag i ett lågt exploaterat område med villor samt obebyggda tomter. Gatunätet utgörs av lokalgatan Björnmossevägen som idag saknar både gång- och cykelbana. Som fotgängare, cyklist och bilist nås området via Mossvägen i norr.

Björnmossevägens körbana är idag cirka 3 meter bred och föreslås bli 4,5 meter med en gatussektion på 7 meter. Den är en återvändsgata som kommer kompletteras med en vändplan och byggs som lokalgata där bil, cykel och gång delar på gatan. Nedan visas den nya gatussektionen. Björnmossevägen kommer att vara 7,0 meter med 1,0 m stödremsa på ena sidan och med 4,5 meter körbana, därefter 1,5 meter stödremsa.



Gatussektionen för Björnmossevägen.

Huddinge kommun har huvudmannaskap för lokalgatan Björnmossevägen. Gator och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för. Fastighetsägaren ansvarar även för de gemensamhetsanläggningar som ansluter till kommunens gatunät.

Utredningar

Inga nya utredningar har tagits fram inför förnyad granskning. De utredningar som har kompletterats utifrån berörda inkomna granskningssynpunkter är följande:

- Dagvattenutredning
- PM-geoteknik
- Trafikbullerutredning



Dagvatten

Dagvattenutredningen visar på en minskad fosforbelastning efter exploatering. Beräkningarna visar på föroreningsmängder efter exploatering i samma storleksordning som idag, undantaget näringsämnen där en tydlig minskning kan ses, vilket i stor utsträckning beror på att de enskilda avloppen ersätts med kommunalt VA i samband med att detaljplanen genomförs.

Geologiska förhållanden

Syftet med revideringen var att verifiera jordartsförekomst enligt SGU:s jordartskarta och jordlagrens egenskaper i det aktuella minskade planområdet samt göra en översiktlig bedömning för byggbarhet med hjälp av topografiska karta. Utredningen visar att området är lämpligt att bebygga.

Buller, vibrationer

Trafikbullerutredningen omfattar det minskade planområdet. Trafikbullerutredningen visar att planområdet inte är bullerstört. Ljudnivån från trafik ligger under 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå. Den ökade trafiken till följd av exploateringen bedöms inte innebära att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids.

Undersökning betydande miljöpåverkan

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.

Förnyad granskning

Förnyad granskning beräknas kunna ske i april 2023 och pågå under 4 veckor. Före granskningsutskick ska dagvattenutredningen uppdateras.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar två år från det datum planen vunnit laga kraft. Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om och bygga ut de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall och Teliasonera bygger ut el och tele. I denna plan innebär det att genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla två år efter det datum detaljplanen vann laga kraft. Det betyder att bygglov inte kan beviljas innan genomförandetiden börjat gälla. Syftet med den förskjutna genomförandetiden på kvartersmark är att underlätta utbyggnaden av vägar samt utbyggnaden av vatten och avlopp inom området, på allmän plats.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningen ser positivt på framtagandet av en ny detaljplan för området runt Björnmossevägen. Förvaltningens bedömning är att projektet är i linje med



tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling. Det bedöms också positivt att området ansluts till kommunalt vatten- och avlopp, vilket kommer att minska föroreningsbelastningen på recipienten genom att enskilda avlopp fasas ut.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan och utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Några av de mål som lyfts fram i översiktsplanen och utvecklingsplanen är:

- Växa genom förtätning i kollektivtrafikhärlägen
- Effektiv markanvändning
- Skapa fler platser för barn och unga

Avväganden avseende barnkonventionen

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut.

Planförslaget innebär en mindre förtätning som inte påverkar befintlig struktur utanför planområdet såsom mötesplatser, naturområde, lekställen samt trafiksäkerheten för barn och unga. Projektet innebär positiva konsekvenser för barn och ungdomar.

En lekplats tillkommer inom planområdet som bidrar till en naturlig mötesplats för allmänheten. Planförslaget innebär att planområdet blir mer tillgängligt genom att Björnmossevägen byggs om. Även upplevda tryggheten förbättras med bättre belysning och fler personer som flyttar in i området. Att tillgängligheten bedöms öka och bli tryggare för gående och cyklister bedöms vara positivt ur både ett äldre- och funktionshinderperspektiv.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Kommunen strävar efter full kostnadstäckning för lokalgatan Björnmossevägen och andra allmänna anläggningar avsedda för områdets egen funktion vid utbyggnaden av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av fastigheterna inom planområdet i form av så kallade gatukostnader. Kommunen finansierar delvis det som är av mer allmännyttig karaktär.

Gatukostnadsutredningen redovisar kostnadsfördelning och betalningsalternativ för de ingående fastigheterna och den del av kostnaden som kommunen finansierar med skattemedel.

Yusuf Mohamed

Planarkitekt