



Datum
2024-03-27

Diarienummer
Dnr 2020/1722

Avsändare
Anna Forssén
08 535 363 72
anna.forssen@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för bostäder och förskola på fastigheten Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 m.fl. inom kommundelen Sjödalen – beslut om granskning

Beslut

1. Detaljplan för Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 m.fl. sänds ut på granskning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för omvandling av befintliga villafastigheter till flerbostadshus och en förskola med tillhörande gård. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 275 lägenheter och en förskola för 80–100 barn med tillhörande förskolegård på minst 2 000 kvadratmeter. Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar främst avseende områdets topografi och ska komplettera såväl den befintliga som planerade bebyggelsen i omgivningen.

Vidare ska detaljplanen bidra till ökad trygghet och tydlighet samt förstärka kopplingar i närområdet. Detta kommer ske med en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet utmed angränsande koloniområde, Centralvägen och Apelvägen samt tillskapande av en gångväg genom planområdet.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat hantering av dagvatten och skyfall, trafikplanering, gestaltning och barnperspektivet.

Detaljplanens syfte stämmer överens med kommunens mål om byggandet av fler bostäder med en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum samt en utökning av antalet förskoleplatser.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som delas av Länsstyrelsen.

Genomförandetiden är 10 år.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslutade 26 oktober 2020 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Hängbjörken 1–3 samt Asken 1 och 4, inom kommundelen Sjödalen.

Plansamråd har genomförts 24 maj–6 augusti 2021.

Planen syftar till att möjliggöra för cirka 275 lägenheter i flerbostadshus och en förskola för 80–100 barn med tillhörande förskolegård om minst 2 000 kvadratmeter, i ett av kommunens utpekade utvecklingsområden. Utmed plangränsen mot Hörningsnäs koloniområde i öster omvandlas en befintlig stig till



en allmän gång- och cykelväg och genom området omvandlas Hörningsnäsvägen till en gångväg. Bebyggelsen anpassas till planområdets terräng med syfte att bevara platsens högsta punkt centralt i området. Detaljplanen syftar även till att stärka och förbättra kopplingar för olika trafikanter, med särskilt fokus på barn och äldre, längs Apelvägen och Centralvägen.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder inom influensområdet för Spårväg syd och bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt större underlag för kollektivtrafik.

Hur har samrådet gått till?

Samråd genomfördes under tiden 24 maj-6 augusti 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i kommunalhusets reception. Med anledning av coronapandemin hölls inget fysiskt samrådsmöte.

Yttranden har inkommit från 15 remissinstanser, 12 sakägare och 2 privatpersoner. Ett av yttrandena från sakägare utgör ett yttrande från en bostadsrättsförening och ett annat utgörs av ett samlat yttrande, påskrivet av totalt 10 sakägare. 12 remissinstanser har inte svarat och 3 remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran.

Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om miljö kvalitetsnormer för ytvatten, översvämningrisk, hantering av dagvatten på kvartermark och förskolans gårdsstorlek.

Inkomna synpunkter från sakägare har i huvudsak handlat om Apelvägens funktion och utformning samt den tillkommande bebyggelsens höjd. Många sakägare har ifrågasatt behovet av att återigen öppna korsningen Apelvägen/Lännavägen för fordonstrafik. Detta på grund av den bristande trafiksäkerheten och ökad trafik på Apelvägen.

Samtliga yttranden bemöts i en separat samrådsredogörelse. Yttrandena är sammanfattade och finns tillgängliga att begära ut i sin helhet.

Förändringar i planförslaget

Plankarta

- Del av fastigheterna utmed Apelvägen (Asken 3, Häggen 7, 9–11, 13–15, Olivträdet 1, 3 och 5 samt Martallen 1) har lagts till i detaljplanen, där reglering om markreservat för släntintrång (z) har lagts till.
- Gångvägen genom området (nuvarande Hörningsnäsvägen) har övergått till allmän plats, gångvägens sträckning har gjorts bredare och rakare och anpassats efter fastighetsgränsen mot Asken 3. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har tagits bort då detta inryms i den allmänna platsmarken.
- Plushöjder på allmän plats har anpassats efter framtagna systemhandlingar. Plankartan har justerats med höjdsättningar för att säkerställa avrinning och räddningstjänstens framkomlighet vid kraftigt skyfall.



- Tillagd bestämmelse om att byggnader ska utformas och utföras så att de inte skadas vid översvämmande vatten till en höjd av minst +23,06 meter över angivet nollplan.
- Bestämmelse har lagts till som anger att angöringsgatan ska anläggas på en höjd om minst +22,76 meter över nollplanet i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet.
- Ytterligare bestämmelser kring bebyggelsens utformning har tillkommit i syfte att säkra en god gestaltning. Detta omfattar bestämmelse om minsta taklutning och att bottenvåningen på bostadshusen mot Centralvägen och koloniområdet särskiljer sig från övrig fasad. En bestämmelse har även lagts till som anger att särskild omsorg ska läggas på elementskarvar i de fall prefabricerade byggnadselement används. Reglering om att vegetationsklädda tak ska anläggas på förskolebyggnaden har adderats.
- Ytan som reglerar att kullens höjd och naturkaraktär inte får ändras (n_1) har utökats i storlek.
- Egenskapsbestämmelse om att parkering för bil inte får anordnas (n_2) har lagts till på bostadsgårdarna.
- Tillagda egenskapsbestämmelser som möjliggör för komplementbyggnader och väderskyddad cykelparkering (komplementbyggnader som inte får ha väggar) i lämplig omfattning.

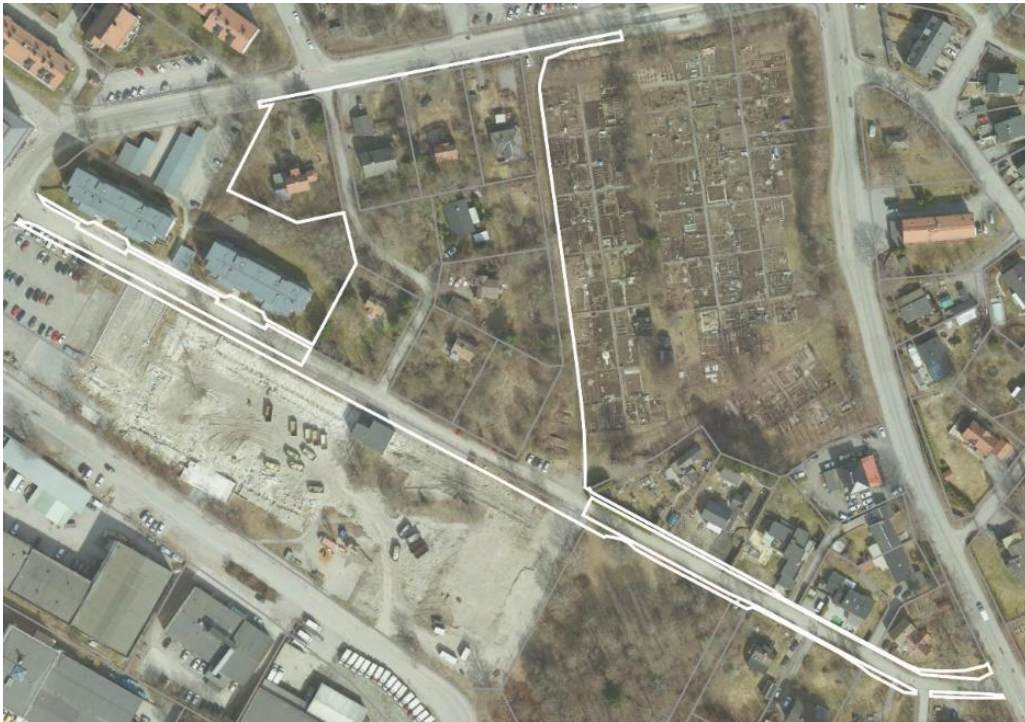
Planbeskrivning

- Uppdateringar utifrån resultat från nya och uppdaterade utredningar samt utifrån ändringarna i plankartan.
- Planbeskrivningen har uppdaterats efter vidare utredning kring översvämningrisker i Storängen, kopplat till beräknat högsta flöde från intilliggande sjön Trehörningen.
- Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har justerats och framför vikten av att säkerställa underhållet av dagvattenåtgärderna.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden kring avsteg från kommunens riktlinjer för storlek på friytor vid förskolor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvenskarta och uppdaterats med information om ledningar, ledningsinnehavare och servitut för dike samt om detaljplanens konsekvenser för servitut, ledningsrätter och övriga genomförandefrågor.

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i såväl plankartan som planbeskrivningen.

Planområdet

Planområdet är beläget cirka 900 meter från Huddinge centrum. Området omges av varierad bostadsbebyggelse och bebyggelsen inom planområdet utgörs i dagsläget av nio villor byggda mellan år 1929 och 1954. Den befintliga bebyggelsen är inte utpekad i Huddinges kulturmiljöprogram. Centralt i området finns en kulle med träd, buskar och annan växtlighet samt ytor med berg i dagen.



Aktuellt planområdet.

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas i huvudsak av stadsplan för Hörningsnäs parkhem, fastställd år 1930.

Detaljplanen omfattas av biotopskydd för en allé längs med Apelvägen. En ansökan om dispens för att ta ned och ersätta träden har lämnats in till Länsstyrelsen. Medgivande av dispens från biotopskyddsbestämmelserna beslutades av Länsstyrelsen 2023-06-30. Som villkor för dispensen gäller bland annat att minst 25 nya lövträd ska planteras i allé längs Apelvägens södra sida.

Inom Storängen pågår en etappvis omvandling från industri- och verksamhetsanvändning till en ny stadsdel som uppskattas rymma mer än 4 500 nya bostäder, en ny skola, flera förskolor och en idrottshall. Söder om planområdet pågår detaljplaneläggning för en ny skola, förskola och idrottsanläggning.

Detaljplanen

Utformning

Stadsbyggnadsidéen bygger på att skapa en välanpassad övergång mellan den tätplanerade kvartersbebyggelsen inom Storängens omvandlingsområde och befintlig lamell- och villabebyggelse norr och öster om planområdet.



Illustrationsplan över tillkommande bebyggelse (illustration: ÅWL Arkitekter).

Bebyggelseförslaget innebär en öppen struktur med siktlinjer och kopplingar till omkringliggande grönska för att bibehålla en grön karaktär. Befintliga stråk förstärks, kopplingar tydliggörs och tillgängligheten till målpunkter förbättras. De tre gatorna Centralvägen, Apelvägen och den nya angöringsgatan skiljer sig åt i karaktär.

Byggnader placeras utmed gatan för att förstärka gaturummet och skapa bullserskyddade innergårdar. Placering av bebyggelsen syftar även till att bibehålla delar av områdets naturliga karaktär med avseende på topografi och ger möjlighet att spara uppväxta träd. Kullen i områdets mitt blir en gemensam gård och rekreationsyta för bostadshusen.



Sektion med kullens anslutning till de nya husen (illustration: ÅWL Arkitekter).

Bebyggelsen utformas med fasader i huvudsak av tegel, i olika kulörer och nyanser mot de olika gatorna. Mot Centralvägen och kolonilottsområdet ska



bottenvåningen i kulör särskilja sig från övriga delar av fasaden, och mot samtliga gator skapas plats för grön förgårdsmark i olika omfattning. Mot respektive gata förekommer viss variation i takfotshöjd.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram som bilaga till detaljplanen, som efter samråd av detaljplanen har kompletterats med bland annat information om allmän plats och blågröna frågor.



Fasad mot Centralvägen (illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter).



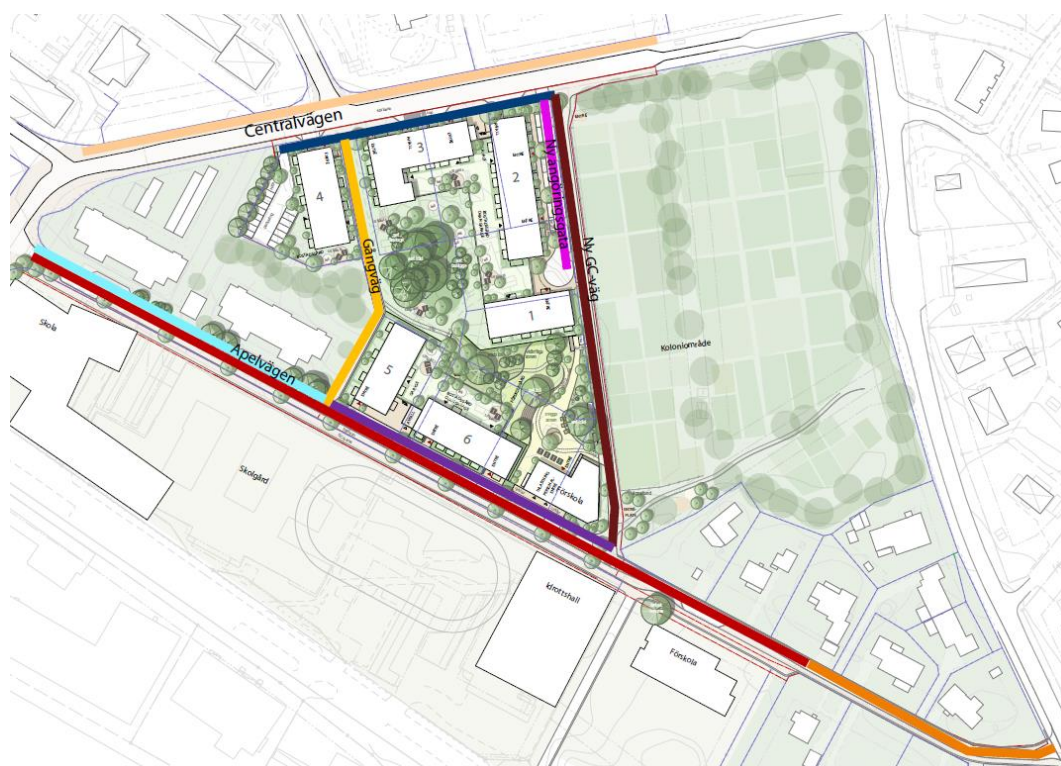
Fasad mot den nya angoringsgatan och koloniområdet (illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter).



Fasad mot Apelvägen (illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter).

Trafik, mobilitet och parkering

Detaljplanen innebär en utveckling av gatunätet, med fokus på att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten i synnerhet för gång- och cykeltrafikanter.



Centralvägen

- Gång- och cykelbana 3 m - befintlig
- Körbana 7 m
- Angöring/möbleringszon 2,5 m + gångbana 2,5 m

Ny angöringsgata

- Angöring/trädzon 2 m + gångbana 2 m
- Körbana

Ny gångväg/Hörningsnäs vägen

- Gångväg 2,5 m

Ny gång- och cykelväg intill koloniområde

- Gång- och cykelväg 3 m

Apelvägen

- Gångbana/Angöring 2 m - befintlig
- Angöring 2,5 m + gångbana 2 m
- Körbana 3,5 m
- Gång- och cykelbana 4 m + angöring/trädzon 2,5 m
- Gångbana 2 m

Föreslagen utveckling av gång- och cykelvägnätet samt gator till följd av detaljplanen.

För ökad trafiksäkerhet och för att Apelvägen ska fungera för tillkommande bebyggelse i såväl denna detaljplan som parallellt pågående detaljplaner i Storängen, justeras utformning av gatan samt korsningspunkten mot Lännavägen. Ett körfält planeras på Apelvägen som enkelriktas i västlig riktning, från Lännavägen mot Centralvägen. Korsningen är sedan tidigare avstängd med anledning av den bristande trafiksäkerheten. För att möjliggöra en trafiksäker infart från Lännavägen breddas korsningen, vilket innebär markintrång på en privat villafastighet.

Apelvägens utformning anpassas efter möjliga utrymmen, och är bredare utmed gatans västra del (från Centralvägen fram till koloniområdet). Här möjliggörs en gångbana och en angöringszon norr om körbanan. På södra sidan möjliggörs för en angörings-/trädzon samt en separerad gång- och cykelbana.



Utmed gatans östra del (från koloniområdet fram till Lännavägen) anpassas gatans utformning efter angränsande fastigheter och är därför smalare. En gångbana anläggs på gatans södra sida medan cykling sker i blandtrafik och i ett cykelfält.

Vid ombyggnation av Apelvägen är intrång för slänter och arbetsområden nödvändiga på mindre delar av fastigheterna utmed gatan. De delar som påverkas har sedan samråd lagts till i detaljplanen och regleras i plankartan med markreservat för slänter (z). Dessa områden bedöms fortsatt kunna vara i privat ägo men markreservatet innebär en begränsning av hur fastigheterna närmast gatan kan användas samt att ett antal trädgårdsanläggningar behöver tas ner när gatan byggs om.

Centralvägen kompletteras med angöringsfickor och en gångbana utmed planområdet. En ny angöringsgata, med infart från Centralvägen, anläggs på kvartersmark längs med den nya gång- och cykelvägen utmed koloniområdet. Gatan möjliggör angöring till de intilliggande bostadshusen.

Detaljplanen är i enlighet med Huddinge kommuns gångplan. Cykelstråken som föreslås i planen är inte utpekade i Huddinge kommuns cykelplan men knyter an till befintligt huvudcykelstråk.

Enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram ligger planområdet inom zon B. För det föreslagna antalet lägenheter i respektive storlek innebär detta att det ska finnas totalt 692 cykelparkeringar. Cykelparkeringsplatser för de boende placeras lättillgängligt i bostadshusens entréplan. Cykelparkering för besökare placeras på förgårdsmark vid entréer.

Det uppskattade behovet för bilplatser är inom zon B 0,3–0,8 parkeringsplatser per bostadslägenhet (beroende på lägenhetsstorlek) samt ett besöksparkeringstal på 0,1 platser per lägenhet. Detta innebär ett sammanlagt behov av 162 parkeringsplatser för boende och besökare. Enligt kommunens parkeringsprogram finns möjlighet att nyttja flexibla parkeringstal inom zon B. Inom ramen för detaljplanen och exploatörens föreslagna mobilitetsåtgärde föreslås en maximal reduktion om 30 procent att ges. Detta innebär att parkeringsbehovet sänks till 115 bilplatser och 4 bilplatser för bilpool. Av dessa platser ska 8 bilplatser vara anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga, som föreslås anläggas i garage under bostadsgårdarna samt på markparkeringen.

Bilparkering för bostäderna fördelas mellan två garageanläggningar inom planområdet samt på en mindre markparkering. Därutöver tillskapas ett mindre antal parkeringsfickor på angöringsgatan. Garagen lokaliseras under bostadsgårdarna. Markparkeringen ska utformas med genomsläppliga material i syfte att samtidigt kunna omhänderta och rena dagvatten.

På allmän platsmark anordnas angöring avsedda för leveranstransporter, avfallsfordon samt för hämtning och lämning till förskolan. Bilparkering för personal på förskolan ordnas på exploatörens kvartersmark, vilket säkerställs genom avtal.



Buller

Detaljplaneområdet påverkas främst av trafikbuller från Centralvägen och Apelvägen. Beräkningarna visar på högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden mot Centralvägen. Därmed erhålls riktvärdet om 60 dBA vid fasad och inga åtgärder föreslås inom ramen för planarbetet.

Geoteknik och markmiljö

Den geotekniska utredningen bedömer stabilitetsförhållandena inom planområdet som goda. Planförslaget medför ingen ökad risk för ras, skred eller erosion.

Markföroreningar har identifierats och schaktning samt omhändertagande av de förorenade massorna kommer att ske.

Naturvärden och fågelinventering

Naturvärdena i området bedöms inte vara höga, med undantag från en stor ek med en stamdiameter på drygt 80 cm som enligt naturvärdesutredningen har ett påtagligt naturvärde (klass tre i en fyrgradig skala där klass ett är det högsta värdet). Ekens placering innebär att den inte kommer att kunna bevaras, och som kompensationsåtgärd ska eken tillfalla kommunen och placeras ut som faunadepå i ett närbeläget naturreservat. Åtgärden kommer att säkras genom kommande mark- och genomförandeavtal.

Inom planområdet längs med Apelvägen finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Träd som ingår i allén behöver tas ned, vilket hanteras genom dispens från biotopskyddet. Som kompensation ska minst 25 nya lövträd planteras utmed Apelvägens södra sida.

Aktuellt planförslag kan ha negativ inverkan på fågellivet men bedöms inte utgöra en sådan störning att populationerna av observerade fågelarter riskerar att inte kunna bibehållas på en tillfredsställande nivå. För att inte förbud enligt artskyddsförordningen ska riskera att utlösas ska ingen avverkning av träd utföras under fåglarnas häckningsperiod. För att gynna fåglar i området planeras nyplantering av inhemska träd och buskar samt uppsättning av fågelholkar.

Dagvatten, skyfall och beräknat högsta flöde för Trehörningen

Dagvattenutredningen föreslår att merparten av dagvattnet ska infiltreras i mark i gräsbeklädda krossdiken och att en viss andel leds till växtbäddar, skelettjord eller infiltreras i grönytor. Med föreslagen dagvattenhantering minskas föroreningsnivåerna för alla ämnen utom kväve, till under befintlig föroreningsbelastningen (alternativt kvarstår oförändrade). Kvävemängden i dagvatten från planområdet förväntas kunna öka med cirka 1 kg/år. Den förväntade kväveökningen bedöms inte ha någon effekt på Trehörningen.

Inom planområdet är risken för översvämningar låg då huvuddelen av planområdet är högre beläget än omkringliggande områden. Tre lågpunkter finns idag inom planområdet där vatten samlas vid skyfall idag, som sammanlagt motsvarar en volym om cirka 270 m³. Fördröjning erhålls genom nedsänkning av det planerade gång- och cykelstråket mot koloniområdet. En volym på drygt 300 m³ beräknas kunna fördröjas. Ingen negativ påverkan på nedströms områden bedöms vara aktuell.



Länsstyrelsen skickade efter samråd in ett kompletterande yttrande adresserat samtliga pågående detaljplaner inom Storängen, där påverkan av höga vattenstånd i Trehörningen vid beräknat högsta flöde (BHF) lyftes. Vattennivåerna har sedan samråd av detaljplanen utretts. Resultatet visar att aktuella nivåer vid BHF är lägre än tidigare befarat och beräknas till en höjd om +23,01 meter över angivet nollplan. För att säkerställa att bebyggelsen inte skadas vid översvämning från Trehörningen har en bestämmelse lagts till i plankartan som anger att byggnader ska utformas och utföras så att de inte skadas vid översvämmande vatten till en höjd av minst +23,06 meter över angivet nollplan. Räddningstjänst kan nå alla byggnader även vid BHF.

Barnkonsekvenser och friyta

En barnkonsekvensanalys (BKA) är upprättad för att analysera hur den yttre skolmiljön och närområdet upplevs för barn. Detaljplanen leder till att viktiga stråk utmed koloniområdet bevaras och utvecklas, och att barns möjlighet att röra sig förbi kvarteret förbättras.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en förskolegård på minst 2 000 kvadratmeter vilket ger cirka 20–25 kvadratmeter friyta per barn, beroende på om 80 eller 100 barn går på förskolan. Enligt Huddinge kommuns riktlinjer för storlek på friyta vid förskolor och skolor, antagen i kommunfullmäktige 20 april 2020, ligger planområdet inom zon B, relativt tät stadsmiljö 600–1 200 meter från spårbunden trafik. Inom zon B är riktlinjen att förskolans friyta ska dimensioneras till minst 30 kvadratmeter friyta per barn med en sammanhängande yta om 3 000 kvadratmeter. Huddinge kommuns riktlinjer medger att avsteg kan göras från friytekravet under vissa förutsättningar. Riktlinjerna berör endast friytans storlek och inte kvaliteten på förskolornas utemiljö, förutom vid ett avsteg. Enligt riktlinjerna ska en särskild avstegsprocess följas då föreskriven friyta inte uppnås.

I samband med framtagandet av planhandlingarna har en utvärdering av lekvärden gjorts. Lekvärden kan bedömas genom en sammantagen värdering av de kvalitéer som finns på en plats som är avsedd för barn att leka på. Totalt sju kriterier utvärderas och poängsätts (-1, 0 alternativt +1). För att göra avsteg från kommunens riktlinjer för friyta krävs minst +3 poäng. Utifrån de satta kriterierna får förskolegården +4 poäng av +7 möjliga, vilket motiverar att avsteg från riktlinjerna, både avseende sammanhängande yta och friyta per barn, kan göras. Avsteget är således i enlighet med kommunens friyteriktlinjer. Gården får högsta poäng på 5 kriterier, men lägre på kriterierna friyta samt tillgänglighet, den senare på grund av markens naturliga topografi mot naturkullen. Genom att bland annat tillvarata befintliga höjdskillnader finns goda möjligheter att utforma förskolegården med varierande miljöer och lekmöjligheter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.



Granskning

Beräknad tid för granskning är fyra till fem veckor, med start i början av april 2024.

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen får laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen har upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Exploatören står för samtliga kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen.

Ett intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB rörande fastigheterna Hängbjörken 1–7, Asken 1 och 4 samt del av Hörningsnäs 1:1 inom kommundelen Sjödalen har godkänts av kommunstyrelsen 26 oktober 2020. Ett tilläggsavtal till intentions- och markanvisningsavtal väntas godkännas av kommunstyrelsen den 10 april 2024.

I samband med antagandet av detaljplanen ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. I detta avtal ska marköverlåtelse och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av exploatören innan det behandlas av kommunstyrelsen.

Kontraktet om lägenhetsarrende mellan markägaren Huddinge kommun och arrendatorn Hörningsnäs odlingslottsförening från 1983 gäller idag för odlingslottsområdet på fastigheten Hörningsnäs 1:1. Det kommer i samband med antagandet av ny detaljplan för planområdet att justeras så gränserna överensstämmer med den nya detaljplanen. Avtalet kommer då ses över i sin helhet.

Fastighetsreglering kommer att ske så att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen. För att möjliggöra en öppning av Apelvägen behöver mark från en privat villatomt regleras till gatumark. När Huddinge kommun förvärvar marken betalar kommunen ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning i expropriationslagen.



Områden markerade med röd färg blir gatumark och överförs till kommunens fastighet. Områden markerade med blå färg avses överlåtas till kvartersmark. Planområdet markerad med svart linje.

Kommunen avser att i första hand teckna avtal om släntservitut och nyttjanderätt av arbetsområden med berörda privata fastigheter utmed Apelvägen. I de fall överenskommelse inte är möjligt beslutar lantmäteriet om officialservitut.

Utbyggnad av allmän plats bedöms i nuläget ske mellan år 2026–2030. Ny bebyggelse kan påbörjas år 2027 och första inflyttning beräknas som tidigast ske år 2030–2031.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att planområdet lämpar sig väl för ny bebyggelse. Planförslaget innebär ett effektivt marknyttjande av redan ianspråktagen mark. Detaljplanen är i linje med översiktsplanens intentioner att bygga i ett centralt och kollektivtrafikhärläge och stärka möjligheten till levande stadsmiljö.

Planförslaget innebär en förändring av områdets landskaps- och stadsbild där äldre villatomter ersätts med flerbostadshus. Omkringliggande bebyggelse är varierad, och utgörs av både villabebyggelse och flerbostadshus. Omgivande flerbostadshus uppgår till fem våningar längs Apelvägen och sex till sju våningar utmed Centralvägen. Den föreslagna bebyggelsen inom aktuell detaljplan är högre än den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsens täthet och höjd motiveras av att området är beläget centralt i Huddinge med gångavstånd till pendeltåget samt är utpekad i utvecklingsplanen för Sjödalen och Fullersta som område för tät stadsbebyggelse.



Exploateringen kan innebära ett ökat trafikflöde på Apelvägen till följd av att korsningen mot Lännavägen öppnas upp. Ambitionen är att utformningen av gatan som enkelriktad, med låg hastighet och hastighetsdämpande åtgärder ska bidra till att göra gatan mindre attraktiv för genomfart för trafik utan målpunkt på Apelvägen. Trafikmängderna som detaljplanen ger upphov till ligger i samma storleksordning som andra centralt belägna kommunala bostadsgator. Genomförda trafikanalyser visar på att gatan kommer att ha ett liknande trafikflöde vid år 2040 och 2050 som den har i dagsläget. Ökningen bedöms inte påverka ljudmiljön på så sätt att riktvärdena för bostäder överskrids. Trafiksäkerheten bedöms genom planförslaget förbättras, då separerade gångbanor samt säkra passager skapas och att fordonstrafik enbart tillåts köra i en riktning.

Vid komplettering av fler bostäder inom befintliga bostadsområden är påverkan på kringliggande bebyggelse oundvikligt. Småskaligheten med villaträdgårdar som idag karaktäriserar området kommer ersättas av flerbostadshus, om än den centralt belägna höjden bevaras. Förvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte medför betydande försämringar för de närboende med hänsyn till att förändringar sker i redan bebyggt område. I synnerhet utvecklingen av gång- och cykelbanor kommer att öka trafiksäkerheten i området som stort. Villafastigheterna som ingår i detaljplanen, där flerbostadshusen planeras, har tecknat avtal med exploitören om försäljning av sina fastigheter. En breddning av Apelvägen innebär att privat mark inom en fastighet planläggs och löses in för allmän plats. Dessutom påverkas 12 privata fastigheter utmed Apelvägen med en belastning i form av släntintrång. Detta innebär en begränsning av hur fastigheterna närmast gatan kan användas samt att ett antal trädgårdsanläggningar behöver tas ner när gatan byggs om.

Inom och i närheten av planområdet finns och planeras miljöer för aktiviteter och rekreation, så som lekplats, bollplan, park- och naturområde, vilket är positivt ur både hälso- och miljösynpunkt. Detaljplanens sammantagna konsekvenser bedöms vara positiva, om än den bedöms få ringa negativ påverkan på omgivningen.

En barnkonsekvensanalys har genomförts och detaljplanen leder till att barns möjlighet att röra sig inom och förbi planområdet förbättras. Även äldre perspektivet har beaktats vid föreslagen utveckling av stråk och kopplingar.

De nya bostadshusen kompletterar befintlig bebyggelse och blir ett tillskott av moderna lägenheter. Med fler lägenheter och boendeformer förbättras möjligheten att bo kvar i området även om familjeförhållanden eller livssituationen förändras.

Erforderliga utredningar finns som underlag i planarbetet, vilka alla visar på lösningar som anses godtagbara för att klara en god boende- och förskolemiljö.

Bedömningen är att planförslaget kan skickas ut på granskning.



Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 och efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-03-27.

Bilagor:

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Gestaltningprogram
4. Samrådsredogörelse

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten

Digitala Signaturer