



Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum

22 november 2023

Paragraf

§ 3

Diarienummer KS-2023/1028.313

Detaljplan för Brynjan 5, inom kommundelen Sjödalen – beslut om planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut

Samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Brynjan 5 inom kommundelen Sjödalen i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2023-10-04.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder inom fastigheten Brynjan 5. Att definiera gaturummet och möjliggöra för en mer stadsmässig karaktär ingår också i detaljplanen syfte. Lokaler för centrumverksamhet kan prövas i byggnadernas bottenvåningar. Befintlig gång- och cykelstråk, direkt söder om planområdet kan behöva rustas upp, och därmed komma att ingå i planområdet. Skyfallsåtgärder på allmän plats kan behövas för att detaljplanen ska vara genomförbar. Även detta kan påverka detaljplanens utbredning.

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked för fastigheten Brynjan 5 i Sjödalen den 26 oktober 2022 KS §12.

Fastighetsägaren till Brynjan 5, Genova Bostad Projektutveckling AB, lämnade in en begäran om planbesked för fastigheten Brynjan 5 den 23 mars 2022. Ansökan avser ändring av gällande detaljplan i syfte att tillåta flerbostadshusbebyggelse på fastigheten.

Fastigheten gränsar till befintlig flerbostadshusbebyggelse vid Vikingavägen och Solfagravägen och ligger strax öster om Kvarnbergsplan. Söder om Solfagravägen finns radhusbebyggelse med tillhörande garage samt villabebyggelse. Bostäderna föreslås uppföras på mark som idag är planlagd som småindustri, skola och dagverksamhet. På fastigheten står idag en byggnad som huserar mindre verksamheter och en kommunal dagverksamhet.

Planområdet ligger inom Spårväg syds influensområde, vilket innebär att projektets bostäder räknas till de 18 500 bostäder som Huddinge kommun åtagit sig att bygga enligt Sverigeförhandlingen. Området pekas också ut för utveckling i både kommunens översiktsplan och i utvecklingsplanen för centrala Huddinge.



Planområdet berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. I området där ny exploatering avses finns inte heller höga naturvärden, natura 2000 eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget skulle inkräkta på område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper.

Planområdet utgör dock en lågpunkt med ett stort tillhörande avrinningsområde. Detaljplanens genomförande får inte försämra vid skyfall för nedströmsliggande fastigheter, vilket behöver hanteras i den kommande planläggningen. Det behöver också utredas vidare hur framkomlighet för räddningsfordon kan säkerställas samt tillgängligheten. Det här bedöms utgöra en stor utmaning för projektet och kommer att behöva utredas vidare under planarbetets gång.

Övriga frågor att utreda i planarbetet är eventuella markföroreningar och geoteknik. Att skapa mötesplatser och friytor för boende och besökare bedöms också vara en viktig aspekt samt att hantera gestaltning och mötet med befintlig bebyggelse.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2023.

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med standardförfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 2025.

Ett intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören (Genova Brynjan AB) och ska beslutas samtidigt som beslutet om planuppdrag.

Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med en komplettering av bostäder nära service och kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande bidrar också till en fortsatt utveckling av området vid Kvarnbergsplan.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med angivna förutsättningar i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Överläggning

Michaela Vitale, planarkitekt, plansektionen, och Cecilia Nauwelaerts de Agé, exploateringsingenjör, mark- och exploateringssektionen, informerar om ärendet.

I ärendet yttrar sig Love Bergström (M), Yossi Sigal (S), Nujin Alacabek (V) och Emil Högberg (S).