



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

Handläggare
Michaela Vitale
Michaela.Vitale@huddinge.se

Kommunstyrelsen

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

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

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

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 nedströmliggande 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.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

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 ingå i planområdet. Skyfallsåtgärder på allmän plats kan behövas för att detaljplanen ska vara genomförbar. Även detta kan påverka detaljplanens utbredning.

Den 26 oktober 2022 KS §12 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Brynjan 5 som ägs av Genova Brynjan AB. Brynjan 5 ligger längs Solfagravägen och är belägen strax öster om Kvarnbergsplan. Genova avser bebygga Brynjan 5 med ett flerbostadshus i en halvöppen kvartersstruktur med ca 5-6 våningar. 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 dagverksamhet.

I det här tidiga skedet omfattar detaljplanen ca 100 bostäder.

Upplåtelseform och lägenhetsstorlekar är i dagsläget inte fastställt.



Till vänster, planområdets läge markerat med röd ring. Till höger, Spårvägs syds influensområde markerat med lila skraffering och Brynjan 5 markerad med röd färg.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett ”strategiskt stadsutvecklingsläge” som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det även ”potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet”.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

ÖP

I gällande ÖP 2030 pekas planområdet ut som ett sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Förslag till ÖP 2050, som är antagen men överklagad, anger att utveckling av centrala delarna av Huddinge innebär förtätning i kollektivtrafikhärlägen. Den mesta bebyggelsen tillkommer i stadsdelscentrum, Storängen och vid Kvarnbergsplan. Brynjan 5 befinner sig precis i utkanten av de 1200 meter från kollektivtrafiken som översiktsplanen anger som kollektivtrafikhärlärlägen, men ingår i utvecklingsområdet vid Kvarnbergsplan.

Planområdet ingår i det område som är utpekade som i behov av "större åtgärder för dagvatten" och "behov av åtgärd för översvänningsrisk".



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta

Planförslaget bedöms vara i enlighet med intentionerna i gällande ÖP 2030 samt förslag till ÖP 2050.

Utvecklingsplan centrala Huddinge

Kommunfullmäktige godkände en utvecklingsplan för centrala Huddinge i december 2021. Utvecklingsplanen ska säkerställa att framtida förändring av centrala Huddinges mark- och vattenanvändning leder till en långsiktigt hållbar tillväxt. Detaljplaneförslaget ska utgå från utvecklingsplanens fyra strategier som ska tillämpas för att nå visionen. Utvecklingsplanen pekar ut planområdet som ett stadsutvecklingsområde där omvandling av området föreslås på sikt.

Gällande planer

För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut. Detaljplanerna möjliggör för skola, dagverksamhet, småindustri och lager.

- 0126K-Kv Näckrosen m.fl. fastställd 1978-10-27,



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

- 0126K-15763 Ändring, genom tillägg, av detaljplan Näckrosen del av kv (Brynjan 5), laga kraft 2013-09-26

Planområdet

Planområdet utgörs av fastigheten Brynjan 5 och är beläget i centrala Huddinge, längs Solfagravägen ca 1,5 km från Huddinge centrum med pendeltåg och busslinjer. Kvarnbergsplan ligger ca 500 m väster om planområdet som är en trafiknod med flera busslinjer.

Planområdet är ca 4200 kvm och är idag bebyggt med en byggnad för verksamheter och lager. I befintlig byggnad finns bland annat lokaler som används för kommunal dagverksamhet, vilka kommer att behöva hitta annan lokalisering i och med detaljplanens genomförande. Kommande detaljplan kommer dock pröva möjligheten för lokaler i bottenvåning. Därutöver finns också en frisörsalong, kontor och mindre verksamheter i lokalen idag.

Fastigheten gränsar till befintlig flerbostadshusbebyggelse vid Vikingavägen och Solfagravägen. Söder om Solfagravägen finns radhusbebyggelse med tillhörande garage samt villabebyggelse. Planområdet är idag helt hårdgjort med asfalterade ytor.

Området 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 omfattas inte av någon värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019.



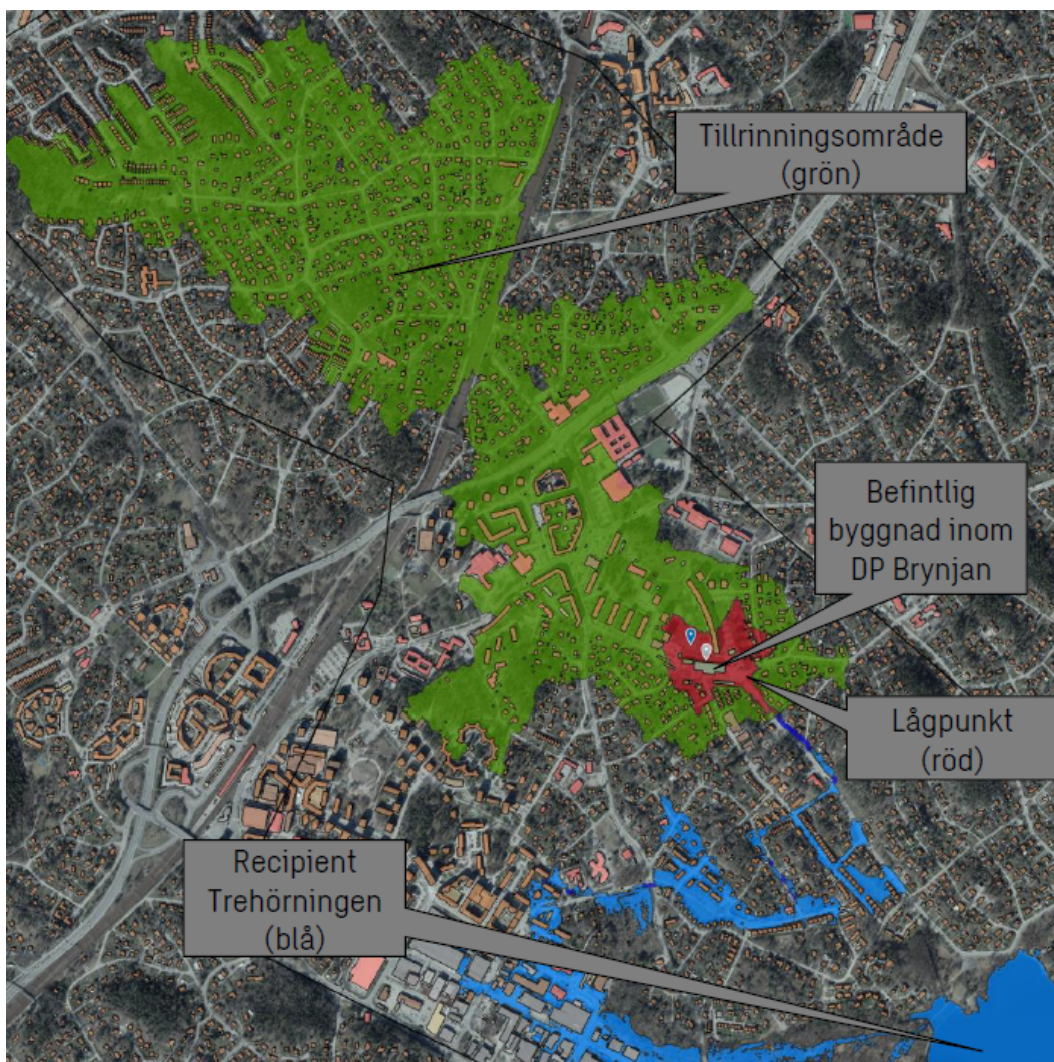
Preliminärt planområde markerat med streckad linje



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

Planområdet utgör 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.



Utdrag ur skyfallsutredningen som visar lågpunkten och dess tillrinningsområde

En övergripande skyfallsutredning har tagits fram, men skyfallet behöver utredas mer detaljerat och i ett större sammanhang framåt.

Sammantaget bedöms det här utgöra en stor utmaning för projektet och kommer att utredas vidare under planarbetets gång.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

Detaljplanen syftar till att pröva bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåning inom fastigheten Brynjan 5. Förslaget innebär ny bebyggelse i en halvöppen kvartersstruktur med långsmala byggnader i 5 – 6 våningar och en upphöjd gård som knyter an till grönområdet på grannfastigheten. Ambitionen är att möjliggöra för ett mer stadsmässigt förhållande till gatan och skapa ett levande stråk, bland annat genom lokaler i bottenvåning. Avsikten är också att definiera gatuhörnet och ge en mer stadsmässig karaktär till kvarteret.

Förslaget innehåller cirka 100 lägenheter med blandade lägenhetsstorlekar med fokus på större lägenheter. Parkering kommer att prövas under en upphöjd bostadsgård.

Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och höga hållbarhetsambitioner i volymhantering, material och detaljer som kan bidra till en intressant stadssiluett och platsbildning. Bebyggelsens placering och utformning ska också bidra till ett upplevt tryggt och attraktivt gaturum.

Detaljplanen bidrar också till inriktningarna i Mål och budget för 2023 där ett mål är att tillskapa 20 000 nya bostäder i kommunen till år 2030.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Skyfall och översvämningsrisk
- Tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänst
- Gestaltning och möte med befintliga byggnader
- Dagvattenhantering
- Markföroreningar och geoteknik
- Barnperspektivet, sociala konsekvenser och äldreperspektivet

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande. Planförslaget bedöms vara i enlighet med intentionerna i gällande ÖP 2030 samt förslag till ÖP 2050.

Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatörerna och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Genova Bostad Projektutveckling AB och Huddinge kommun i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 2025.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet ligger i linje med tilltänkt utveckling av området vid Kvarnbergsplan och dess närhet. Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med en komplettering av bostäder nära service och kollektivtrafik.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

Vidare är bedömningen att projektet följer intentionerna i kommunens övergripande visioner om att förtäta i kollektivtrafiknära läge samt utgör ett viktigt tillskott av bostäder då planområdet ligger inom influensområdet för Spårväg syd.

Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåning och möjlighet att skapa trygga och levande stadsmiljöer.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS 2050, kommunens gällande ÖP 2030 och förslag till ÖP 2050 samt utvecklingsplanen för Centrala Huddinge.

Avvägning avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den i så fall ska avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge underlättar man för boende att välja kollektivtrafik framför andra färdmedel som är mindre hållbara, vilket bedöms positivt ur en ekologisk hållbarhetsaspekt. Att tillskapa fler funktioner och varierade användningar bedöms också positivt för stadsliv, trygghet och social hållbarhet.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt, levande och varierat stadsliv. Det finns goda förutsättningar att tillskapa mötesplatser, levande stråk och gårdar med ytor för barn. Frågan kommer att utredas och beskrivas vidare i det kommande detaljplanearbetet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Intentionsavtal som reglerar förutsättningarna för framtagande av en ny detaljplan samt kostnaderna för genomförande har upprättats mellan kommunen, exploatören och fastighetsägaren, detta ska godkännas i samband med planuppdrag.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet och kommande exploateringsavtal finansieras i sin helhet av exploatören genom tecknade av plankostnadsavtal.



Datum
2023-10-04

Diarienummer
KS-2023/305.313

Projektet bedöms inte medföra någon markförsäljning av kommunal mark eller utökning av allmän plats.

Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats ska exploitören stå för de faktiska utbyggnadskostnaderna. Utifrån det bedöms projektet ge ett nollresultat.

Projektet kan dock eventuellt innebära investeringskostnader för förbättring av gång- och cykelvägen längs Solfagravägen vilket kommer att utredas närmare i detaljplanearbetet. I övrigt bedöms projektet inte innebära några ekonomiska åtagande

Exploatörerna ska även betala ersättning till övergripande allmänna anläggningar inom området för utvecklingsplan Centrala Huddinge.

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Genova Bostad Projektutveckling AB