



Datum  
2022-10-12

Diarienummer  
KS-2022/847.313

Handläggare  
Gunilla Sundström  
08-535 313 86  
Gunilla.Sundstrom@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Ansökan om planbesked för fastigheten Brynjan 5 i Sjödalen

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Brynjan 5 i Sjödalen.

### Sammanfattning

Fastighetsägaren Genova Brynjan AB har den 23 mars 2022 inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Brynjan 5 i kommundelen Sjödalen. Fastigheten är belägen längs Solfagravägen och ligger inom Spårväg syds influensområde. Ansökan avser omvandling av en fastighet från kontor, lager, lokaler för daglig verksamhet samt frisörsalong till bostäder och därmed utveckling och förtätning av bebyggelsen kring Kvarnbergsplan. Förslaget omfattar cirka 90-100 lägenheter. Planbeskedsansökan bedöms i huvudsak överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan och utvecklingsplanens för centrala Huddinge och bidrar till områdets fortsatta utveckling och attraktivitet. Förvaltningen föreslår ett positivt planbesked. Under detaljplaneskedet behöver bebyggelsens höjd och anpassning till den närbelägna villabebyggelsen studeras vidare liksom de geotekniska förhållandena, skyfallshantering, eventuella markföroreningar samt behov av standardförbättring av gång- och cykelvägen längs Solfagravägen.

### Beskrivning av ärendet

#### Allmänt om planbesked

Den som vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Ett planbesked är ett besked där kommunen tar ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, det allmänna intresset och behov. Vid bedömningen av behov sker en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, plan för samhällsbyggnad i Huddinge samt översiktsplan 2030. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att genomföra en planläggning, medan ett negativt besked innebär att kommunen av en eller flera

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  
2022-10-12

Diarienummer  
KS-2022/847.313

anledningar inte bedömer planläggning som lämplig vid tiden för ansökan. Ett positivt planbesked måste följas av ett planuppdrag innan planläggning startar. Negativa planbesked registreras hos kommunens samhällsbyggnadsavdelning för att möjliggöra att frågan om planläggning tas upp vid senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

## Planbesked avseende fastigheterna Brynjan 5

Fastighetsägaren till Brynjan 5, Genova Brynjan AB, har den 23 mars 2022 lämnat in en begäran om planbesked för fastigheten Brynjan 5, bilaga 1. Ansökan avser ändring av gällande detaljplan i syfte att tillåta flerbostadshusbebyggelse på fastigheten. Brynjan 5 ligger längs Solfagravägen och är belägen strax öster om Kvarnbergsplan.



*Bild 1. Översiktskarta, läget för fastigheten Brynjan 5 markerad med röd linje.*

*Bild 2. Spårväg syds influensområde markerat med lila skraffering och Brynjan 5 markerad med röd färg.*

Fastigheten gränsar till befintlig flerbostadshusbebyggelse vid Vikingavägen och Solfagravägen. Söder om Solfagravägen finns radhusbebyggelse med tillhörande garage samt villabebyggelse. Bostäderna föreslås uppföras på mark som idag används för en verksamhetsbyggnad. Byggnaden inrymmer lokaler för kontor- och lagerverksamhet, frisersalong samt kommunal dagverksamhet. Brynjan 5 är belägen inom Spårväg syds influensområde.



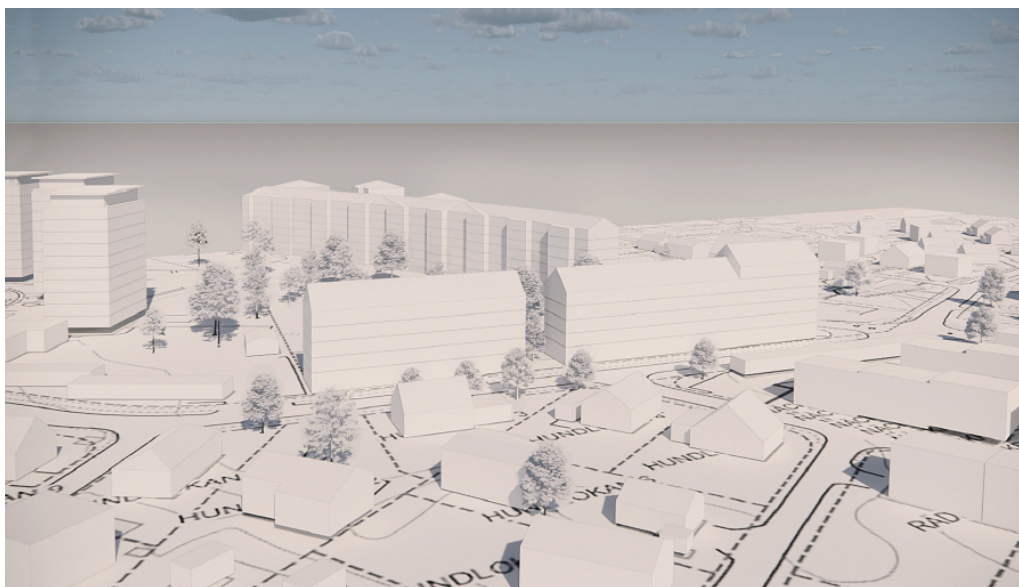
Datum  
2022-10-12

Diarienummer  
KS-2022/847.313



*Bild 3. Fastigheten Brynjan 5 markerad med vit streckad linje. Bild från planbeskedsansökan.*

Förslaget innebär ny bebyggelse i en halvöppen kvartersstruktur med långsmala byggnader i 5 – 6 våningar och en upphöjd gård som knyter an till parken på grannfastigheten. Tanken är att skapa en ”port” i östra delen av området och ett urbant förhållande till gatan. Avsikten är också att definiera gatuhörnet och ge en mer urban karaktär till kvarteret. Förslaget innehåller cirka 100 lägenheter med blandade lägenhetsstorlekar med fokus på större lägenheter och upplåtelse med bostadsrätt. Parkering planeras under den upphöjda gården. I bottenvåningen planeras för lokaler.



*Bild 4. Föreslagen bebyggelse inom fastigheten Brynjan 5. Bild från planbeskedsansökan.*

Idag gällande detaljplaner som reglerar fastighetens användning är 0126K-10162 Kvarteret Näckrosen m.fl. och 0126K-15763 Tillägg till detaljplan för del av kv. Näckrosen m.fl.(Brynjan 5). Planerna medger småindustriändamål, skola och





Datum  
2022-10-12

Diarienummer  
KS-2022/847.313

daglig verksamhet. Genomförandetiden för planerna har gått ut. Sökande önskar därför inleda arbete med att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ovan beskrivna förslag.

## Förvaltningens synpunkter

Enligt översiktsplanen och den nyligen antagna utvecklingsplanen för centrala Huddinge finns en stor utvecklingspotential för nya bostäder och även nya arbetsplatser. Visionen för centrala Huddinge bygger på en utveckling där människan, mötesplatserna, grönskan och det enkla vardagslivet ska stå i centrum. Här ska du känna dig hemma och ha småstadens fördelar men med storstadens utbud in på knuten. Förvaltningen är positivt inställd till planbeskedsansökan och en fortsatt utveckling av området kring Kvarnbergsplan. Det ligger i linje med utvecklingsplanens strategier som är *tätt och blandat ger småstadens fördelar, plats för möten i attraktiva och trygga miljöer, hälsosamt med grönskan in på knuten samt tillgängligt och nära för ett enklare vardagsliv.*

Fastigheten Brynjan 5 ligger drygt 1200 meter från Huddinge centrum och cirka 400 meter från Kvarnbergsplan med närhet till service, kollektivtrafik, skolor och förskolor. Enligt kommunens översiktsplan ligger fastigheten inom sekundärt utvecklingsområde men gränsar till det primära utvecklingsområdet för Huddinge centrum. Utvecklingsplanen för centrala Huddinge pekar ut förtätningmöjligheter med en medelhög täthet inom det område där Brynjan 5 ligger. Fastigheten berörs inte av riksintressen och inom fastigheten finns inte heller höga naturvärden. Förslaget bedöms inte innebära att större gröna stråk, samband, gröna kilar eller kulturmiljöer påverkas eller reduceras.

Vid utveckling av Brynjan 5 behöver hänsyn tas till närheten till befintlig villabebyggelse, till exempel kan bebyggelsehöjden behöva studeras närmare. Hur detta kan ske behöver hanteras i detaljplanearbetet. I det fortsatta arbetet behöver också de geotekniska förutsättningarna på fastigheten utredas närmare då marken består av glacial lera. Beroende på behov av schaktdjup kan även berg förekomma. SGU:s berggrundskarta visar förekomst av bergarten vacka, vilket kan innebära att sulfidmineral förekommer.

Kommunens skyfallskartering visar att det finns en översvämningrisk inom fastigheten Brynjan 5 samt strax öst, väst och söder om fastigheten. Vid planering av fastigheten är det därför viktigt att beakta både lågpunkter och flödesvägar.

Nuvarande byggnad har under en lång tid använts för olika verksamheter och det går inte att utesluta att verksamheter som hanterat miljöfarliga ämnen funnits på platsen. Under planarbetet behöver klarläggas om så är fallet. Under det fortsatta arbetet behöver också utredas om det finns behov av förbättring av den befintliga gång- och cykelvägen längs Solfagravägen.

Förslaget påverkar till viss del arbetsplatskvoten då befintliga verksamhetslokaler försvinner. Det är dock positivt att förslaget innehåller lokaler i bottenvåningen. Det innebär att utvecklingen av fastigheten även fortsättningsvis kan innehålla arbetsplatser och bidra till områdets funktionsblandning. Nya bostäder bidrar också till ett ökat kundunderlag för befintlig handel vid Kvarnbergsplan. De nya



Datum  
2022-10-12

Diarienummer  
KS-2022/847.313

bostäderna bedöms tillföra ett kapacitetsbehov för cirka 20 förskolebarn. Behovet bedöms inte behöva lösas inom projektet.

Projektet innebär förtätning inom ett område som utpekats för utveckling i både kommunens översiktsplan och i utvecklingsplanen för centrala Huddinge. Förslaget bedöms huvudsakligen stämma överens med strategierna för området och bidrar till områdets fortsatta utveckling och attraktivitet. Förvaltningen föreslår ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Brynjan 5.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa. Kostnad för detaljplaneläggning ersätts av fastighetsägaren och regleras i plankostnadsavtal som upprättas i samband med planuppdrag.

Projektet ligger helt inom fastigheten Brynjan 5 och omfattar enbart bebyggelse inom kvartersmark och innebär därmed inga markintäkter för kommunen. Projektet kan eventuell innebära investeringskostnader för förbättring av gång- och cykelvägen längs Solfagravvägen vilket kommer att utredas närmare i detaljplanearbetet. Dagverksamheten som hyr lokaler i byggnaden kommer att behöva hitta annan lokalisering. I övrigt bedöms projektet inte innebära några ekonomiska åtaganden för kommunen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

David Grind  
T.f. Samhällsbyggnadsdirektör

### Bilagor

Bilaga 1. Ansökan om planbesked avseende Brynjan 5

### Beslutet ska skickas till

Sökanden