

Handläggare  
Evelina Öberg  
Evelina.Oberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för flerbostadshus och förskola – beslut om planuppdrag för fastigheterna Asken 1 och 4, Hängbjörken 1–7 samt delar av Hörningsnäs 1:1**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Asken 1 och 4, Hängbjörken 1–7 samt delar av Hörningsnäs 1:1 inom kommundelen Sjødalen i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2020.

### **Sammanfattning**

Huddinge kommun är inne i intensiv utvecklingsfas och JM AB har presenterat ett projekt för kommunen med förslag till utveckling och förtätning av ett befintligt villaområde i centrala Huddinge. Initialt vill exploatören pröva möjligheten att uppföra cirka 260 bostäder. Med den utveckling som pågår i Storängen finns behov av en förskola varför det föreslås inom ramen för projektet.

Planområdet ligger inom kommundelen Sjødalen i centrala Huddinge och består av ett villaområde mellan gatorna Centralvägen och Apelvägen. I öster angränsar planområdet till kommunens större utvecklingsområde, Storängen med en pågående omvandling från industri till bostäder, skolor och service.

Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med en förtätning med närhet till service, centrum och parkmiljöer.

Planförslaget är förenligt med Huddinge kommuns översiktsplan där planområdet är markerat som ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde.

Förslag till intentions- och markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören har tagits fram som hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslutet om planuppdrag.

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



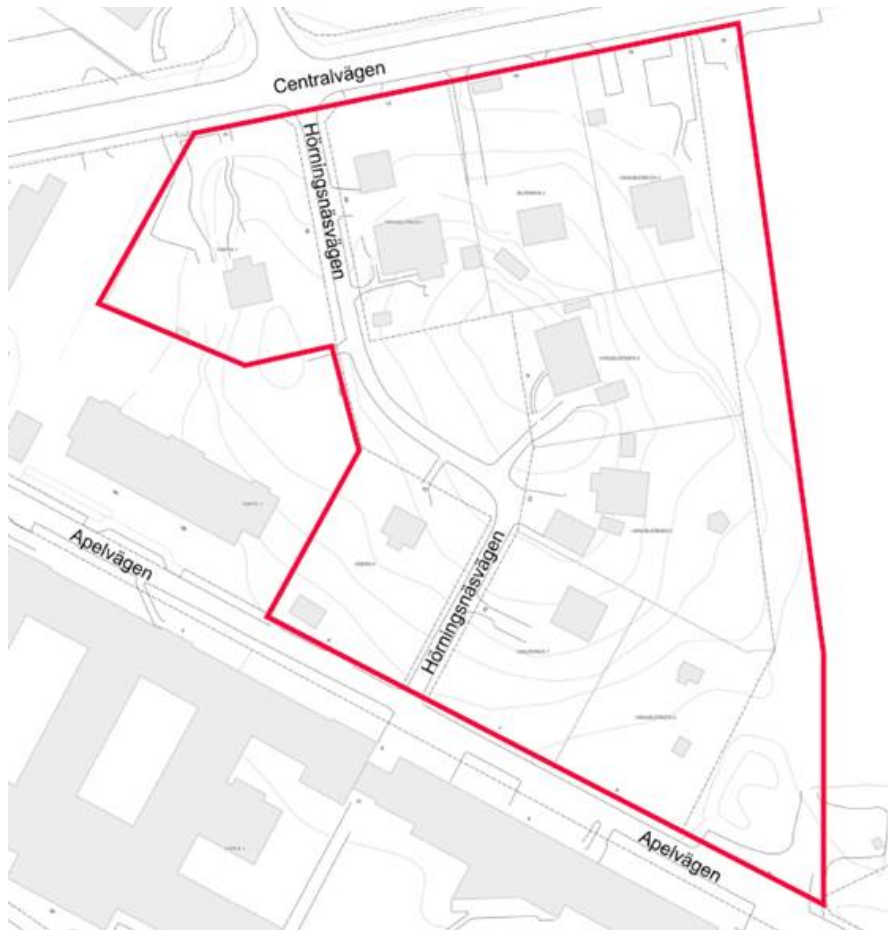
Datum  
2020-09-09

Diarienummer  
KS-2020/1722.313

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund och mål

Ett tidigt förslag på utformning som lämnats in av JM visar på ett möjligt tillskott om cirka 260 nya bostäder samt en förskola med tillhörande gård för mellan 80-100 barn på fastigheterna.



#### *Planområdets föreslagna avgränsning*

Planområdet består av de privatägda fastigheterna Hängbjörken 1-5, Asken 1 och 4 samt kommunala fastigheterna Hängbjörken 6-7 och del av fastigheten Hörningsnäs 1:1. Planområdet uppgår till totalt cirka 16 000 kvm.

Exploatören fick ett positivt planbesked för fastigheterna Hängbjörken 1-3 samt Asken 1 och 4 den 5 december 2018 (KS-2017/2567.313). Kommunstyrelsen gav medskicket att i möjligaste mån ska även kommunens fastigheter Hängbjörken 4-7 ingå i planområdet.



Datum  
2020-09-09

Diarienummer  
KS-2020/1722.313

### Planeringsförutsättningar

#### *Tidigare ställningstagande*

Planområdet omfattas av detaljplan för Hörningsnäs parkhem, från 1927. Marken inom planområdet är avsedd för friliggande villafastigheter med en maximal fastighetstorlek på 1300 m<sup>2</sup>.

Planarbetet har initierats av JM som lämnade in ett förslag om att bebygga området med flerfamiljshusen. Exploatören har villkorade köpeavtal med fastighetsägarna till fastigheterna Hängbjörken 1-5 samt Asken 1 och 4. Kommunen ämnar markanvisa del av fastigheterna Hängbjörken 6 och 7 samt del av Hörningsnäs 1:1 för privat förskola till en annan aktör. Resterande del av fastigheterna Hängbjörken 6 och 7 samt en del av Hörningsnäs 1:1 ska direktanvisas till exploatören. I sitt förslag till exploateringen presenterade JM två alternativ. Alternativ 1 som syftar till att enbart bebygga de fastigheter som de har optionsavtal att köpa och alternativ 2 som syftar till att även exploatera på kommunens två fastigheter.

Det första alternativet rymmer 85 lägenheter i tre huskroppar medan det andra rymmer 260 lägenheter i totalt sex huskroppar.

Området kan erbjuda ett attraktivt boende för barnfamiljer och andra med närhet till skola, förskola och service. Detaljplanen innebär att tillgängligheten till och från skolor kommer att öka med nya tillgängliga och trygga gång- och cykelstråk. I anslutning till fastigheterna finns det redan idag en gångstig som direkt angränsar till odlingslottsområdet. Förslaget är därför att utreda om ett kommunalt gång- och cykelstråk kan byggas här med förutsättningen att det inte inkräktar på odlingslottsområdet. Eftersom Apelvägen främst ska användas för leveranser och sophantering skapas en ny angöringsväg för att ansluta till nytt bostadshus och förskolan.

#### *Planområdet*

Planområdet är lokaliserat cirka en kilometer från Huddinge station och ligger därmed i kollektivtrafikhögt läge. I söder begränsas området av Apelvägen, i öst av koloniområdet, i norr av Centralvägen samt i väst av Asken 3 som ägs av BRF Asken i Huddinge och som innefattar ett seniorboende i två byggnader.

Området berörs inte av strandskydd, riksintressen, höga naturvärden, natura 2000-områden eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget inkräktar på något område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper. Förslaget bedöms inte heller innebära att antalet gröna stråk, gröna samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras.

Miljö kvalitetsnormer för luft med avseende på NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> och Bensen bedöms i detta tidiga skede inte överstigas inom planområdet.

I nuläget anses inte området vara så pass drabbat av buller att det har en negativ effekt på hälsan. En utveckling av ett nytt bostadsområde med nya bostäder och en förskola inom området kommer dock öka bullernivån inom området men det är oklart inom vilken utsträckning.

Datum  
2020-09-09Diarienummer  
KS-2020/1722.313

Marken inom fastigheten är kuperad med en nivåskillnad på ca åtta meter, befintlig villabebyggelse är placerad runt den högsta punkten som ligger centralt i området. De nya flerbostadshusen rekommenderas att nyttja dessa höjdskillnader genom att husen byggs i suterräng. Enligt byggnadsgeologiska kartan består den jordartsutbredningen inom området i huvudsak av berg och morän, närmast Centralvägen i norr består området av lera, och närmast Apelvägen av fyllning.

Genom en varsam förtätning och utveckling av stråk kan området bli mer tillgängligt, tryggt och sammankopplat samt få ett tillskott av samtida arkitektur, vilket bidrar till större variation av arkitektoniska kvaliteter samt att stärka möjligheter till boende i olika skeden av livet.

Enligt Huddinge kommuns markanvändningskarta i *Översiktsplan 2030* är området markerat som ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde och runt omkring området kommer det tillkomma kommunal service, bland annat en ny grundskola, en förskola och en fullstor bollplan.

Området berörs inte av *fördjupad översiktsplanen för Storängen* utan angränsar enbart till området i söder.

Inom Storängen pågår en omvandling från industrier och kontorsanvändning, till en ny stadsdel som uppskattas rymma mer än 3000 nya bostäder, en ny skola, förskolor och en idrottshall. Förändringen har påbörjats med kvarteret Brandstegen som innehåller cirka 600 bostäder. Nästa etapp är den pågående detaljplaneringen av kvarteren Fabriken och Förrådet med cirka 1500 bostäder, park, torg, verksamheter och förskolor. Utmed Apelvägen planeras även för en ny grundskola, förskola och en idrottshall.

### Planförslag

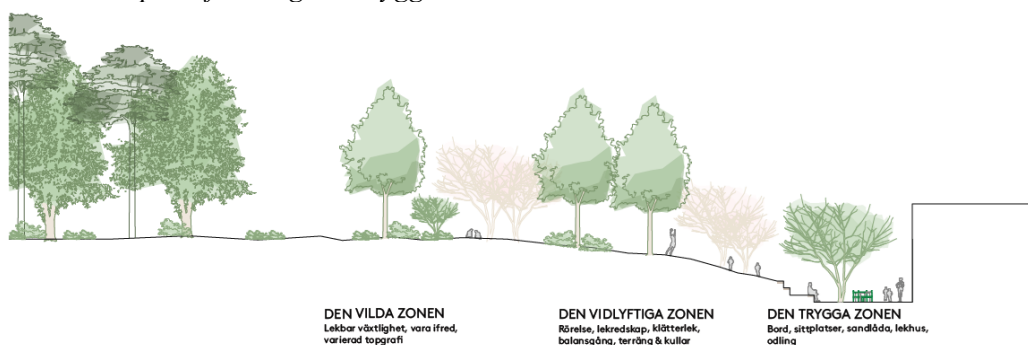
Uppdraget innebär att förutsättningar skapas för att uppföra cirka 260 lägenheter. Flerbostadshusen föreslås uppföras i 4-6 våningar och placeras utmed befintliga gator med suterrängplan som tar upp områdets terrängskillnad med ett bakomliggande garage. I mitten av området, vilket utgör områdets högsta punkt föreslås bevaras en yta orörd som naturmark. Terrängen är som brantast mot norr och på den mindre branta delen föreslås en förskola med två våningar och tillhörande gård. Förskolan nås med bil från den nya angöringsgatan från Centralvägen. I planförslaget ingår även att utreda en gång- och cykelstråk, till exempel i form av ett parkstråk, mellan fastigheterna för flerbostadshus och odlingslottsområdet.

Avsikten är att området ska utformas med en sammanhållen gestaltning med enhetlig färgsättning. Byggnadernas slutgiltiga placering, utformning och relation till gata och natur prövas i kommande planprocess.

Datum  
 2020-09-09

 Diarienummer  
 KS-2020/1722.313


*Illustrationsplan, föreslagen bebyggelsestruktur. ÅWL, JM*



*Illustration som visar förskolans gårdsutformning. ÅWL, JM*

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är att Huddinge Centrum ska förtätas i kollektivtrafikhäna lägen.



Datum  
2020-09-09

Diarienummer  
KS-2020/1722.313

Under planarbetet ska bl.a. grundläggningsförhållandena, dagvatten- och skyfall utredas vilket kan komma att påverka projektets utformning och byggnadernas placering. Projektet ska även samordnas med intilliggande detaljplanering och utformning av Apelvägen med trafik och teknisk anläggning.

### Planprocessen

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal är upprättat och undertecknat mellan exploatören och kommunen.

I samband med beslut om planuppdrag kommer ett intentions- och markanvisningsavtal att tecknas för att reglera förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt för att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Ett mer utförligt exploateringsavtal kommer att tecknas och godkännas i KS i samband med detaljplanens antagande.

Planarbetet kan påbörjas under 2020 när intentions- och markanvisningsavtalet tecknats. En preliminär bedömning är att planen kan vara klar för antagande 1:e kvartalet 2022

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning
- Geoteknik
- Bullerutredning
- Dagvatten och skyfall
- Samordning trafik och teknisk anläggning utmed Apelvägen
- Barn- och ungdomsperspektivet

### Förvaltningens synpunkter

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

I övrigt anser förvaltningen att projektet passar väl in i kommunens övergripande visioner om att förtäta med blandade upplåtelseformer i kollektivtrafiknära områden samt utgör ett viktigt tillskott av bostäder då planområdet ligger i influensområdet för Spårväg syd.

Datum  
2020-09-09

Diarienummer  
KS-2020/1722.313

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.

#### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentions- och markanvisningsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören (JM) och kommunen, detta ska godkännas i samband med planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal. Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet.

Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet genom planerade försäljningen av mark.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Helené Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**

JM AB