



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

Handläggare
Waldemar Hessel
Waldemar.Hessel@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Lönner 5 med flera – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Lönner 5 och del av Stuvsta gård 1:54 i kommundelen Stuvsta i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 21 mars 2022.

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att uppföra ett flerbostadshus inrymmande cirka 70 bostäder längs Ågestavägen. Exploatörens inriktning är bostadsrätter som upplåtelseform. En förutsättning för planarbetet är att den byggnad som idag används som bilverkstad rivs till förmån för den nya bebyggelsen.

Huddinge kommuns målsättning är att byggnaden ska gestaltas med utgångspunkt i god arkitektur och samtidigt bli ett värdefullt tillskott med bostäder enligt intentionerna i översiktsplanen. Gestaltningens kvalitet ska säkerställas med tanke på planområdets läge invid befintlig småskalig bebyggelse. Mötet med omgivningen kommer vara en viktig fråga att hantera under kommande planarbete.

Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med en komplettering av bostäder med närhet till service och centrum i ett kollektivtrafiknära läge.

Planförslaget är förenligt med Huddinge kommuns översiktsplan där planområdet är markerat som ett primärt förtätningsområde 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.

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
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Planförslaget syftar till att uppföra ett flerbostadshus inrymmande cirka 70 bostadsrätter längs Ågestavägen. En förutsättning för planarbetet är att den byggnad som idag används som bilverkstad rivs till förmån för den nya bebyggelsen.

Tidigare fastighetsägare Glönnen AB fick ett positivt planbesked för fastigheten Lönnen 5 och del av Stuvsta gård 1:54 den 1 april 2020 (2020-04-01 KS §24). Ansökan om planbesked avsåg ett flerbostadshus i tre till sex våningar. I planbeskedet bedömdes projektet vara i linje med översiktsplanen (ÖP 2030) genom att tillkommande exploatering sker genom effektivare markutnyttjande på redan exploaterad mark. Sedan positivt planbesked gavs har förvaltningen tillsammans med byggaktören arbetat vidare med att anpassa höjder och volymer så att tillkommande bebyggelse harmoniserar bättre med omkringliggande villabebyggelse. I fortsatt planarbete prövas även möjligheten att inrymma stadsradhus.

Inför planuppdraget har bebyggelsen högsta våningsantal justeras ner från sex till fem våningar. Bebyggelsen taklandskap har bearbetats och översta våningen för bostäder är nu under sluttande tak.

Förslaget beskrivs kunna öka tryggheten på platsen genom att fler är i rörelse på platsen. Trafiksystemets kapacitet påverkas av förslaget i och med att fler kör ut på den högt trafikerade vägen Ågestavägen.

Efter planbeskedet har fastighetsutvecklaren Besqab förvärvat fastigheten Lönnen 5 och övertagit exploatörsrollen i projektet.

Planeringsförutsättningar

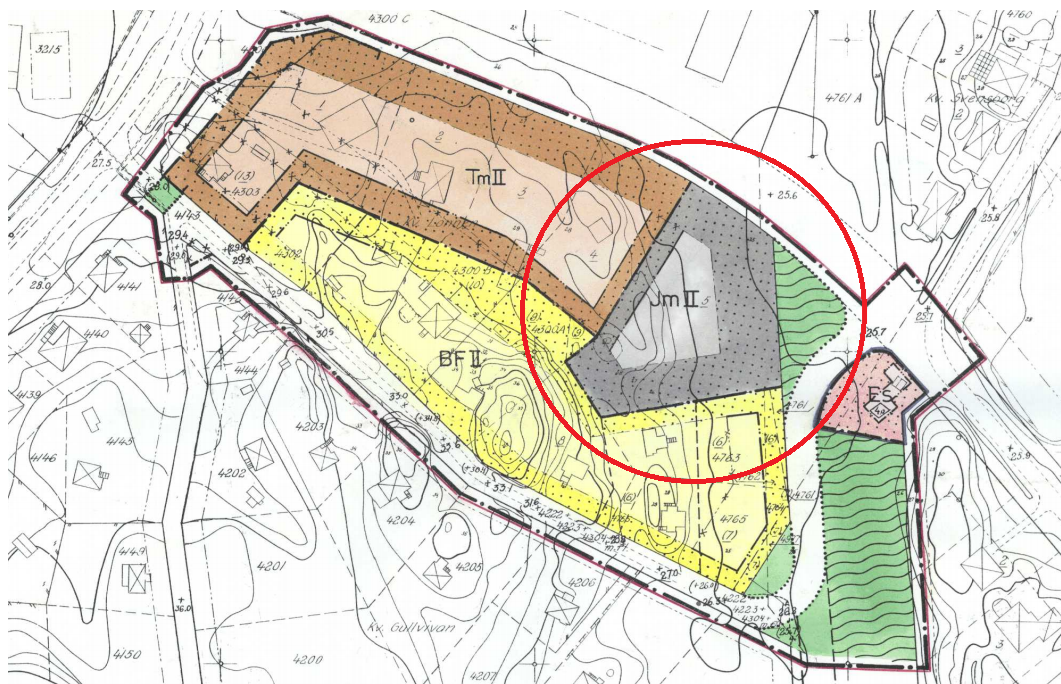
Tidigare ställningstagande

Planområdet omfattas av detaljplan *Huddingevägen del 5, Stuvsta-Snättringe, 0126K-6486*. Marken inom planområdet är avsedd för industriändamål i två våningar med prickmark (mark som inte får bebyggas) närmast fastighetsgräns. För den kommunala fastigheten är området reglerat för parkändamål (och består idag av en mindre skogsdunge med upptrampad stig). Angöring till fastigheten sker idag från Svensborgsvägen.



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313



Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.

I gällande översiktsplan (ÖP 2030) är planområdet markerat som primärt förtätningsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering med bostäder. I regional utvecklingsplan för Stockholmsområdet (RUF5 2050) är området markerat som primärt bebyggelseområde för medeltät sammanhängande bebyggelse samt med god regional tillgänglighet med kollektivtrafik. Planområdet omfattas inte av någon särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019.

Planområdet

Planområdet består av den privatägda fastigheten Lönne 5 samt del av kommunala fastigheten Stuvsta gård 1:54. Planområdet uppgår till totalt cirka 3740 kvadratmeter. Fastigheten är till större delen plan mot gata och ansluter till en skogbeväxt kulle i söder.



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313



Karta med planområdet markerat i rött.

Planområdet ligger utmed Ågestavägen och Svensborgsvägen. På fastigheten bedrivs idag en industriverksamhet. Bebyggelsen i närområdet är huvudsakligen småhusbebyggelse. Cirka 150 meter från planområdet går Huddingevägen som är klassad som sekundär transportled för farligt gods.



Ungefärligt planområdet markerat i rött samt befintlig bebyggelse mot Ågestavägen.

På grannfastigheten, Lönnen 15, ligger en bensinmack och förvaring av biogas sker i dagsläget precis intill fastighetsgränsen mot Lönnen 5. Länsstyrelsens rekommendationer angående ny bebyggelse intill bensinstationer är ett avstånd på



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

minst 100 meter vilket förslaget klarar. I samband med planbeskedet tog exploitören fram ett risk-PM där närheten till gashantering utreddes. Slutsatsen var att om riskreducerande åtgärder vidtas skulle det vara möjligt att genomföra den föreslagna bebyggelsen. Den lösning som föreslås är bland annat att en skyddsmur uppförs intill gasförvaringen på grannfastigheten. Frågan kommer utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Vidare berörs området 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. Planområdet ligger inom utpekade kärnområden och spridningskorridorer för flera olika artgrupper. Ett område med lekmiljö (näst viktigaste lekområdena) för groddjur är utpekade intill planområdet i grönstråket på andra sidan Svensborgsvägen. Det är dock inte troligt att den hårdgjorda delen av fastigheten är särskilt lämplig som spridningskorridor. Förslaget bedöms inte heller innebära att antalet gröna stråk, gröna samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras.

Miljö kvalitetsnormer för luft med avseende på NO₂ och PM₁₀ bedöms i detta tidiga skede inte överstiga inom planområdet.

Marken inom området utgörs i huvudsak av lera med undantag för den södra delen där marken utgörs av berg. Berggrundskartan visar att berggrunden utgörs av vacka vilket innebär potentiell förekomst av sulfid. Om det finns berg som behöver sprängas finns det risk att det kan leda till vittring, syrabilidning och metallutlakning till det närliggande diket. Planområdet är till största delen hårdgjord idag och det kan finnas risk för föroreningar från den tidigare industriverksamheten. Berggrunden, föroreningar samt sanering kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Kommunens skyfallskartläggning visar att det finns en stor översvämningrisk främst i den nordöstra delen av fastigheten. En ny bebyggelse behöver anpassas till befintliga flödesvägar och lågpunkter. Den nya bebyggelsen får inte förvärra översvämningsskansen för angränsande befintliga fastigheter utanför planområdet.

Ljudnivån vid de planerade bostäderna närmast Ågestavägen är enligt kommunens bullerkartläggning inom intervallet 65–70 dBA. Genom att placera bebyggelsen så att en tyst sida kan tillskapas är bedömningen att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planområdet ligger 1200 meter från Stuvsta pendeltågsstation och inom Zon B utifrån närhet till stationsentré. Intill planområdet på Ågestavägen går två busslinjer som ansluter till spårtrafiklinjer. Busslinje 172 stannar på Huddingevägen cirka 200 meter från planområdet.



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

I dagsläget föreligger inget behov av tillkommande skol- och förskoleplatser. Behovet har bedömts utifrån cirka 70 tillkommande bostäder. Detta kan dock behöva omprövas i planarbetet om behoven ändras.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Inom det detaljerade syftet ingår gestaltningen av bebyggelsen samt dess anpassning till omkringliggande område.

Utgångspunkten för den föreslagna bebyggelsens utformning är att gestaltning och placering längs Ågestavägen ska skapa en tydlig inramning och karaktär av stadsmässig front som trappar ner till en lägre skala och möter villabebyggelsen i söder. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och beakta omgivningen. Initialt bedöms det möjligt att i uppdraget pröva cirka 70 bostadsrätter i projektet. Antal bostäder behöver ställas mot bland annat mötet med omgivningen, tillgång till uteplatser och parkering.

Till det här skedet av planprocessen har ett bebyggelseförslag tagits fram. Byggnadernas slutgiltiga placering, utformning och relation till omkringliggande bebyggelse, gata och natur prövas i kommande planprocess. Förslaget utgörs av två separerade byggnadsvolymer, en med flerbostadshus och en mindre med radhusbebyggelse. Mellan husen föreslås en innergård med växlighet samt ytterligare grönska mot kullen på områdets södra del. Våningsantalet är mellan tre och fem våningar. Gestaltningen kommer att prövas vidare i fortsatt planprocess.

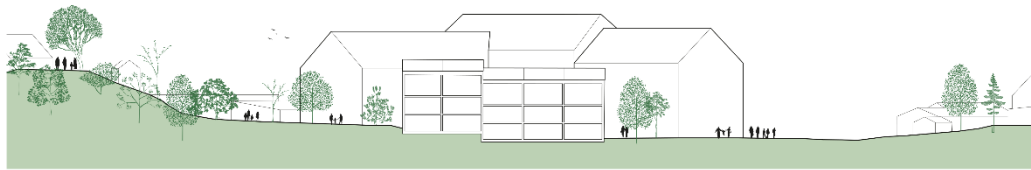


Illustrationsplan över föreslagen bebyggelsestruktur. Bild: Arkitema.

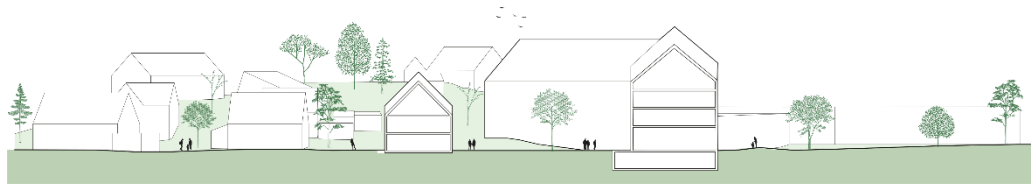


Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313



SEKTION A-A



SEKTION B-B

Bild: Arkitema.



Vy från nordöst. Bebyggelsen skapar en skyddande stadsmässig front mot Ågestavägen som trappar ner till en lägre skala och möter villabebyggelse i söder. Bild: Arkitema.

Avsikten är att området ska utformas med en sammanhållen gestaltning med enhetlig färgsättning. Genom en varsam komplettering på platsen kan området bli mer tillgängligt, tryggt och sammankopplat. Planförslaget bedöms även kunna bidra till att mer grönska tillförs på en plats som idag till största delen är hårdgjord. Bebyggelsen bedöms också kunna ha en viss bullerskärmande effekt på bostäderna i söder.

Projektet förväntas leda till att flera av kommunens mål uppfylls. Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är att tillkommande exploatering behöver ske i huvudsak genom ett effektivare markutnyttjande på redan exploaterad mark. Ytterligare kommer projektet bidra till kommunens övergripande mål om att bygga 20 000 nya bostäder i kommunen (Mål och budget 2021) samt mål *Hållbart byggande med fokus på eget ägande* från Mål- och budget 2022 och planeringsramar för 2023–2024.



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

Under planarbetet ska bland annat grundläggningsförhållandena, buller, risk, markföroreningar, dagvatten- och skyfall att utredas vilket kan komma att påverka projektets utformning och byggnadernas placering.

Planprocessen

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer kunna bedrivas med ett standardförfarande.

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

Plankostnadsavtal är upprättat och undertecknat mellan exploatören och kommunen.

Nödvändiga mark- och genomförandeavtal kommer att träffas mellan exploatör och kommun i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanarbetet kan antas under kv. 2 år 2024.

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

- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning
- Luftförorening
- Geoteknik
- Buller- och vibrationsutredning
- Groddjur
- Naturvärdesinventering
- Dagvatten och skyfall
- Samordning trafik och teknisk anläggning
- Risk och skyddsmur mot gasförvaring på Lönner 15

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att projektet passar väl in i kommunens övergripande visioner om att komplettera bebyggelse på redan exploaterad mark med blandade upplåtelseformer i kollektivtrafikhärla områden. Projektet möjliggör också en ny bostadsform i ett område som idag framförallt består av enfamiljshus. Genom att komplettera området med en ny bostadsform skapas möjlighet för exempelvis kvarboende. Förslaget förväntas bidra till att en god blandning av bostäder uppförs inom kommundelen Stuvsta, både med hänseende på storlekar, utförande, upplåtelseform och prisbild.

Planförslaget bidrar till fler bostäder samt effektivare markanvändning genom att industriverksamhet tas bort intill bostäder. Projektet förväntas tillföra till platsen genom att skapa en större trygghetskänsla, öka attraktiviteten och få fler människor i rörelse i området. Planförslaget förväntas bidra till att rama in platsen mot Ågestavägen samtidigt som bebyggelsen harmoniserar med angränsande



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

bostäder. Ett medvetet förhållningssätt och en god gestaltning kommer vara av yttersta vikt i den fortsatta planeringen.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.

Avvägande avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. I denna detaljplan är trygghet och säkerhet, buller samt översvämningsrisker aspekter som är extra viktiga.

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 samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den i så fall avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver sannolikt inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Avvägande utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framförallt barns och ungas perspektiv bedöms viktiga att lyfta fram. Initialt bedöms planförslaget kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till mer aktivitet och närvaro på platsen. Intill planområdet ligger Stensängskolan och Förskolan Daggkåpan och därmed behöver barns aktivitet, rörelse och rutiner tas hänsyn till i planarbetet. Projektet ska möjliggöra att barn och ungas resande förbi och rörelse omkring planområdet sker på ett tryggt sätt. Frågan kommer att utredas vidare i det kommande planarbetet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentions- och markanvisningsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören Besqab 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.



Datum
2022-03-21

Diarienummer
KS-2022/479.313

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Besqab