



Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

Handläggare  
Yusuf Mohamed  
Yusuf.Mohamed@huddinge.se

Kommunstyrelsen.

## Detaljplan på fastigheten Valvet 3 m.fl. i kommundelen Skogås- beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsens beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Valvet 3 m.fl. i kommundelen Skogås i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2023-09-13.

### Sammanfattning

Planförslaget syftar till att utreda möjligheten att uppföra flerbostadshus inrymmande cirka 80 bostäder. Exploatörens inriktning är bostadsrätter som upplåtelseform. 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 2030 och stämmer även överens med förslag på reviderad översiktsplan 2050. I reviderade förslaget ska ny bebyggelse koncentreras till spårstationerna samt viktiga stråk och noder i området. Även

flerfamiljshus och tät småhusbebyggelse i centrala Skogås nämns. Planområdet är markerat som ett primärt förtättningsområde och utbyggnadsområde.

Förslag till intentionsavtal mellan kommunen och exploatören har tagits fram som hanteras i ett separat ärende samtidigt som beslutet om planuppdrag, se KS-2023/1949.

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  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

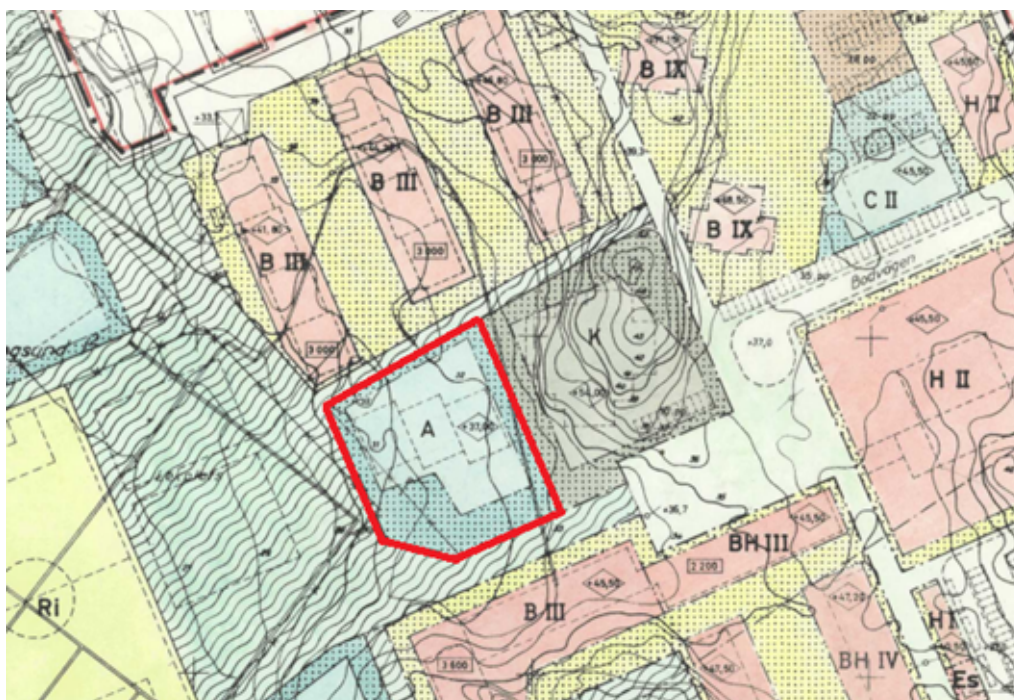
Planförslaget syftar till att pröva en planläggning av fastigheterna Valvet 3 med flera för cirka 80 bostäder. Hüge Bostäder fick ett positivt planbesked 2020-09-08 KS §7. Hüge Bostäder har sett över sitt byggnadsbestånd och sina fastigheter i Skogås och kunnat konstatera att den tidigare byggnaden på Valvet 3 inte längre var tjänlig och har därefter rivit den. Fastigheten har identifierats som lämplig att utveckla och baserat på fastighetens geografiska läge och närhet till spårbunden kollektivtrafik har bostäder bedömts vara den bästa användning av marken. I planbeskedet bedömdes projektet vara i linje med gällande översiktsplanen (ÖP 2030) samt stämmer även överens med förslag på reviderad översiktsplan 2050.

Sedan positivt planbesked gavs har förvaltningen tillsammans med Hüge bostäder och FFAB arbetat vidare med att anpassa höjder och volymer så att tillkommande bebyggelse harmoniserar bättre med omkringliggande lamellhus och Mariakyrkan. Under planprocessen kommer gestaltningen ta hänsyn till Mariakyrkan som är utpekad som värdefull kulturmiljö i kulturmiljöprogrammet. Syftet är att förslaget ska kunna öka tryggheten på platsen genom att fler är i rörelse på platsen. I projektet som helhet ska även behovet och möjligheten att skapa utrymmen för kommersiella lokaler utredas närmre.

### Planeringsförutsättningar

#### *Tidigare ställningstaganden*

Planområdet omfattas av detaljplanen Stadsplanen för Skogås XI från 1964. (0126K-5830). Marken inom planområdet är planlagd för allmänt ändamål.



*Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.*



Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

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 bebyggelseläge för medeltät sammanhängande bebyggelse samt med god regional tillgänglighet med kollektivtrafik. Planförslaget stämmer även överens med förslag på reviderad översiktsplan (2050).

### *Planområdet*

Fastigheterna ligger i östra Huddinge inom kommundelen Skogås och har ett mycket kollektivnära läge med Skogås station ca 300 meter bort. Planområdet består av fastigheten Valvet 3 som ägs av Huga Bostäder samt del av kommunägda Västra Skogås 1:2. Totalt beräknas planområdet till ca 3 900 m<sup>2</sup> varav 2 858 m<sup>2</sup> är från Valvet 3 och 1 042 m<sup>2</sup> är från Västra Skogås 1:2. Fastigheten avgränsar österut till Mariakyrkan. I norr gränsar planområdet till lamellbyggnaderna som karaktäriserar området och omgivande parkområde. Bortom parken ligger den nya rackethallen. På grannfastigheten, Valvet 2 ligger Mariakyrkan. Fasaden 1, 2 och Taket 1 ligger intill planområdet och består utav flerfamiljshus.



*Ungefärlig planområdesgräns streckad i vitt*

Marken inom området utgörs av glaciärlera. Kommunens skyfallskartläggning visar att det inte finns någon stor översvämningsrisk särskilt i den nordöstra delen av fastigheten. 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. Den nya bebyggelsen behöver anpassas till befintliga flödesvägar och lågpunkter och får inte förvärra översvämningsrisken för angränsande befintliga fastigheter utanför planområdet. Planområdet är inte





Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

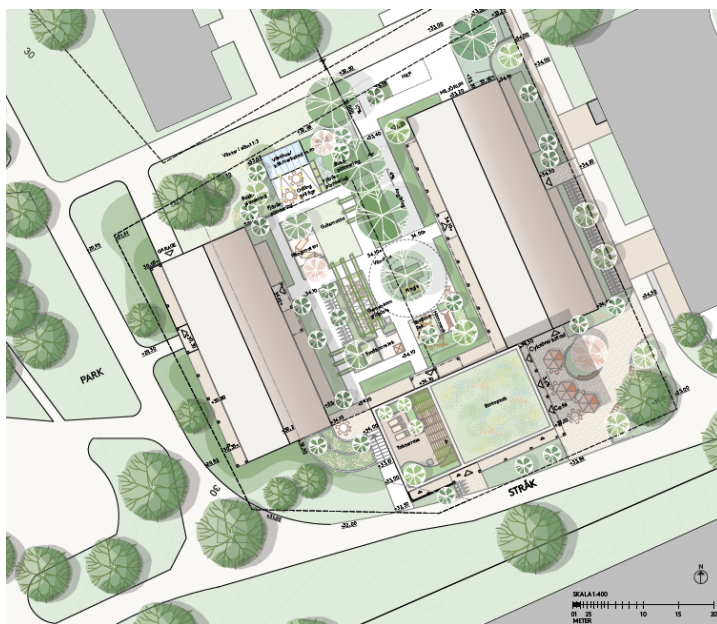
särskilt bullerstört. Naturliga barriärer gör att tilltänkt bebyggelse inte påverkas av trafiken från Österleden. I nuläget finns det inget behov av tillkommande skol- och förskoleplatser. Behovet har bedömts utifrån cirka 80 tillkommande bostäder. Detta kan dock behöva omprövas i planarbetet om behoven ändras.

## Planförslag

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

Premissen för den föreslagna bebyggelsens utformning är att gestaltning och placering ska ge ett nytt fondmotiv från torget samt parken. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och beakta omgivningen. Initialt bedöms det möjligt att i uppdraget pröva cirka 80 bostadsrätter i projektet. Antal bostäder behöver ställas mot bland annat mötet med omgivningen, tillgång till uteplatser och parkering.

Under planprocessen kommer byggnadens placering, utformning och relation till omkringliggande bebyggelse, gata och natur undersökas. Förslagets innehåll består av tre fristående byggnader med varierad byggnadsvolym. Mellan husen föreslås en innergård med växlighet och ytterligare grönska på takterrassen. Våningsantalet är mellan fem och åtta våningar. Gestaltningen kommer att prövas vidare i fortsatt planprocess.



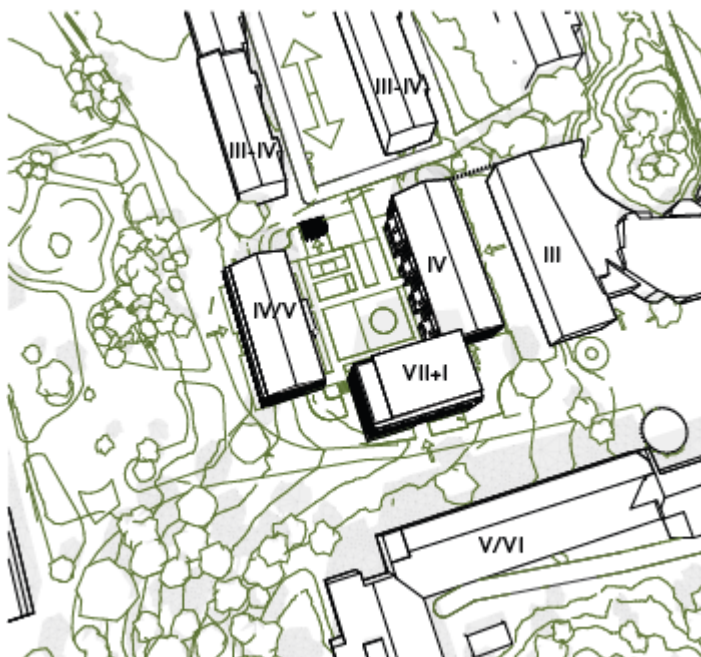
*Tidig illustrationsplan med tillkommande bebyggelse.*

*Bild: ÅWL arkitekter*



Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313



*Tidig skiss som visar den tillkommande bebyggelsestrukturens kopplingar till den befintliga bebyggelsen. Bild: ÅWL*

Gestaltningen är en central del för området. Planförslaget ska bidra till att området blir mer tillgängligt, tryggt och samarbetar med befintlig bebyggelse. Planeringen ska möjliggöra för hälsosamma och säkra livsmiljöer med närhet till service, natur och kollektivtrafik. Planförslaget ska även stärka befintliga mötesplatser och skapar variation av upplåtelseformer i Skogås.

För gällande ÖP (2030) är planområdet inom utpekat utvecklingsområde och stämmer även överens med förslag på reviderad översiktsplan 2050. Närheten till spårbunden trafik gör att platsen ses som ett stadsdelscentrum där utveckling av bostäder och lokala centrumfunktioner välkomnas. Enligt den utvecklingsplan som i skrivande stund tas fram för Skogås och Trångsund, och som också är förenligt med gällande översiktsplan, så ska förtätning ske närmast stationen. Utifrån planbeskedet som beslutades 2020-09-16 KS §9 ska ny bebyggelse utformas i en annan byggnadsstil och med andra upplåtelseformer än vad som finns idag i detta bostadsområde. 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.



Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

## Planprocessen

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

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan (2030) och även förslag på reviderad översiktsplan 2050. Ett program bedöms inte vara nödvändigt.

Plankostnadsavtal ska upprättas och undertecknas av exploatören och kommunen. Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och respektive exploatör i samband med detaljplanarbetet. En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2025.

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

- Dagvatten
- Buller
- Risk
- Geoteknik och eventuella markföroreningar
- Naturvärden
- Gestaltning
- Sociala konsekvenser (barn- och ungdomsperspektivet) och äldreperspektivet

## Förvaltningens synpunkter

En tidig 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 i kollektivtrafiknära lägen samt att det utgör ett viktigt tillskott av bostäder i Skogås. För att skapa balans mellan upplåtelseformer är det framför allt bostadsrätter och äganderätter som ska byggas i Skogås. Upplåtelseformen går inte att reglera i detaljplanen men ska beaktas under planprocessen. Förtätning och upprustning av området bedöms även innebära ett lyft för området och möjliggöra för boende i Skogås att byta till en nyproducerad lägenhet – något som idag inte är möjligt. Projektet har också stora möjligheter att bidra med en god gestaltning som också bidrar till att lyfta den befintliga miljön. Tryggheten i området bedöms även kunna öka genom detaljplanens genomförande.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.



Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

## Avvägande avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. En social konsekvensanalys innehållandes tidig dialog med de boende bedöms viktig att ta fram inom ramen för planarbetet. Hur den tillkommande bebyggelsen kan bidra till en ökad trygghet är också en fråga planarbetet kommer ha med sig. I denna detaljplan är trygghet och säkerhet, buller samt översvämningsrisker aspekter som är extra viktiga. I planarbetet ingår det att genomföra en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Resultatet av undersökningen ska redovisa vilka frågor som är angelägna att utredas samt avgöra om strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras. Resultatet utgör underlag för beslut om inom vilka ramar avgränsningen sker. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

## Avvägande utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och hur människor, särskilt barn och unga, som bor, verkar och rör sig i området. 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 Lötparken och Skogås rackethall. Målsättningen är att barnens rörelse i och omkring planområdet ska ske på ett tryggt sätt. Frågan kommer att utredas vidare i det kommande planarbetet.

## Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentionsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören och kommunen, detta ska godkännas i samband med planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande mark- och genomförandeavtal. 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 planerad försäljning av mark.

Förslaget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum  
2023-09-13

Diarienummer  
KS-2022/2680.313

**Beslutet ska skickas till**  
FFAB & Huga Bostäder