



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2022/479

Handläggare
Alvin Mielli
Alvin.Mielli@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Lönner 5 med flera – beslut om att avsluta planuppdrag och beslut om nytt planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att avsluta planuppdraget om att pröva ny detaljplan för fastigheten Lönner 5 och del av Stuvsta gård 1:54 i kommundelen Stuvsta för bostäder som gavs den 4 maj 2022 § 9.
2. Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Lönner 5, del av Stuvsta gård 1:54 samt del av Lönner 15 i kommundelen Stuvsta i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 21 augusti 2024.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 4 maj 2022 i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Lönner 5 och del av Stuvsta gård 1:54 med inriktningen bostäder. Tidigare fastighetsägare hade fått positivt planbesked för planområdet som avsåg nybyggnation av ett flerbostadshus. Under planarbetets gång tog Besqab Projektutveckling AB över exploatörsrollen i projektet och såg det som svårt att genomföra utifrån rådande konjunkurläge. Därför vill exploatören nu pröva en helt ny projektrinriktning, vård- och omsorgsboende (SÄBO), varför nytt planuppdrag behöver ges.

Det nya planförslaget syftar till att möjliggöra en förtätning i form av cirka 70 bostäder i vård- och omsorgsboende på fastigheten Lönner 5 samt del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54 vid hörnet av Ågestavägen – Svensborgsvägen. Detaljplanen ska även möjliggöra att bullerskydd kan uppföras på fastigheten Lönner 15. En förutsättning för planarbetet är att den byggnad som idag används som bilverkstad rivs till förmån för den nya bebyggelsen.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2023.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Huddinge kommuns översiktsplan ÖP 2030 (samt ÖP 2050 som är antagen men som inte har vunnit laga kraft) där planområdet är markerat som ett primärt förtätningsområde.

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



En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ett nytt intentionsavtal, anpassat efter förslag till nytt planuppdrag, ska träffas mellan kommunen och exploatören (KS-2021/3043). Arbetet med detaljplanen bekostas av exploatören.

Förvaltningen ser positivt på den nya inriktningen som bidrar till att skapa ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet, vilket är ett av huvudmålen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår därför att tidigare uppdrag avslutas och nytt planuppdrag ges med de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Tidigare fastighetsägare Glönnen AB fick ett positivt planbesked för fastigheten Lönner 5 och del av Stuvsta gård 1:54 den 1 april 2020 (2020-04-01 KS §24) som avsåg ett flerbostadshus i tre till sex våningar. Den 4 maj 2022 gav kommunstyrelsen förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan som skulle möjliggöra för cirka 70 bostäder (2022-05-04 §9). Högsta våningstal skulle vara fem våningar. Exploatörens inriktning var bostadsrätter som upplåtelseform. En förutsättning för planarbetet var att den byggnad som idag används som bilverkstad skulle rivas till förmån för den nya bebyggelsen. Utgångspunkten för den föreslagna bebyggelsens utformning var att gestaltning och placering längs Ågestavägen skulle skapa en tydlig inramning och karaktär av stadsmässig front som trappar ner till en lägre skala och möter villabebyggelsen i söder. Bebyggelsen skulle anpassas till terrängen och beakta omgivningen.

Under 2021 tillträdde Besqab Projektutveckling AB fastigheten genom köp av holdingbolaget Huddinge Lönner 5 AB (559322–9536) och har övertagit exploatörsrollen i projektet. Under hösten 2023 avstannade planarbetet eftersom exploatören såg projektet som svårt att genomföra utifrån rådande konjunkturläge. Exploatören vill nu pröva en ny projektrinriktning, vård- och omsorgsboende (SÄBO). Kommunen har utrett behov av ett vård- och omsorgsboende i kommundelen Stuvsta och enligt lokalbehovsprognos finns det ett behov på 59 platser fram till år 2032. Förslaget från kommunstyrelsens förvaltning är att projektet tas med i lokalresursplan som förväntas att beslutas i november 2024. Stuvsta bedöms ha bra förutsättningar för ett särskilt boende för äldre.

Det nya planförslaget syftar därför till att möjliggöra en förtätning i form av cirka 70 bostäder i vård- och omsorgsboende på fastigheten Lönner 5 samt del av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54 vid hörnet av Ågestavägen – Svensborgsvägen. Detaljplanen ska även möjliggöra att bullerskydd kan uppföras på fastigheten Lönner 15. En förutsättning för planarbetet är att den byggnad som idag används som bilverkstad rivs till förmån för den nya bebyggelsen.



Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstagande

RUFS 2050

I regional utvecklingsplan för Stockholmsområdet (RUFS 2050) är området markerat som primärt bebyggelseläge för medeltät sammanhängande bebyggelse samt med god regional tillgänglighet gällande kollektivtrafik. Planområdet omfattas inte av någon särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (ÖP 2030) är planområdet markerat som primärt förtätningsområde med goda möjligheter för fortsatt komplettering med bostäder.

Översiktsplan 2050 som är antagen men som inte har vunnit laga kraft, anger planområdet som strategiskt läge intill kollektivtrafikhållplatser längs med stamnätet där tillgängligheten till viktiga målpunkter är särskilt god. Området är kategoriserat som område med sammanhängande bebyggelse och som ska kompletteras. Kompletteringen sker med bostäder, grundläggande samhällsservice, arbetsplatser och mindre grad av kommersiell service. Främst handlar det om en komplettering med mindre flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Här byggs medeltätt och med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Gällande planer

Planområdet omfattas av detaljplan *Huddingevägen del 5, Stuvsta-Snättringe, 0126K-6486* som vann laga kraft år 1966. Genomförandetiden har gått ut. Marken inom fastigheten Lönne 5 är avsedd för industriändamål i två våningar med prickmark (mark som inte får bebyggas) närmast fastighetsgräns. Angöring till fastigheten sker idag från Svensborgsvägen. Den del av den kommunala fastigheten Stuvsta gård 1:54 som ingår i planområdet, är reglerad för parkändamål och består idag av en mindre skogsdunge med upptrampad stig.

Planområdet

Planområdet består av den privatägda fastigheten Lönne 5, del av kommunala fastigheten Stuvsta gård 1:54 samt del av den privatägda fastigheten Lönne 15. Planområdet uppgår till totalt cirka 4 800 kvadratmeter. Den del av planområdet som idag är grönyta uppgår till ca 600 kvadratmeter och ägs av kommunen.

Planområdet ligger utmed Ågestavägen och Svensborgsvägen. Det är till större delen plan mot gata och ansluter till en skogbeväxt kulle i söder. 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.



Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.



Karta med planområdet markerat i rött.



Befintlig bebyggelse mot Ågestavägen.

Då planarbete har pågått sedan 2022 finns många utredningar redan framtagna och det finns en god bild över förutsättningar på platsen för den nya inriktningen med planarbetet. Några utredningar kommer behöva uppdateras.

Följande utredningar är framtagna:

- Naturvärdesinventering och trädinmätning
- Utvärdering av groddjurshabitat
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk och miljöteknisk markundersökning
- PM trafikbuller
- PM industribuller
- Riskutredning
- Trafikutredning

Även ett gestaltningsprogram-PM, sol- och dagljusstudier och socialkonsekvensanalys behöver tas fram i det fortsatta arbetet.

Risk och buller

På grannfastigheten, Lönner 15, ligger en drivmedelstation och förvaring av biogas sker i dagsläget precis intill fastighetsgränsen mot Lönner 5. Gasförvaringen har permanent bygglov och utgör en brandrisk. En riskutredning har tagits fram för planområdet i vilken bedöms risknivån vara acceptabel för planerad bebyggelse samt för befintliga byggnader om riskreducerande åtgärder vidtas.

Enligt framtaget PM om industribuller genererar en fläkt på fastigheten Lönner 15 buller som överskrider tillåtna gränsvärden. För att genomföra planen måste därför en kåpa byggas för att bygga in fläkten.

PM om trafikbuller som har tagits fram visar att enkelsidiga smålägenheter på högst 35 m² (motsvarande lägenheterna i vårdboendet) kan förläggas mot Ågestavägen utan speciella åtgärder. För större lägenheter gäller att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet behöver vändas mot bullerskyddad sida.



Bebyggelsen bedöms kunna ha en viss bullerskärmande effekt på bostäderna i söder.

Kollektivtrafik, trafikanalys och parkering

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.

Korsningen Ågestavägen/Svensborgsvägen överbelastas inte enligt en trafikanalys som har gjorts utifrån förutsättning att planområdet skulle bebyggas med flerbostadshus. Då detaljplanen nu kommer att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende kan man förvänta sig ett ännu mer begränsat bilinnehav och ännu mindre trafik.

Geoteknik och markföroreningar

En geoteknisk undersökning har tagits fram för planområdet som underlag förprojektering av nya byggnader. Marken inom området utgörs i huvudsak av lera och har begränsad bärförmåga, med undantag för den södra och nordvästra delen där marken utgörs av berg. Huset föreslås att grundläggas i huvudsak med pålgrundläggning och delvis med berggrundläggning. Sprängningsarbete kommer att vara aktuellt i delar av planområdet.

En utredning har tagits fram avseende markföroreningar och sulfidberg. Berget inom planområdet bedöms vara syraproducerande (sulfidberg) vilket kan innebära en försurningsrisk vid loss hållning och krossning. Det kan krävas behandling för att minska risken för försurning. Markföroreningar förekommer också inom planområdet på grund av den typen av verksamhet, bilverkstad och garage, som under lång tid har bedrivits på fastigheten. Den översiktliga riskbedömningen har visat att markföroreningarna kan utgöra oacceptabla risker för människors hälsa och för miljön, varför det bedöms föreligga behov av åtgärder. Detta kommer att utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN), dagvatten och översvämningsrisk

En framtagna dagvattenutredning visar att helhetssituationen avseende föroreningar förbättras och behovet av rening av dagvattnet minskar med exploateringen. Anledningen är att en stor del av fastigheten Lönne 5 idag är hårdgjord och exploateringen med gård innebär att delen hårdgjord yta minskar. Fördröjningsåtgärder kan vidtas i utformningen av gården. Planens genomförande bedöms inte medföra en ökad föroreningsbelastning via dagvattnet som kan påverka förutsättningen att uppnå MKN för vatten i recipienten, sjön Magelungen. En befintlig lågpunkt inom planområdet som kommer behöva fyllas upp bedöms inte medföra negativa och betydande konsekvenser på intilliggande fastigheter avseende översvämningsrisken.

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



Naturvärden och artskydd

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. Planområdet ligger inom utpekade kärnområden och spridningskorridorer för flera olika artgrupper. Ett område med lekmiljö (näst viktigaste lekområdena) för groddjur är utpekad intill planområdet i grönstråket på andra sidan Svensborgsvägen. Det är dock inte troligt att den hårdgjorda delen av fastigheten är särskilt lämplig som spridningskorridor.

Skyddsvärda träd (klass 2 och 3) finns på den del av planområdet som idag är grönyta och som planeras för bebyggelse. Dessa ska kompenseras för inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet vid Fagerängsdiket till exempel genom att placera ut dessa träd intill diket. Trädstammarna skulle kunna fungera både som insektshotell och övervintringsplats för groddjur (under trädstammen).

Förslaget bedöms inte heller innebära att antalet gröna stråk, gröna samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 70 bostäder i vård- och omsorgsboende längs Ågestavägen. Vidare ska detaljplanen möjliggöra för att bullerskydd kan uppföras på fastigheten Lönne 15. En förutsättning för planarbetet är att den byggnad som idag används som bilverkstad rivs till förmån för den nya bebyggelsen.

För den nya inriktningen i planarbetet har ett skissförslag tagits fram. Föreslagen bebyggelse innehåller ett vård- och omsorgsboende med 70 boendelägenheter fördelade över totalt fyra våningsplan. Varje våningsplan innehåller två boendegrupper med gemensam centrumkärna med kök och samvarodelar samt en stor gemensam balkong ut mot den sydvästvända trädgården. Lägenheterna är cirka 30 kvadratmeter stora och har plats för säng och en mindre sittgrupp, pentry och wc med dusch.

På vård- och omsorgsboendets entréplan planeras en stor entré från Ågestavägen. Genom entrén är tanken att man erbjuds visuell kontakt med den bakomliggande trädgården. I anslutning till huvudentrén finns även samlingssal för gemensamma aktiviteter såsom fest och/eller träning. Utöver gemensamma delar placeras även de administrativa delar som behövs i markplanet.

Utgångspunkten för den föreslagna bebyggelsens utformning är att gestaltningen och placeringen längs Ågestavägen ska skapa en tydlig inramning och karaktär av stadsmässig front. Mot Ågestavägen där bebyggelsen möter en tät trafikerad gata och verksamheter utformas bebyggelsen med tydligt markerade entréer och smal förgårdsmark. Fasaden följer Ågestavägens form och skapar ett gestaltat gaturum samtidigt som byggnaden omfamnar den lugna trädgården. Avsikten är att ny bebyggelse ska utformas med en sammanhållen gestaltning med enhetlig färgsättning.



Byggnaden delas in i olika volymer med hjälp av olika fasadmateriell och taknockhöjder, allt för att skapa variation i huskroppen och för att den skall relatera till omgivande bebyggelse.

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och beakta omgivningen. Byggnadernas slutgiltiga gestaltning, placering, utformning och relation till omkringliggande bebyggelse, gata och natur prövas i den fortsatta planprocessen.

Detaljplanen möjliggör också att standarden på gång- och cykelbana längs med planområdet kan höjas. Projektet ska bygga ut de områdesspecifika allmänna anläggningarna inom eller i anslutning till planområdet som planförslaget ger upphov till.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning genomföras i frågan om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda. Undersökningen ska också 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.

Viktiga frågor i det fortsatta planarbetet bedöms vara gestaltning, byggnadernas placering, grundläggning, industribuller, markföroreningar samt ekologiska kompensationsåtgärder.



Situationsplan. Förslag på utformning. Bild: a-sidan.



ARBETSMATERIAL
22-057 | Lönnen | Huddinge kommun | Vård- och omsorgsboende | 2023-06-21 | Skissförslag

PB, JA, TS a-sidan

Tidig skiss på fasad mot Ågestavägen. Bebyggelsen skapar en skyddande stadsmässig front mot Ågestavägen. Bild: a-sidan.



ARBETSMATERIAL
22-057 | Lönnen | Huddinge kommun | Vård- och omsorgsboende | 2023-06-21 | Skissförslag

PB, JA, TS a-sidan

Tidig skiss på fasad/gård mot Svensborgsvägen. Bild: a-sidan.



Planprocessen

Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan varför ett planprogram inte bedöms vara nödvändigt.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 3 2026.

Förvaltningens synpunkter

Tidigare planuppdrag med syfte att uppföra ett flerbostadshus är inte längre aktuellt. Stuvsta har som kommun del bra förutsättningar för ett särskilt boende för äldre och det finns ett behov för vårdboendeplatser inom området. Projektet bedöms därför ligga i linje med översiktsplan 2030 och 2050

Genom att möjliggöra för bostäder som vård- och omsorgsboende inom planområdet bidrar projektet till att skapa ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet. Det är ett av de tre övergripande målformuleringarna i "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun" antagen i kommunfullmäktige 2020-08-24. Ett annat mål som projektet förväntas uppfylla och som lyfts fram i översiktsplanen, är att tillkommande exploateringen sker i huvudsak genom ett effektivare markutnyttjande på redan exploaterad mark. Projektet bidrar också till att skapa möjlighet för kvarboende inom området.

Planförslaget förväntas bidra till att rama in platsen mot Ågestavägen samtidigt som bebyggelsen skapar en tydlig koppling till omgivningen. Ett medvetet förhållningssätt och en god gestaltning kommer vara viktiga frågor i den fortsatta planeringen.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att tidigare uppdrag avslutas och nytt planuppdrag ges med ovan angivna förutsättningar.

Avvägande avseende hållbarhet

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

Projektet bidrar till att skapa ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet samt till möjlighet för kvarboende i området. Det bidrar till att bygga upp ett samhälle med jämlika och goda levnadsförhållanden. Förslaget bedöms kunna öka tryggheten på platsen eftersom det innebär att fler människor är i rörelse på platsen och det skapas "ögon mot gatorna". Även huvudentrén som planeras mot gatan bidrar till ökad trygghet. Projektet ska även bidra till att öka trafiksäkerheten och förbättra gång- och cykeltrafikens framkomlighet. Planområdet ligger i ett kollektivtrafknära läge. Tillgången till kommunikationer säkerställer goda pendlingsmöjligheter för såväl anställda som anhöriga.

Planprojektet förväntas medföra en positiv miljöpåverkan genom att föroreningar i dagvattnet förväntas minska samt att markföroreningar kan kartläggas från tidigare industriverksamhet och hanteras i och med exploateringen.



Skyddsvärd natur som kommer att bebyggas ska kompenseras för inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Avvägande utifrån barnkonventionen

I detta projekt avser kommunstyrelsens förvaltning att jobba med barnperspektivet utifrån kommunens egen barnchecklista. Intill planområdet ligger Stensängskolan och Förskolan Dagdkåpan och därmed behöver barns aktivitet, rörelse och rutiner tas hänsyn till i planarbetet. Planprojektet ska möjliggöra att barn och ungas resande förbi och rörelse omkring planområdet sker på ett tryggt sätt. Detaljplanen kommer att möjliggöra för att det lokala cykelstråket längs Svensborgsvägen förbättras.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentionsavtal (KS-2021/3043) som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören Besqab Projektutveckling AB och kommunen. Detta ska godkännas i samband med beslut om planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal. Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och svarar därmed för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar för tidigare och kommande planarbete. Inom ramen för uppdragets miljötekniska undersökning har även en mycket översiktlig bedömning av kostnader för eventuella saneringsåtgärder utförts.

Kommunen kommer inte att belastas av eventuella kostnader med anledning till att tidigare planuppdrag avslutas. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet genom planerade försäljningen av mark.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Besqab Projektutveckling AB