



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2024/1208.313

Handläggare
Jonas Ellenfors
Jonas.Ellenfors@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Ängsgården 1 – Beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av fastigheten Ängsgården 1 samt del av fastigheten Vårby gård 1:1 inom kommundelen Vårby i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2024-08-21.

Sammanfattning

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommundel. Fastigheten är belägen cirka 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Det preliminära planområdet utgörs av en grönyta med bollplan som också har använts som upplagsyta.

Detaljplanen kommer undersöka lämpligheten att uppgöra två punkthus med lägenheter i blandade storlekar. Byggaktören föreslår att bygga Kombohus som är typhus ramupphandlade av Allmännyttan för att komma ner i produktionskostnad och därmed lägre hyror. Husen föreslås uppföras i trästomme vilket ska minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme.

Utvecklingen av området överensstämmer med översiktsplan 2030 och 2050. Den föreslagna utvecklingen överensstämmer med utvecklingsplanen för Vårby.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Värden som pekas ut är bland annat tydligt avläsbara årsringar och enhetlig gestaltning. Den befintliga bebyggelsen bör därför vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan.

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Fastigheten Ängsgården 1 ligger inom Vårby kommundel och är belägen ca 500 meter från Vårby gård tunnelbanestation. Totalt har fastigheten en areal om cirka

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

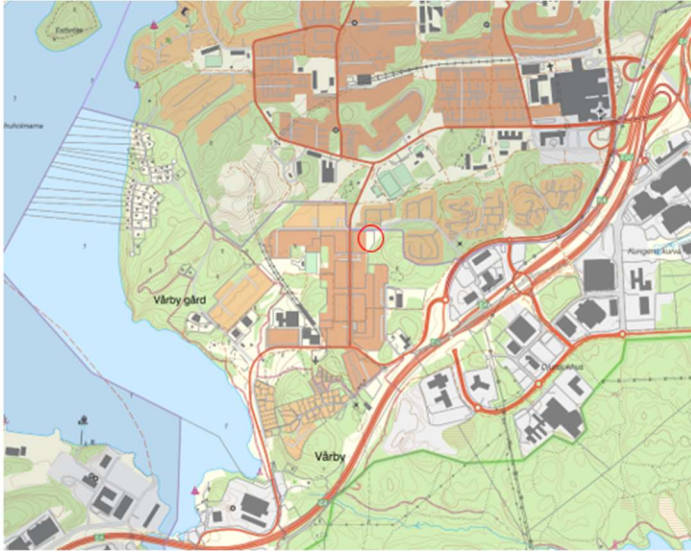
Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

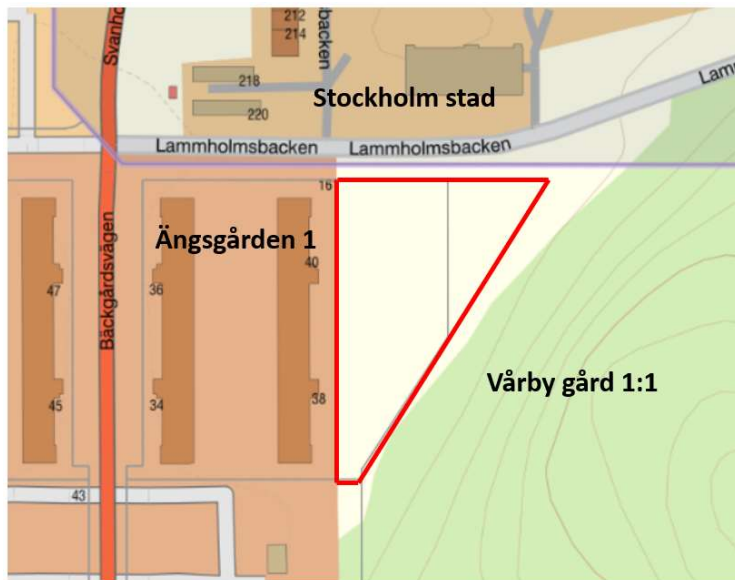
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



11 600 kvadratmeter och är bebyggd med två flerbostadshus av lamelltyp i fem våningar där upplåtelseformen är hyresrätt, bostäderna utgör en del av Huges bostadsbestånd i Vårby gård. Fastigheten ligger alldeles intill kommungränsen mot Stockholm stad. Den bebyggda delen av fastigheten utgör cirka 7500 kvm. Det är de obebyggda delarna av fastigheten, cirka 4000 kvm, som nu är aktuella för planläggning. Även delar av kommunens fastighet Vårby gård 1:1 ska ingå i projektet och en markförsäljning till Huga kommer att bli aktuell att genomföra.



Figur 1- Fastigheten Ängsgården 1 markerat på karta med röd ring



Figur 2- Preliminärt planområde markerat i rött

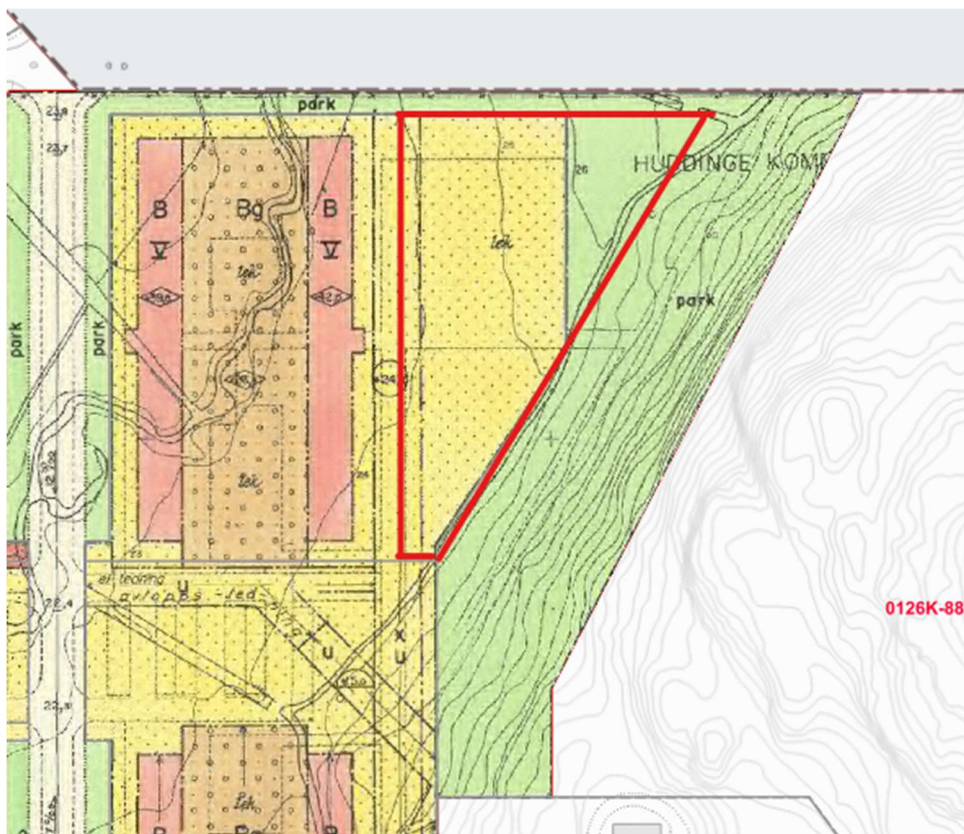
Aktuellt område av Ängsgården 1 består idag av en grönyta med bollplan som också har använts som upplagsyta i samband med att Huga har utfört renoveringsarbeten på sitt befintliga bostadsbestånd. Den del av kommunens fastighet, Vårby gård 1:1, som berörs utgör grönyta.



Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av detaljplan 0126-8666, Östra Vårby gård och det aktuella området inom Huges fastighet Ängsgården 1 utgörs av beteckningen "lek". Aktuell område inom kommunens fastighet Vårby gård 1:1 utgörs av park.



Figur 3- Aktuell projektområde återfinns ungefärligt markerat med röd färg.

I översiktsplan 2030 anges området som yttre stadskärna och park. Översiktsplanen lyfter att det krävs fler boende och verksamma i området för att det skall finnas underlag för ett lokalt och välfungerande centrum.

I ÖP 2050 anges området som stadsutvecklingsområde för större stadsutveckling. Översiktsplanen rekommenderar vidare att det är viktigt att vid utveckling av ny bebyggelse också tillgodose en befintlig brist på mötesplatser samt upprusta befintliga utomhusmiljöer.

Sedan 2022 finns en antagen utvecklingsplan för Vårby som anger hela Vårby gård som potentiellt förtätningsområde där aktuell fastighet särskilt pekats ut som föreslagen för bebyggelse. Tillägg av bebyggelse ska sträva efter ett mer varierat stadsliv och ett ökat kvarboende. I Vårby utvecklingsplan betonas att bebyggelsekomplettering ska ske på ett sätt som tillför nya kvaliteter till området och nytt innehåll till stadsdelen. Husens skala, variation, förhållande till varandra, fasader, bottenvåningar och offentliga rum är av särskild betydelse när Vårby



utvecklas. Ett mindre tillägg kan göras i en känslig kulturmiljö med stor omsorg för detaljer och utformning. Tillkommande bebyggelse ska tillföra arkitektoniska mervärden till platsen och ska bidra till att stärka platsens identitet och igenkänningsfaktor i stadslandskapet. Vidare uttrycks i Vårby utvecklingsplan att det i dagens bostadsbestånd finns en stor brist på stora lägenheter och lägenheter för det lilla hushållet.

Ängsgården 1 ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. I programmet uttrycks att den befintliga bebyggelsen bör vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan.

Projektet bedöms vara till strategisk nytta för kommundelen och överensstämmer med ÖP 2030 och ÖP 2050 samt utvecklingsplanen.

Projektet bedöms också ligga i linje med riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun, antagna i kommunfullmäktige 2020-08-24 (KS-2019/657). I riktlinjerna formulerades tre övergripande målsättningar som sammantaget ska bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar:

- Ett högt bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen
- Bostäder för grupper med svårighet att etableras sig på bostadsmarknaden.
- Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet.

Detaljplanen beräknas bidra till att uppfylla alla dessa mål.

Huddinge kommunstyrelse lämnade den 15 maj 2024 positivt planbesked gällande ansökan.



Planområdet



Figur 4- Flygbild över preliminärt planområde

Det preliminära planområdet utgörs av gräsytor och en grusad yta som har använts som upplagsyta i samband med att Hüge har utfört renoveringsarbeten på sitt befintliga bostadsbestånd. Området bedömts inte ha några särskilda naturvärden. Tidiga analyser visar att vatten från Lammholmsbacken samt naturmark öster om planområdet flödar mot planområdet. Anpassningar för tillkommande bebyggelse kan komma att krävas.

Den omgivande bebyggelsen är en del av den så kallade miljonprogramsbebyggelsen med flerbostadshus i modernistisk stil och tydlig trafikseparering. Intilliggande bebyggelse består av loftgångshus i tre till fem våningar utformade med tegelfasader, ritade av arkitekt Andreas Carsten 1972. Flerbostadshusen och trafikplaneringen i Vårby gård är tydliga exempel för efterkrigstidens stadsbyggnad och estetiska ideal.

Planförslag

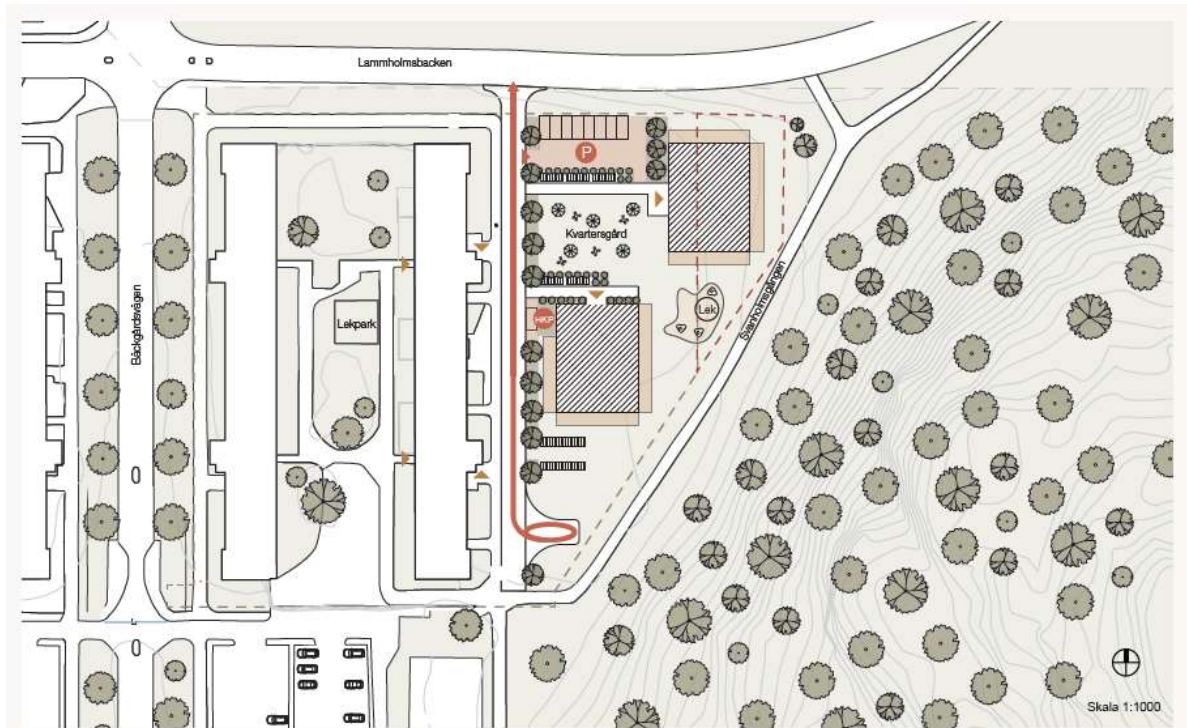
En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.



Huge fastigheter har inkommit med skisser på två bostadshus om respektive åtta våningar, 86 lägenheter i blandade storlekar. Byggnadstypen som föreslås är Kombohus som är typhus ramupphandlade av Allmännyttan för att komma ner i produktionskostnad och därmed lägre hyror. Husen föreslås uppföras i trästomme vilket ska minska koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme. Projektet skulle innebära ett önskvärt tillskott av större lägenheter i Vårby gård som idag är ett av kommunens mer trångbodda områden.

Det preliminära planområdet ingår i kommunens kulturmiljöprogram från 2019, inom ramen för planarbetet kommer det behöva utredas vilken typ av komplettering som den utpekade kulturmiljön tål.

Bostäderna planeras att angöras via Lammholmsbacken, via ett befintligt gångstråk som breddas till en körbar gata. Parkering om 40 platser föreslås lösas inom Huges befintliga garage för Ängsgården samt med ca 10 markparkeringar mot Lammholmsbacken. Detta lämnar utrymme för en gemensam bostadsgård.



Figur 5 - Skissförslag från ansökan om planbesked där gångstråket är markerat med röd färg



Figur 6 – Volymstudie från nordväst

Den nya bostadsbebyggelsen kan bli en del av en ny årsring till stadslandskapet och kan genom god arkitektur och gestaltning, i enlighet med Huddinge kommuns arkitekturprogram, stärka Vårbys kulturhistoriska miljöer då ny bebyggelse blir en del av en större helhet.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara;

- Kulturmiljö och gestaltning
- Angöring till de nya byggnaderna. Lammholmsbacken ligger inom Stockholm stad och en dialog om infarten behöver föras.
- Skyfall
- Parkeringslösningar behöver utredas



Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan för 2030 och 2050. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal ska upprättas och undertecknas av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandebrev kommer att träffas mellan Huga i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 2 år 2026.

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

- Gestaltungsprogram
- Skyfall/dagvattenutredning
- Geoteknik/markförhållanden
- Trafik
- Mobility management/parkeringsutredning
- Avfallshantering
- Kulturmiljö
- Socialkonsekvensanalys
- Barnkonsekvensanalys
- Buller
- Solstudie

Förvaltningens synpunkter

Planförslaget ses som ett bra bidrag till att utveckla Vårby gård. Risker kopplade till detaljplanen bedöms vara skyfall och kulturmiljö.

Förvaltningen bedömning är att planarbetet kan startas.

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte genomföras för detaljplanen.

Detaljplanen kommer ta en grusad fotbollsplan i anspråk. Ytan har varit underutnyttjad men detaljplanen kommer undersöka möjligheten att rusta upp närliggande gårdar som kompensation för förlusten av fotbollsplanen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett intentionsavtal (föravtal) som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan exploatören (Huga) och kommunen. Föravtalet hanteras först efter sommaren och inte parallellt med detta planuppdrag som brukligt.



Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmarken.

Exploatören tecknar ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Förvaltningen