

## Planuppdrag för detaljplan för Stallet 3 m.fl. i Flemingsberg

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att upprätta detaljplan för Stallet 3 m.fl. i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 16 oktober 2017.

### **Sammanfattning**

D. Carnegie & Co avser att utveckla sin fastighet Stallet 3 med nya bostäder.

Planförslaget bidrar till att uppfylla kommunens mål för en utveckling av den regionala stadskärnan i Flemingsberg med mer service, arbetsplatser, mötesplatser och bostäder.

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen. Planprogram bedöms inte nödvändigt.

Förvaltningens preliminära bedömning är att genomförandet av planen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

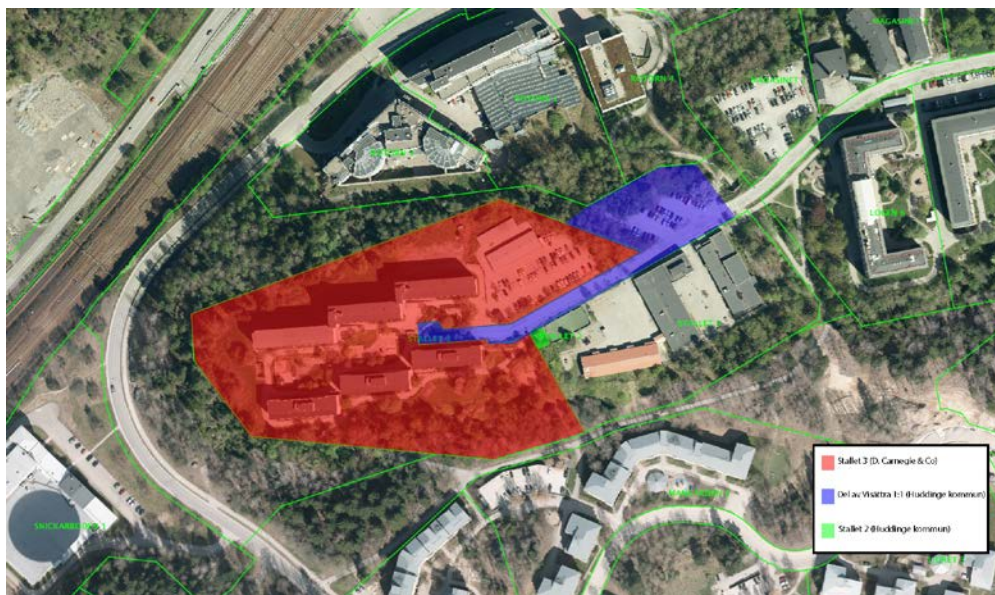
### **Beskrivning av ärendet**

Fastighetsägaren till Stallet 3, D. Carnegie & Co, har initierat ett detaljplanearbete för att förtäta sin fastighet Stallet 3 med nya bostäder. Den tillkommande bostadsbebyggelsen kan innebära en ökning med cirka 20 000 BTA för lägenheter, i enlighet med initiativtagarens skisser. Det innebär en ökning av de befintliga 170 lägenheterna med cirka 220 lägenheter. Parkering planeras att kunna lösas i garage under tillkommande bostadshus. Exploatören vill även utveckla sina fastigheter Magasinet 4 och Vedboden 1 med nya bostäder. Utveckling av dessa fastigheter behöver studeras i ett

större sammanhang och kommer därför att ingå ett programarbete för Visättra.

Projektet finns med i kommunens Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019 och anger att området kan förtätas med flerbostadshus samt att detaljplanen ska möjliggöra för förskola.

Det planeras för en omfattande förtätning i Visättra-området. Detaljplan för Stallet 3 m.fl. är den första detaljplanen i den planläggningen. En samordning torde kunna ske av befintliga och tillkommande parkeringsbehov. Befintlig allmän parkeringsplats behöver medtas i detaljplanen för att se över Visättraskolans parkeringsbehov samt se över parkeringsbehovet i allmänt. Planområdets avgränsning behöver studeras under planprocessen men initialt ska planområdet omfattas av Stallet 3, Stallet 2 och del av Visättra 1:1. För del av Visättra 1:1 är det ytan för den kommunala parkeringsplatsen och del av lokalgata som ska medtas i planområdet. Fastigheten Stallet 2 är reglerad som teknisk anläggning och bör medtas i planområdet för att studera dess kapacitet samt för att skapa en bättre planmosaik.



Figur 1: Initialt planområde. Stallet 3, Stallet 2 och del av Visättra 1:1

Inom ramen för projektet bör en utökad dialog med de boende genomföras, för att ta tillvara på invånarnas kunskap och syn på området. Detta genomförs lämpligen i samband med en social konsekvensanalys.

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen. Planprogram bedöms inte nödvändigt.

Förvaltningens preliminära bedömning är att genomförandet av planen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

## Mål

Projektets mål är att (i) utöka bostadsutbudet i centralt läge i Flemingsberg, (ii) tillskapa en ny förskola, (iii) skapa mervärde till befintligt bostadsområde, (iv) samt ordna en förbättrad parkeringssituation för Visättraskolan. Ur ett större perspektiv är ytterligare ett mål att (v) bidra till att förstärka den regionala stadskärnan i Flemingsberg, som ska utvecklas till en funktionsblandad och hållbar stadskärna.

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden*

#### *Regionplan*

I RUFSS 2010 pekas Flemingsberg ut som regional stadskärna. Visättra ligger i nära anslutning till kärnområdet runt Flemingsberg station. Aktuellt förslag är förenligt med regionplanen.

#### *Översiktsplan*

I översiktsplanen redovisas området som primärt förtättnings- och utbyggnadsområde. Planförslaget syftar till att möjliggöra ytterligare bostäder vilket stämmer överens med översiktsplanen.

#### *Fördjupad översiktsplan - föp*

Kommunstyrelsen godkände 2009-09-28 ett förslag till fördjupad översiktsplan för Flemingsberg skulle skickas på samråd under tiden 2009-10-15 till och med 2009-12-31. Den fördjupade översiktsplanen tar bland annat följande ställningstagande:

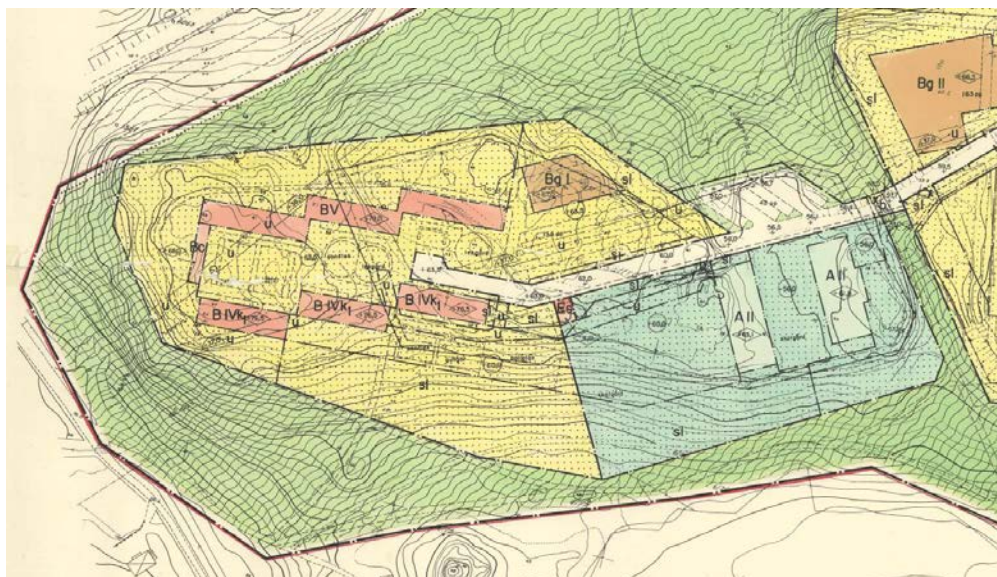
”Målet för utvecklingen av Flemingsberg är att skapa en levande, tät, grön och hållbar stad med en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel, sport, kultur med mera. Området ska utgöra en sammanhängande stadsväv som binder ihop de olika delarna och överbryggas barriärerna i området. Det ska vara enkelt att cykla, gå och åka kollektivt i och till Flemingsberg. Den högsta graden av funktionsblandning sker i de mest centrala delarna som utgörs av Hälsovägen och Flemingsbergsdalen. Området rymmer idag ungefär 12 000 boende, 15 000 arbetsplatser och 17 000 studenter. Den fortsatta planeringen ska skapa förutsättningar för ett stort antal ytterligare service, bostäder, arbetsplatser, studentbostäder och högskolestudieplatser. Ett förverkligande av den regionala stadskärnan Flemingsberg förutsätter förbättrad infrastruktur bland annat i form

av nytt resecentrum, stombussar, Spårväg syd, Regionpendel, Tvärförbindelse Södertörn och trafikplats Höskolan.”

Förtättningsförslaget för Stallet 3 är förenligt med samrådshandling för fördjupad översiktsplan.

#### *Detaljplan*

Stallet 3, Stallet 2 och del av Visättra 1:1 omfattas av *Dp för kv Logen m.fl. (9-S-6)* beslutad 1969. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplan *Dp för kv Logen m.fl. (9-S-6)* medger för fastigheten bostadsändamål i fyra till fem våningar med omslutande prickmark, en suterrängvåning medges därutöver i bostäderna söder om Visättravägen. För en mindre del av området anges parkeringsändamål förknippat med bostadsändamålet, se kartan nedan.



Figur 2: Urklipp från *Dp för kv Logen m.fl. (9-S-6)*, beslutad 1969

#### *Projektplan för samhällsbyggnadsprojekt*

Projektet finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt för 2017-2019 och anger att området kan förtätas med flerbostadshus samt att detaljplanen ska möjliggöra för förskola.

#### *Utvecklingsplan Flemingsberg*

I kommunen pågår ett arbete med att ta fram en utvecklingsplan för Flemingsberg. Utvecklingsplanen har för avsikt att sammanställa de utredningar, arbeten och dialoger man fört i Flemingsberg och även resultera i rekommendationer i hur Flemingsberg kan utvecklas långsiktigt.

### *Förbifart Riksten och Trafikplats Högskolan*

Detaljplanarbetet behöver följa arbetet med en breddad väg 226 och ny avfart till Riksten, idag är bullernivåerna höga i planområdet och de tillkommande statliga anläggningarna kommer generera ökade bullernivåer för Stallet 3. Bulleråtgärder för de befintliga bostäderna på Stallet 3 är föreslagna i tillhörande vägplan. Detaljplanarbetet behöver även följa arbetet med den nya vägbro som planeras att gå från Björnkullavägen och ansluta till Alfred Nobels Allé med en överliggande cirkulationsplats över väg 226. I detta projekt görs ett mindre intrång på Stallet 3 om cirka 160 kvadratmeter, men en framtida höghastighetsbana med tillkommande järnvägsspår kan göra att Björnkullavägen behöver byggas om och ett större ingrepp på Stallet 3 kan behövas. Båda dessa projekt är avgörande för Flemingsbergs framtida utveckling som regional stadskärna.

### *Planområdet*

Planområdet ligger i södra Visättra och är cirka 3 hektar stort. Ingående fastigheter ägs av D. Carnegie & Co och Huddinge kommun.

För fastigheten Stallet 3, Stallet 2 och del av Visättra 1:1 gäller detaljplan *Dp för kv Logen m.fl. (9-S-6)*. Där anges ändamålet bostäder med prickmark runt om, samt garage för ned nordöstra området för fastigheten Stallet 3. Stallet 2 regleras som transformatorstation och del av Visättra 1:1 regleras som allmän plats för gata, parkering och park.

Stallet 3 ligger inom 600 meter från Flemingsbergs station (ca 200 meter fågelvägen) och gällande detaljplan reglerar bostadshuset till fem våningar eller fyra våningar plus en souterrängvåning. Gällande detaljplan antogs 1968 och genomförandetiden har gått ut.

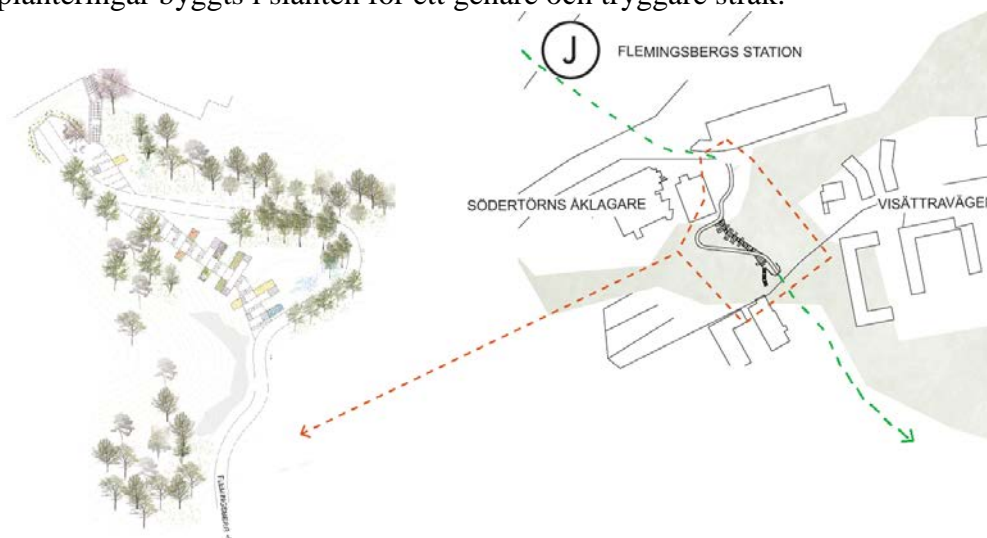
Planområdet innehåller ledningar tillhörande Stockholm Vatten som är tryggade med ledningsservitut samt med u-område i detaljplanen.

Platsen är bullerstörd i och med dess höga läge i topografin med statliga vägar och järnvägar samt kommunala vägar i närheten.

*Natur och kultur: kulturmiljö, landskapsbild, vegetation, topografi, geologi, lokalklimat, rekreation*

Planområdet omfattas inte av särskilda kulturmiljövården. Planområdet utgörs förutom av den befintliga bostadsbebyggelsen av asfalterade ytor för parkering och naturbeklädda slänter samt öppna innergårdar för lek och umgänge. Närmaste kommunala lekplats är Visättra naturlekplats, drygt 500 meter från planområdet. Platsen är högt belägen och består huvudsakligen utav berg i dagen. I delar av planområdet består marken av morän eller sandig morän. Den sammanhängande grönstrukturen i norr om planområdet ned mot

Flemingsbergsdalen fungerar som spridningskorridor för växter och djur, samt är ett område för födosök, skydd med mera. Grönstrukturen sträcker sig vidare ut till Flemingsbergsskogens naturreservat med sina värden för biologisk mångfald och rekreativitet. Detta gröna promenadstråk har fått en ny entré under 2016 med en bredare trappa med vilplan, samt har planteringar byggts i slänten för ett genare och tryggare stråk.



Figur 3: Visättra entré och det gröna promenadstråket från Flemingsbergs station

### Planförslag

Fastighetsägaren har ett önskemål att förtäta sitt bestånd med bostäder. Förslagsvis kan den tillkommande bostadsbebyggelsen innebära cirka 20 000 BTA. Det innebär en ökning av de befintliga 170 lägenheterna med cirka 230 lägenheter, i enlighet med initiativtagarens skisser. Vissa av de föreslagna flerbostadshusen placeras i slänterna med souterrängvåningar. Dessa hus blir förslagsvis mellan tre till fem våningar höga. Det större bostadskvarteret i nordöstra delen av planområdet placeras inte i slänt och föreslås ha varierande höjder som trappar ned mot häktet. Häktet har krav på att det inte ska vara insyn på deras rastgård. Höjderna varierar mellan fem till två våningar. Den fortsatta planeringen ska studera tillkommande byggrätters omfattning.

VISÄTTRA, STALLET 3 - SKISS 160419  
SITUATIONSPLAN, SKALA 1:1000



Figur 4: Stadsutvecklingskiss från exploitör

Skolorna och förskolorna i Visättra har en ansträngd situation och utbudet av nya skol- förskoleplatser behöver utökas. Därmed är det nödvändigt att detaljplanen inrymmer en förskola inom initiativtagarens fastighet. Storlek och antal platser behöver studeras i dialog med lokalplaneringen på kommunen. I detta arbete behöver friytor per barn för förskolegårdar att studeras.

Parkering löses genom garage under det tillkommande bostadskvarteret i nordöstra planområdet. Visättravägen är relativt smal och behov av utvidgning behöver studeras.

Initiativtagaren har för avsikt att endast bygga hyresrätter. Samhällsbyggnadsavdelningen kommer föra dialog med SÄF om behov av sociala boenden och har för avsikt att ställa krav om att ett visst antal sociala boenden uppförs inom ramen för projektet. Det kommer även ställas krav på att exploitören tar fram ett gestaltungsprogram där gestaltungsprinciper preciseras. Denna handling ska utformas i dialog med kommunen. Det är angeläget att projektet skapar mervärde till den befintliga boendemiljön. Inom ramen för projektet behöver en social konsekvensanalys med tillhörande dialog med de boende genomföras.

### **Planprocessen**

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt PBL. Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och ett program bedöms inte nödvändigt.

I samband med detaljplanens antagande kommer ett nytt exploateringsavtal att godkännas i vilket kostnads- och genomförandeansvar med mera regleras. Plankostnadsavtal ska upprättas och undertecknas av exploitören och kommunen.

Under planarbetet behöver nedanstående utredningar göras och följande frågor måste vidareutvecklas. Ett gestaltningsprogram ska tas fram.

- Dagvatten
- Geoteknik
- Buller
- Behov av nya förskoleplatser
- Parkeringsbehov
- Solstudie
- Social konsekvensanalys
- Helikopterinflyg

### ***Tidplan***

Den beräknade tidplanen för planarbetet är följande:

Planuppdrag	kvartal 4 2017
Samråd	kvartal 4 2018
Granskning	kvartal 2 2019
Antagande & laga kraft	kvartal 4 2019

### ***Plansektionens ställningstagande***

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Plansektionen bedömer att planarbetet ska bedrivas med standardförfarande i och med att detaljplanen (i) bedöms vara förenlig med översiktsplanen, (ii) inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och (iii) kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Plansektionen bedömer att detaljplanen särskilt behöver studera planområdets bullersituation och dagvattenhantering. I detaljplanearbetet bör det även föras en utökad dialog med de boende i form av en social konsekvensanalys. Planarbetet behöver ha som målsättning att tillskapa mervärde till den befintliga boendemiljön. Exempel på mervärde kan vara tillskapande av ekosystemtjänster (tjänster som ekosystemens växter och organismer ger oss människor), upprustning av fasader, minska buller genom placering av ny bebyggelse eller andra åtgärder, ny service, upprustning av utemiljön på befintliga bostadsgårdar (rekreativa värden), samt ökat utbud av större lägenheter eftersom att befintliga flerbostadshus består främst av mindre lägenheter.

Magdalena Bosson  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

Björn Gyllensten