



Datum
2024-11-28

Diarienummer
KS-2024/1641

Handläggare
Tove Söder
Tove.Soder@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Lotusen 3 – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Lotusen 3 inom kommundelen Stuvsta, i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 28 november 2024.

Sammanfattning

Detaljplanen för fastigheten Lotusen 3 syftar till att pröva en varsam bostadsförtätning i form av cirka 30 radhus i två våningar, beläget i ett attraktivt område nära sjön Trehörningen och parken Strömkarlen. Fastighetsägaren Västkuststugan AB tillsammans med Huddinge kommun har som mål att skapa fler bostäder med goda boendekvaliteter, förbättra det lokala utbudet av bostadsformer och bidra till områdets sociala och ekologiska hållbarhet. Endast kvartersmark ingår i detaljplanen.

Planområdet bedöms ha utmaningar gällande markföroreningar och dagvattenhantering som måste utredas under planprocessen. Det behövs tas särskild hänsyn till områdets naturvärden, inkluderande trolig livsmiljö för groddjur. Ytterligare viktiga frågor att hantera i planarbetet är varsam förtätning och god gestaltning av tillkommande bebyggelse för en omsorgsfull anpassning till omgivningen. Söder om Lotusen 3 ligger parken Strömkarlen som är en närpark med bollplan och lekplats. Parken föreslås att rustas upp i samband med exploateringen i närheten.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande då det är förenligt med översiktsplanen och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Initialt bedöms inte detaljplanen medföra en betydande miljöpåverkan.

Upprustning av parken Strömkarlen finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt i Huddinge 2024–2026.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 1 2027.

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



Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och ser positivt på bebyggelseutvecklingen. Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring en kommun som ska upplevas som trivsamt och tryggt. Plankostnadsavtal är tecknat mellan Huddinge kommun och Västkuststugan AB.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Detaljplanen syftar till att pröva ny bebyggelse på fastigheten Lotusen 3 med goda boendekvaliteter och god gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till området. Exploatören har tagit fram en tidig skiss med cirka 30 radhus i två våningar. Detaljplanen bedöms preliminärt endast omfatta kvartersmark och ingen allmän platsmark inkluderas i planförslaget. Målet är att möjliggöra fler bostäder i ett attraktivt läge nära Trehörningen och parken Strömkarlen. Inom projektet ska möjligheten till upprustning av befintlig lekplats Strömkarlen utredas vilket kan höja områdets attraktivitet. Den nya bebyggelsens kopplingar till parken blir en viktig gestaltungs- och strukturfråga.

Västkuststugan fick beslut om positivt planbesked från kommunfullmäktige april 2016 med planerad start för planläggning fyra år framåt i tiden, det vill säga 2020. Arbetet påbörjades år 2020 men pausades tills vidare i samband med beslut om planuppdrag. Västkuststugan AB har under våren 2024 tagit kontakt med kommunen med önskan om att återstarta projektet.

Den idag gällande planen för Lotusen 3 är stadsplanen för Stuvsta municipalsamhälle Kynäsområdet från 1946 (0126K-34). Gällande planbeteckning för fastigheten är "område för trädgårdsändamål". Ingen sådan verksamhet har förekommit på flera år och det finns inget intresse att driva sådan verksamhet på Lotusen 3.



Figur 1: Ortofoto med plangräns.



Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Regionala utvecklingsplanen 2050 utpekar kommundelen Stuvsta som primärt bebyggelseläge, vilket innebär att området bedöms ha potential till att utvecklas till en tät och sammanhängande miljö med relativt god tillgång till kollektivtrafik.

I översiktsplan 2050 är området utpekat som sammanhängande villabebyggelse med en småskalig struktur där komplettering kan prövas i mindre skala. Ny bebyggelse ska möjliggöra blandade boendeformer och ett förbättrat underlag för service. Därtill finns ett utpekat behov av ny utveckling i närområdet för att främja en sammanhållen kommun. Översiktsplanen pekar bland annat på behovet av ny bebyggelse och utvecklande stråk för rekreation och mötesplatser. Översiktsplanen framhäver betydelsen av att bevara befintliga parker kring villabebyggelsen och att säkerställa att utsläpp av dagvatten inte försämrar Trehörningens vattenstatus. Parkprogrammet pekar ut ett behov av upprustning av parken Strömkarlen som har undermålig belysning och är utsliten.

Fastigheten Lotusen 3 omfattas av en äldre detaljplan; stadsplan för Stuvsta municipalsamhälle Kynäsområdet från 1946 (0126K-34). Fastigheten är till största del planlagd för trädgårdsändamål, men en del är också planlagd som allmän plats, gata och plantering. Den allmänna platsen har dock aldrig genomförts och hela fastigheten Lotusen 3 har fungerat som kvartersmark och är i enskild ägo. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet

Fastigheten ligger vid Långkärrsvägen, nära sjön Trehörningen och omfattar 10 734 kvm. På fastigheten finns idag en villabyggnad. I övrigt är fastigheten obebyggd och trädbevuxen. Det finns sprängsten i fastighetens bakkant som behöver undersökas. Det omkringliggande området är idag bebyggt med mestadels villor förutom ett område söder om Lotusen 3 som är bebyggt med radhus, kvarteret Strömkarlen. Söder om Lotusen 3 ligger även parken Strömkarlen som är en närpark med bollplan och lekplats. Parken föreslås att rustas upp i samband med exploateringen i närheten. Öster om fastigheten finns det uppvuxen naturmark. Åt norr och väster omgärdas fastigheten av villabebyggelse med en grön karaktär. Avstånd till stamnät för kollektivtrafik är ca 500 m och närmaste busshållplats ligger drygt 400 m från fastigheten. Vidare är det cirka 1 km till närmaste grundskola och idrottsanläggning. Närmsta förskola befinner sig ca 400 m från planområdet. Utifrån tillkommande bostäder på fastigheten Lotusen 3 bedöms behovet av grund- och förskoleplatser som genereras av planen kunna hanteras inom befintlig och planerad kapacitet.

Lotusen 3 är till stora delar planlagd för trädgårdsändamål och tidigare har det funnits bland annat ett växthus med tillhörande plantskola på fastigheten. Det finns stor risk för markföroreningar på fastigheten efter den tidigare plantskolan, vilket är en fråga som kommer att behöva utredas tidigt i planarbetet. Vidare bedöms området vara besvärligt ur grundläggningssynpunkt. Då exploateringen kommer att ske mestadels på naturmark måste åtgärder vidtas för att orenat



dagvatten inte ska belasta Trehörningen. Utredningar avseende geoteknik och dagvatten ska också tas fram tidigt i planarbetet.

Kommunens övergripande spridningsanalys ger indikationer på att det finns spridningskorridorer och eventuellt någon livsmiljö för groddjur i planområdet. Då groddjur är skyddade enligt artskyddsförordningen behöver frågan utredas vidare under planarbetet.

Planförslag

Detaljplanen syftar till att pröva en varsam förtätning av fastigheten Lotusen 3 genom att möjliggöra radhusbebyggelse inom villaområdet Kynäs för att tillföra bostäder med god gestaltning och en ökad variation av bostadstypologi. Ett tidigt förslag på utformning som lämnats in av exploatören visar på ett möjligt tillskott av radhus i två våningar med en liten gård i området. Bebyggelsen kommer skapa en mindre förtätning i villaområdet och kan med välarbetad arkitektur bidra till en ökad attraktivitet och variation av bostadstypologi. Samtidigt blir det ett komplement som knyter an till det idag enda radhusområdet Strömkarlen på samma gata.

Projektets arkitektoniska idé bygger på att komplettera området med bostadsbebyggelse på ett omsorgsfullt sätt som ansluter väl till befintlig villabebyggelse både i skala och i material. En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Det närliggande bostadsområdet utmärker sig för sin gröna karaktär som tillkommande bostadsutveckling ska bidra till att stärka. Det finns ett stort värde i att undersöka befintliga naturvärden för att kunna bevara och utveckla där det anses möjligt. Ekologisk kompensation kan eventuellt bli aktuellt.

Den föreslagna bebyggelsen har dragits in från Långkärrsvägen och ansluts genom en kvartersgata. Parkering sker preliminär på den egna fastigheten men behöver utredas vidare under planarbetet. Den tillkommande bebyggelsen bedöms passa väl in i området och kan bidra till att definiera en plats som idag upplevs som rätt övergiven. Området bedöms således kunna stärkas genom förtätning på fastigheten Lotusen 3.

Grundläggning, dagvatten och eventuella markföroreningar bedöms vara utmaningar i planarbetet som riskerar att försvåra den ekonomiska genomförbarheten hos exploatören. Det bedöms därför viktigt att reda ut förutsättningarna tidigt i projektet.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring ett hållbart samhällsbyggande med fokus på blandade boendeformer som framgår i kommunfullmäktiges mål och i översiktsplanen 2050.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara miljöaspekter såsom dagvatten, skyfall och naturvärden. Därutöver är varsam anpassning mot befintlig miljö och utformning prioriterade frågor. Målkonflikter bedöms kunna uppstå mellan exploateringsgrad och bevarande av naturvärden.



Figur 2: Illustration av möjlig struktur inom projektområdet.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

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

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknas av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och byggherren (Väst kuststugan AB) i samband med detaljplanearbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen bedöms kunna antas under kv. 1 2027.

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

- Dagvatten
- Trafik och buller
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Naturvärden inkl. groddjur
- Gestaltning
- Barn- och ungdomsperspektivet

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på projektet som kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet och Kynäs genom en varsam förtätning och upprustning av parken Strömkarlen. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.



Avväganden avseende hållbarhet

Projektet bedöms utifrån en ekologisk synvinkel kunna minska risken för exponering av miljöskadliga ämnen. Därtill kan genomförandet av en ny detaljplan leda till att recipientens, Trehörningens, status förbättras när marken saneras. Då exploateringen i huvudsak sker där det idag är uppvuxen grönska kommer mängden grönyta minska vid byggnation vilket kommer bli en utmaning för dagvattenhantering och bevarande av naturvärden. Större byggprojekt bidrar generellt till ökad miljöpåverkan till exempel vid produktion av byggmaterial och transporter vid produktion och byggande. Planförslaget kan möjliggöra visst bevarande av befintliga ekologiska kvalitéer.

Gällande social hållbarhet bedöms förslaget bidra till en blandning av boendeformer i ett område som idag till stora delar består av villabebyggelse. Genom ett kompletterande radhusområde knyter man an till områdets enda radhusområde kvarteret Strömkarlen. Förtätningen bedöms därmed kunna stärka översiktsplanens mål om en mer sammanhållen bebyggelse i denna del av kommunen.

Den ekonomiska hållbarheten för byggherren påverkas främst av markföroreningar och grundläggningsförhållanden som ska beaktas tidigt i processen. För kommunens del bidrar projektet med finansiering upprustning av park och kan förlänga det befintliga parkstråket in i området.

Avvägande utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor och ska röra sig i området. Förvaltningen anser att detaljplanen har stora möjligheter att sätta barnen i första rummet genom att utreda möjligheten till upprustning av befintlig lekplats Strömkarlen. Om upprustning inte möjliggörs kommer en gemensam gård för lek och umgänge bli en prioriterad fråga.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen. Ett intentionsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder har upprättats mellan fastighetsägaren (Västkuststugan AB) och kommunen vilket 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.

Exploatören ska bekosta ny- och ombyggnation av områdesspecifika allmänna anläggningar, så som upprustning av parken Strömkarlen och anpassningar av gator. Under planarbetet ska behovet av utbyggnation av allmänna anläggningar utredas och fastställas.



Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

VästkustStugan AB

Öxabäcksvägen 9, 512 65 Mjöbäck