



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2023/1961.313

Handläggare
Tove Söder
Tove.Soder@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan Stigfinnaren 10 m.fl. – Beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Stigfinnaren 10–13, 21 och 35 inom kommundelen Segeltorp i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2024-08-21.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för cirka 50–80 bostäder med en blandad bostadstypologi och att tillskapa en ny grön mötesplats. Planområdet är lokaliserat i Segeltorp. Tillkommande bebyggelse, exempelvis parhus, radhus och småskaliga flerbostadshus, ämnar anpassas till befintlig miljö men i något högre skala än direkt närliggande småskalig bostadsbebyggelse. Viktiga frågor i planarbetet är dagvatten och skyfallshantering på en topografiskt utmanande plats samt att utreda möjligheten att tillskapa en närpark inom planområdet för att åtgärda nuvarande parkbrist i kommundelen Segeltorp. Inom planuppdraget ska en breddning av huvudcykelstråket längs Gamla Södertäljevägen utredas för att uppfylla kraven i kommunens cykelplan och Sverigeförhandlingens åtagande.

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen 2030 och 2050 och berörs inte av riksintressen. En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med standardförfarande och bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet har en tidplan som anger preliminärt antagande under kvartal 2 2027.

Ett intentionsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören (Finsmakarens fastigheter AB) och ska beslutas samtidigt som beslutet om planuppdrag.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att planuppdrag kan ges då projektet kan bidra med fler bostäder och närpark i ett servicenära läge.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

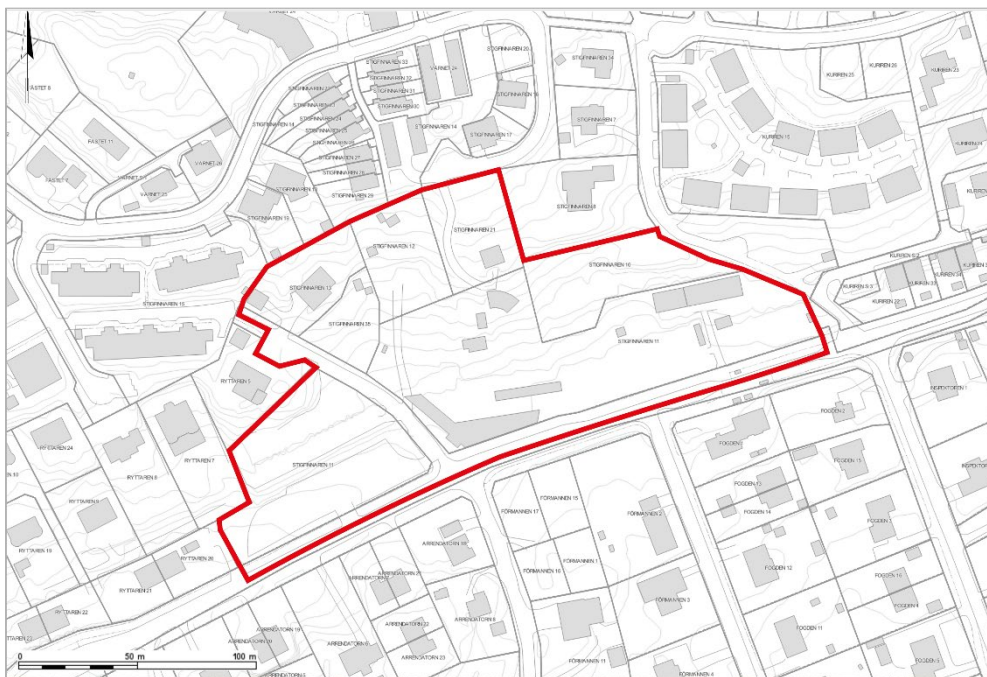
Den 18 augusti 2022 lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Stigfinnaren 10, 11, 12, 13, 21 och 35. Fastighetsutvecklare är Finsmakarens fastigheter AB som genom Tigria projektledning AB ansökt om att utveckla de egna fastigheterna, där de idag bedriver handelsträdgård (Zetas) till bostäder.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra bostäder och en grön mötesplats längs med Gamla Södertäljevägen i ett servicenära läge. Ett av målen med planarbetet är ett utreda möjligheten att tillskapa en närpark inom planområdet då utbudet av parker i Segeltorp är begränsat. Den tillkommande mötesplatsen har som mål att tillvarata platsens historia som handelsträdgård, detta för att fortsatt behålla delar av platsens identitet och estetiska värden såväl som att stötta de ekologiska spridningssambanden. Ytterligare ett mål med planarbetet är att tillskapa en blandad bostadstypologi för att komplettera den dominerande villabebyggelsen i närområdet och pröva lämpligheten för lägre flerbostadshus.

Projektiden följer intentionerna i översiktsplanen 2050 och ska bidra till bostadsbebyggelse inom Spårväg syds influensområde. Projektet ska vidare kunna komplettera det befintliga bostadsområdet med en delvis underrepresenterad ägandeform av bostadsrätter.



Figur 1: Översiktlig karta över planområdet med omnejd.



Figur 2: Preliminär avgränsning av planområdet

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

RUFS 2050

Stora delar av Segeltorp, inklusive planområdet, pekas i RUFS 2050 ut som regional stadsbyggnad med utvecklingspotential. Närliggande Kungens kurva är en utpekad regional stadskärna och förväntas genomgå stora förändringar under en lång tid framöver.

Utveckling av området är förenligt med regionplanen.

ÖP 2030 och 2050

Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2030 och 2050. I ÖP 2050 är planområdet utpekad som *område för komplettering* där ny tillkommande bebyggelse ska koncentreras till strategiska lägen intill kollektivtrafikhållplatser.

I översiktsplanen anges att god tillgång till park och lekplats är att ha mindre än 300 meter till närmaste park. I Segeltorp finns få parker och för många uppnås inte målet, varför det är utpekad som ett bristområde. Segeltorp har även brist på lekplatser då det endast finns en i området idag, Pallisadparken. Barnperspektivet blir av stor vikt vid utformning av området, även äldre och personer med rörelsenedsättningar har stort behov av parker och grönområden i sin närmiljö.



Planområdet berörs inte av strandskydd, naturreservat eller riksintressen enligt översiktsplanen.

Styrdokument och riktlinjer

Den befintliga parkbristen och riktvärden om 300-500 meter till närmaste park och lekplats aktualiseras, dels i ÖP 2050 men dels även i Huddinges lekplatsprogram (2013), parkprogram (2015) och miljöprogram (2022).

Planområdet omfattas inte av någon värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram (2019).

Utvecklingsplan Kungens kurva

Närliggande Kungens kurva har en framtagna utvecklingsplan där bostadsbyggandet planeras innefatta en högre skala av flerbostadshus i de centrala delarna av Kungens kurva och sedan trappas ner mot Segeltorp. Bebyggelsens möte mot de delar av Segeltorp närmast Stigfinnarens detaljplaneområde innefattar mindre flerbostadshus och tät småhusbebyggelse. Tillkommande Spårväg syd kommer ha hållplatsläge i Kungens kurva.

Investeringsprojekt inom detaljplan Stigfinnaren 10 m.fl.

I samband med Sverigeförhandlingen beslutades att Huddinge kommun ska genomföra ett flertal förbättringar av cykelinfrastrukturen längs Spårväg syds influensområde. En sådan förbättring som pekades ut i anslutning till planområdet är en breddning av huvudecykelstråket längs Gamla Södertäljevägen så att det uppfyller kraven i kommunens cykelplan. Två föreslagna åtgärder i samband med genomförandeskedet av detaljplanen är; (1) att ta bort lastplatsen på Gamla Södertäljevägen samt anlägga en upphöjd cykelpassage över korsningen med Blombacken. Den andra åtgärden (2) avser att bygga om busshållplats Jägerhornsvägen till en körbanehallplats. Åtgärd 1 föreslås delvis bekostas av exploitören, i övrigt ska utredning om kommunal investering ske när åtgärdernas storlek fastställts.

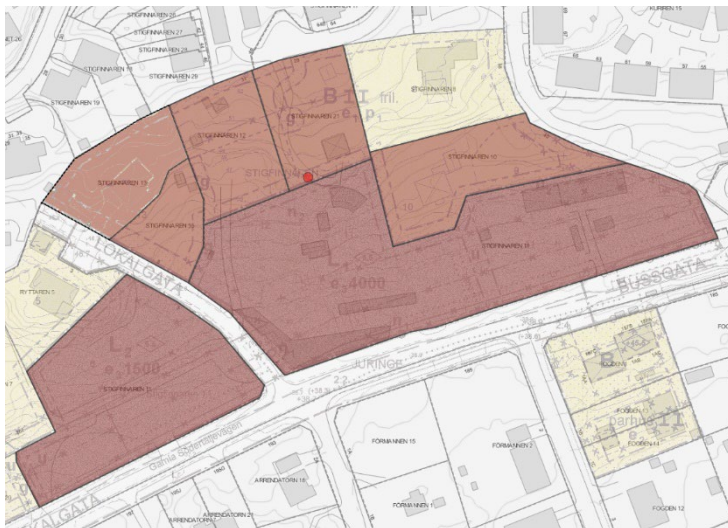
Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är 0126k-14096 "Gamla Södertäljevägen del A" där genomförandetiden gick ut 2019-12-08. Fastigheterna är utlagda som mark för handelsträdgård samt fyra fastigheter utlagda för bostadsändamål i den gällande detaljplanen



Datum
2024-08-21

Diarienummer
KS-2023/1961.313



Figur 3. Karta: Fastigheter markerade med mörk- och ljusbrun färg ingår i projektet. Gult markerade bostadsfastigheter ingår i nu gällande detaljplan för handelsträdgård men inte i projektet.

Planområdet

Geografisk avgränsning av planområdet är fastigheterna Stigfinnaren 10, 11, 12, 13, 21 och 35, se figur 3. Inga kommunala fastigheter utöver befintlig gata ingår i området som ska planläggas. Den befintliga verksamheten, handelsträdgård, ska avvecklas i sin helhet.

Det föreslagna planområdet uppgår till ca 19 000 m². Planområdet angränsar till Gamla Södertäljevägen med stombusslinje och ligger inom 600 m från centrala Kungens kurva. Marken har anlagts för verksamhetens funktioner som handelsträdgård och innehåller därutöver två villor, en handelslokal samt café för handelsträdgården. Den största delen utgörs av kundparkering och odlingsbäddar.

Planområdet ligger på norra sidan av Gamla Södertäljevägen mellan Smista allé och Juringe allé, stombuss 173 går i direkt anslutning till planområdet. Planområdet angränsar i norr mot ett område bebyggt av radhus byggda i mitten på 90-talet. Området på andra sidan gamla Södertäljevägen består av villabebyggelse av blandad karaktär, huvudsakligen uppförd mellan 30- och 90-talet.

Planområdet har stora nivåskillnader och vid skyfall får tillkommande bebyggelse inte försämrats för nedströmsliggande



Figur 4. Gamla Södertäljevägen med Zetas handelsträdgård till vänster i bild.



fastigheter, vilket behöver hanteras i den kommande planläggningen. Inom området finns flertalet uppvuxna träd och en tidig trädinventering behöver genomföras i syfte att bevara så mycket som möjligt av platsens gröna karaktär.

Omkring planområdet finns god tillgång till service i form av flertalet förskolor, skola, vårdcentral och handel. Planområdet ligger inom influensområdet för kommande Spårväg syd i Kungens kurva.



Figur 5. Odlingsbäddar och uppvuxna träd inom planområdet.



Figur 6. Zetas trädgårdscafé inom planområdet.

Planförslag

Syftet med att ta fram en ny detaljplan för platsen är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder inom fastigheterna Stigfinnaren 10, 11, 12, 13, 21 och 35 i Segeltorp. Tillskapande av allmän platsmark i form av ny gatustruktur och en grön mötesplats ingår också i detaljplanens syfte. Förslagets inriktning är en varierad bebyggelse i form av parhus, radhus och småskaliga flerbostadshus. I enlighet med kommunens strategiska dokument bör en blandad bostadstypologi eftersträvas och en närpark, för boende i och omkring planområdet, om möjligt tillskapas. Den exakta avgränsningen av planområdet ska studeras under planarbetets gång.



Planområdet ska utvecklas med omsorgsfull placering av byggnaderna med hänsyn till nivåskillnaderna inom området. Ur stadsbildsperspektiv kan något högre bebyggelse komma att bli aktuellt i området närmast Gamla Södertäljevägen.

Markägarens initiala skisser omfattar cirka 50–80 nya bostäder. Den förväntade utvecklingen kommer innebära en något högre exploateringsgrad än direkt omgivande bebyggelse. Planerad upplåtelseform är i första hand bostadsrätter och äganderätter, lägenhetsstorlekar är i dagsläget inte fastställt. I planarbetet ska befintlig bebyggelse inom planområdet inventeras och möjligheterna till bevarande studeras vidare.

Särskilt viktigt är att lyfta platsens historia som handelsträdgård in i det kommande förslaget. Handelsträdgården är ett välkänt besöksmål i Segeltorp och dess identitet kommer vara en utgångspunkt i det fortsatta arbetet. Platsens kulturhistoria är en viktig utgångspunkt även för utformningen av parken, vars lokalisering och utbredning ska studeras vidare.

Marken ligger i en söderslutning med en mängd växtlighet, till viss del mindre träd av exotiskt slag men i huvudsak gamla uppvuxna ekar och barrskog. Förslaget bedöms eventuellt innebära att ekologiska samband påverkas eller reduceras. Vidare medför de topografiska förutsättningarna tillgänglighetsutmaningar för tillkommande gatunät och park.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Anpassning till befintliga naturvärden inom planområdet vid tillkommande bebyggelse och infrastruktur.
- Gestaltning gentemot befintliga byggnader och intilliggande område.
- Stärka gång- och cykelkopplingar genom planområdet.
- Dagvattenhantering samt översvämningsrisken vid skyfall.
- Utredda möjligheten att ersätta målpunkten, handelsträdgården, med en närpark som bevarar identitetsskapande kvaliteter.
- Anpassning av gata för att klara tillgänglighet och lutningar.
- Barnperspektivet, sociala konsekvenser och äldreperspektivet.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande. Förslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan och förslag till ÖP 2050. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av markägaren och kommunen.



Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Finsmakarens Fastigheter AB och Huddinge kommun i samband med detaljplanearbetet.

Tidplanen är att detaljplanen preliminärt kan antas under år 2027.

Planuppdrag: Q3 2024

Samråd: Q4 2025

Granskning: Q3 2026

Antagande: Q1 2027

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

- Dagvatten och skyfall
- Buller
- Trafik
- Markföreningar från pågående handelsträdgård
- Naturvärden med särskilt fokus på befintliga träd.
- Gestaltning och struktur
- Kulturmiljö
- Skugg- och solstudier
- Barn- och äldreperspektivet

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att detaljplanearbetet kan starta. Förvaltningen ser positivt på aktörens ambitioner om att integrera platsens historia som handelsträdgård i konceptet för bostadsutvecklingen. Det i sin tur stärker platsens identitet och stöttar de ekologiska spridningssambanden. Vidare är bedömningen att projektet följer intentionerna i kommunens övergripande styrdokument samt utgör ett viktigt tillskott av bostäder inom influensområdet för Spårväg syd. Projektet förstärker ytterligare underlaget för service i området. Därtill bemöts även flera strategiska dokument som påpekar en befintlig parkbrist i Segeltorp, varav en utredning om möjlighet att tillskapa närpark är positiv.

Inom ramarna för kommande planarbete är det särskilt viktigt att tidigt bedöma om kommunen har ekonomiska förutsättningar att tillskapa en närpark. Förvaltningen ser goda förutsättningar att inom detaljplanen möjliggöra en breddning av huvudcykelstråket längs Gamla Södertäljevägen.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS 2050 och kommunens översiktsplan 2030 samt 2050.



Avvägning avseende hållbarhet

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan men en utveckling kan eventuellt innebära att ekologiska samband påverkas eller reduceras. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas.

Genom att möjliggöra för fler bostäder i anslutning till befintlig stombusslinje och inom spårväg syds influensområde uppmuntras nyttjande av kollektivtrafik framför andra färdmedel som är mindre hållbara. Det bedöms positivt ur en ekologisk hållbarhetsaspekt.

Tillskapande av en ny mötesplats bidrar positivt till den sociala hållbarheten och är ett sätt att värna om platsens karaktärsskapande effekt på området idag.

Avväganden utifrån barnkonventionen

Barn och äldreperspektivet kommer bli viktigt vid utformning av platsen på grund av de topografiska förutsättningarna och Gamla Södertäljevägens barriärskapande effekt för trygga skolvägar.

Vid utformande av mötesplats och närpark vid planläggning kommer hänsyn tas till barns behov av park och grönområden lämpliga för lek och utevistelse.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Intentionsavtal som visar på parternas intentioner för marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna, detta ska godkännas i samband med planuppdrag.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet och kommande exploateringsavtal finansieras i sin helhet av exploatörerna genom tecknade plankostnadsavtal. På grund av förväntad värdeökning av marken i och med kommande spårväg syd kommer exploatören bidra med medfinansiering.

Kommunen kommer att få in exploateringsersättning för om- och nybyggnation av vägnätet. Vidare kommer kommunen att stå för en andel av investeringskostnaden för tillskapande av närpark, eftersom en närpark tillgodoser behov av park för boende utanför planområdet. Exploatören blir om närpark möjliggörs medfinansiär för att täcka de tillkommande bostädernas behov av en mötesplats. Om en investering i närpark inte förverkligas finns fortsatt behov av en grön mötesplats för den tillkommande bebyggelsen vilken exploatören ska finansiera. I detta skede finns ingen kostnadsbedömning framtagna då omfattningen på en närpark ännu inte är utredd.

I samband med genomförandeskedet av detaljplanen ska åtgärder på närliggande allmän plats genomföras; (1) att ta bort lastplatsen på



Gamla Södertäljevägen samt anlägga en upphöjd cykelpassage över korsningen med Blombacken. Den andra åtgärden (2) avser att bygga om busshållplats Jägerhornsvägen till en körbanehållplats. Åtgärd 1 föreslås delvis bekostas av exploatören, i övrigt ska utredning om kommunal investering ske när åtgärdernas storlek fastställts.

I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen. Tillkommande allmänna anläggningar kommer innebära ökade driftkostnader för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Finsmakarens fastigheter AB