



Handläggare
Carinna Soares de Sousa
Carinna.Souares-de-Sousa@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Odal mannen 1 och del av Jakobslund 2:19 – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Odal mannen 1 och del av Jakobslund 2:19 inom kommundelen Segeltorp i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 15 februari 2023.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder i blandad form, där övervägande del utformas som flerbostadshus, med goda boendekvaliteter och god gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till området. Planläggningen syftar även till att definiera gaturummet genom ett genomarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Häradsvägen. Projektet ska därmed bidra till utveckling och varsam förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i Segeltorp.

Planområdet utgörs främst av fastigheten Odal mannen 1, som idag utgörs av en småskalig verksamhet och parkering och en del av fastighet Jakobslund 2:19, som ägs av kommunen. Genova Bostad Projektutveckling AB är lagfaren ägare av fastigheten Odal mannen 1 och exploatör i projektet.

Projektet ska bidra till utvecklingen av en idag ödslig verksamhetstomt planlagd för handel och kontor till en trygg och trivsamt boendemiljö nära till goda allmänna kommunikationer.

Viktiga frågor att hantera i planarbetet är trafikbuller, gestaltning av tillkommande bebyggelse och gaturummet, befintligt ledningstråk och trafiksäkerhet.

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.

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt i Huddinge 2022 med utblick till 2035.

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



Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 1-2 2025.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden. Projektet kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Segeltorp och kommunen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Fastighetsägaren och exploatören till Odal mannen 1, Genova Bostad Projektutveckling AB, lämnade hösten 2019 in en ansökan om planbesked för fastigheten. Ansökan avsåg då möjligheten att uppföra flerbostadshus. Efter en vidareutveckling av förslaget beslutade kommunstyrelsen hösten 2021 att lämna ett positivt planbesked för bostäder som skulle uppföras som radhus.

Under vintern 2022 ändrades inriktningen angående områdets behov. Projektet ska kunna bidra till att komplettera området med bostadsformer som saknas i närmiljön. Förslaget har därför reviderats och anpassats till omgivningen.

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder i blandad form där övervägande del utformas som flerbostadshus med goda boendekvaliteter och god gestaltning som på ett omsorgsfullt sätt anpassas till området. Planläggningen syftar även till att definiera gaturummet genom ett noggrant utarbetat och väl gestaltat möte mellan den planerade bebyggelsen och Häradsvägen. Projektet ska därmed bidra till utveckling och varsam förtätning i ett kollektivtrafikhärläge i Segeltorp.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring en kommun som ska upplevas som trivsamt och trygg där noggrann förtätning planeras i trafiknärläge samtidigt som närheten till grönområden lyfts fram. Projektet ska bidra med god arkitektur, gestaltning och attraktiva livsmiljöer med närhet till service, natur och kollektivtrafik. Projektet finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt i Huddinge 2022 med utblick till 2035.



Figur 1. Bild på planområdet i grönt



Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

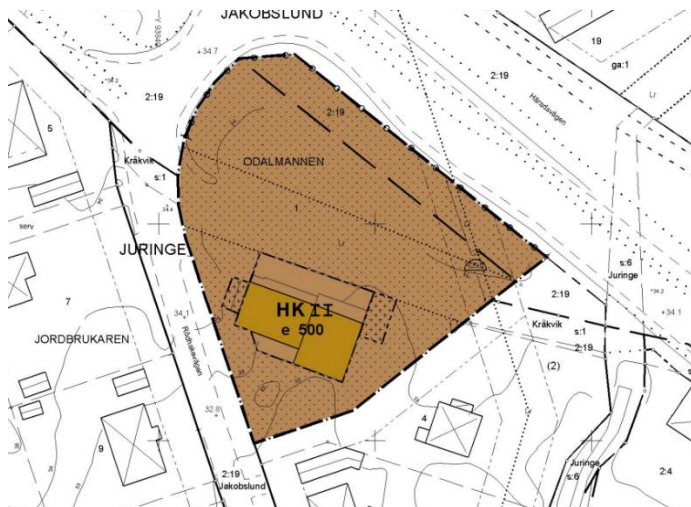
Enligt RUFS 2050 är området utpekade inom en övrig regional stadsbygd med utvecklingspotential. I gällande översiktsplan (ÖP 2030) är området utpekade inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde i Segeltorp. Häradsvägen i direkt anslutning till Odal mannen 1 utpekade som ett kollektivtrafikstråk där förtätning kan tillämpas. Odal mannen 1 ligger i gällande översiktsplan inom 600-metersradien för Segeltorps inre stadskärna.

I både gällande översiktsplan (ÖP 2030) och översiktsplanens antagandever sion (ÖP 2050) är området utpekade som en plats med mycket god kollektivtrafikförsörjning där komplettering kan prövas. Häradsvägen är utpekade som ett övergripande huvudcykelstråk respektive ett regionalt cykelstråk samt ett stamnät för kollektivtrafik. En upprustning av Häradsvägen planeras i framtiden. I planarbetet kommer hänsyn tas till potentiella ytbehov längs Häradsvägen vilket innebär att reglering av Odal mannens fastighetsgräns inte ska ske på bekostnad av Häradsvägens funktion.



Figur 2. Strukturplan för Segeltorp från Översiktsplan 2030, planområdet markerat med svart.

Planområdet ligger inom Spårväg syds influensområde och kollektivtrafik försörjs av buss på Häradsvägen. Den gällande detaljplanen för Odal mannen 1, akt 0126K-13703, består till största del av prickmark – mark som ej får bebyggas - och har en byggrätt på 500 kvadratmeter i två våningar för ändamål handel och kontor. Ledningsrätt för VA-ledningar belastar Odal mannen med ett u-område som går tvärs över fastigheten. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Figur 3. Plankarta för nu gällande detaljplan

Området berörs inte av riksintressen och i området finns inte heller höga naturvärden. Förslaget bedöms inte innebära att större gröna stråk, samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras.

Segeltorp pekas ut som karaktärområde ”småhusen” i kulturmiljöprogrammet vilket är en viktig utgångspunkt i det fortsatta planarbetet gällande skala, placering och utformning av tillkommande bebyggelse. Odal mannen 1 omfattas inte av något särskilt skydd.

Trafikbuller från Häradsvägen är en viktig fråga att utreda, liksom upprustningen av Häradsvägen och skapandet av ett upplevelserikt möte mellan planerad bebyggelse och gaturummet. Häradsvägen utgör en viktig utgångspunkt i gestaltningsfrågan, både när det gäller väl anpassade bulleråtgärder och hur småhusområdets karaktär från Rödhakevägen bäst kan möta den urbana gatumiljön från Häradsvägen.

Andra viktiga förutsättningar för planarbete är de befintliga ledningsrätterna för VA-ledningar som belastar Odal mannen och sätter ramar för placeringen av nya byggnader samt den nya parkeringen till Långsjöskolan som har byggts på andra sidan Rödhakevägen och kan belasta kapaciteten i korsningen med Odal mannen 1.

Planuppdraget bedöms vara i enlighet med RUF 2050 och översiktsplanen för Huddinge kommun.

Planområdet

Planområdet ligger i Segeltorp som ligger i Huddinges norra kommunal.



Planområdet utgörs främst av Odal mannen 1 där Genova Bostad Fastighetsutveckling AB är lagfaren ägare, samt del av Jakobslund 2:19 som ägs av kommunen. Sammanlagt omfattar planområdet cirka 2900 kvadratmeter, varav cirka 450 kvadratmeter tillhör kommunens fastighet. En ledningsrätt för VA-ledningar belastar Odal mannen med ett område som går tvärs över fastigheten.

Planområdet avgränsas av Häradsvägen i öst som är utpekad som ett framtida regionalt cykelstråk och stamnät för kollektivtrafik, Långsjöskolans avlämningsparkering i norr, Rödhakevägen i väster och villatomter i söder.

Bostäderna föreslås uppföras på mark som idag är bebyggd med en övergiven verksamhetsbyggnad och garage, med tillhörande hårdgjord yta som används till parkering och uppställning av containrar. Den befintliga byggnaden är i dåligt skick. Omkringliggande bostadsbestånd består i huvudsak av villabebyggelse. Den nya detaljplanen väntas enbart utgöras av kvartersmark.

Bostadsområdet utmärker sig också för sin gröna karaktär som det framtida projektet ska bidra till att stärka. De friliggande villorna omgivna av trädgårdar med etablerad grönska som gränsar till planområdet skapar ett grönt ekologiskt nätverk som bör vara en utgångspunkt och inspiration i den fortsatta utvecklingen av platsen. Projektet bidrar även till en ökning av grönyta i ett idag hårdgjort område.

Den närmaste lekplatsen ligger cirka 1 kilometer bort från planområdet. Det finns dock förskolor och skolor cirka 200 meter bort. Gömmarens naturreservatet och Långsjöns naturområde med tillgång till badplatser ligger cirka 200 meter respektive 500 meter från planområdet. Utveckling av en parkmiljö med flera aktiviteter planeras vid Norra Långsjön, cirka 100 meter bort från planområdet.

Planens läge medger goda förutsättningar för hållbart resande genom gång-, cykel- eller kollektivtrafik. Planområdet nås med gång- och cykel från Häradsvägen via en planskild passage norr om området samt en gång- och cykelpassage söder om planområdet. På västra sidan Häradsvägen ansluter planområdet till det lokala cykelnätet och på östra sidan till ett regionalt cykelstråk. Söder om planområdet finns ett gångstråk utpekad som en del av kommunens övergripande gångnät. Stråket löper parallellt med Mickelbergsvägen och Gömmarens naturreservat. Cirka 100 meter från planområdet ligger hållplatsen Lövsångarvägen som trafikeras av buss mellan Huddinge centrum, Fruängen och Skärholmen.

Norr om planområdet har det under 2022 byggts en hämta- och lämnarparkering varifrån barn och unga på ett säkert sätt ska ta sig på egen hand till Långsjöskolan söder om planområdet. Syfte är att minska trafiken vid skolan. Parkeringen nås från Häradsvägen och Rödhakevägens norra korsning.

I korsningen mellan planområdet och Häradsvägen ansluter även en gång- och cykelväg som i hög utsträckning används av barn och unga. Till följd av den



ökade trafiken i kombination med ett ökat antal barn som rör sig i korsningspunkten behöver trafiksäkerheten säkerställas.

Området är påverkad av trafikbuller från Häradsvägen på den nordöstra delen av fastigheten med preliminära nivåer mellan 60-70 dB. En utgångspunkt i arbetet är att utreda möjliga bulleråtgärder med en hög ambitionsnivå på gestaltning och innovation så att mötet mellan nya bebyggelsen och Häradsvägen kan bidra till ett förbättrat gaturum.

Föroreningsrisken ska utredas under planarbetet utifrån dagens användning som parkering och avvecklad verksamhet.

Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Förslag på användning som ska prövas i planarbetet är bostäder i blandad form där övervägande del utformas som flerbostadshus.

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 som känns igen i området, fast i en samtida tolkning.



Figur 4. Illustration av möjlig struktur inom projektområdet.

Exploatörens förslag bygger på en strukturskiss som placerar olika boendeformer utifrån två byggnadsstrategier: en låg exploatering med lägre skala i form av radhus närmast villabebyggelsen längs Rödhakevägen; och en högre exploatering



i form av flerbostadshus längs Häradsvägen. Förslaget innehåller cirka 28 lägenheter mellan 4-5 våningar och 4 radhus mellan 2-3 våningar.

Flerbostadshusen planeras utformas med aktiva entréer och förgårdsmark som förstärker Häradsvägens gaturum och bidra till en mer attraktiv upplevelse längs gatan. Bebyggelse föreslås utformas som bullerskydd för omkringliggande villor. Detta bidrar också till en mer diversifierad boendeform som kan stödja behoven hos olika flyttkedjor och familjekonstellationer i närmiljön.

Radhus planeras så att höjden från Häradsvägen trappas ner till Rödhakevägen och närliggande villorna. Trädgårdar och parkering mot Rödhakevägen tar hänsyn till Rödhakevägens småhuskaraktär.

En rymlig grön och tyst gård planeras in i fastigheten med grön inramning av de gemensamma parkeringsplatserna och mot villabebyggelsen.

Parkering ska anordnas på kvarteretsmark, men möjligheten att samnyttja besöksparkering med skolparkeringen kan utredas. Utifrån närheten till den planerade Spårväg Syd och den goda tillgången till kollektivtrafik kan även möjligheten att arbeta med flexibla p-tal och mobilitetsåtgärder utredas utifrån projektets förutsättningar.

Viktiga frågor och utmaningar att hantera i planarbetet bedöms vara:

- Hantering av trafikbuller från Häradsvägen med god gestaltning och placeringen av ny bebyggelse ut mot gatan.
- Gestaltning och skala av tillkommande bebyggelse med hänsyn till omgivning.
- Anpassning till ledningstråk som går igenom planområdet och sätter begränsningarna för förslagets placering.
- Trafiksäkerhet i korsningen mellan planområdets in- och utfart, Häradsvägen och Långsjöskolans avlämningsparkering.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

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

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan kommunen och respektive exploatör i samband med detaljplanearbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 1-2 år 2025.



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

- Buller
- Gestaltning
- Trafik och parkering
- Ledningsflytt
- Dagvatten och skyfall
- Social konsekvensanalys (SKA) inklusive barnkonsekvensanalys (BKA)
- Geoteknik
- Luftförorening
- Markföroreningar

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden. Projektet kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Segeltorp och kommunen genom en varsam förtätning längs Häradsvägen i närhet till kommande Spårväg Syd. Detta genom ett tillskott av nya bostäder på en idag ödslig verksamhetstomt omgiven av villabebyggelse och nära till goda allmänna kommunikationer, ett flertal skolor och förskolor, naturområden och ett framtida utvecklat centrum i Segeltorp. 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

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. I denna detaljplan är trafikbuller, gestaltning av tillkommande bebyggelse, befintligt ledningstråk och trafiksäkerhet aspekter som är extra viktiga.

Förslaget bedöms bidra till en ökad blandning av bostadstyper i området. Det bedöms också bidra till ett förstärkt och attraktivare gaturum längs Häradsvägen och en mer diversifierad bebyggelseform, typologi och struktur.

Jämfört med nuvarande användning, som omvandlas till en trivsamt boendemiljö med fler ögon på gatan och ett mer upplevelserikt stråk för de som går och cyklar längs Häradsvägen, kan även upplevelse av trygghet öka.

Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Behovet av en social konsekvensanalys (SKA) inklusive barnkonsekvensanalys (BKA) ska utredas i planarbetet. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

Den nya hämta och lämna parkeringen i anslutning till planområdet innebär en ökad belastning i korsningen där barn och unga vistas ofta i. Därför är det särskilt



viktigt att barns aktivitet, rörelse och rutiner tas hänsyn till i planarbetet så att planen bidrar till en säker och trygg plats.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som detaljplanearbetet medför debiteras exploatören månadsvis i efterskott enligt det upprättade plankostnadsavtalet. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Ett intentionsavtal har upprättats mellan kommunen, fastighetsägaren och exploatören vilket ska godkännas i samband med beslut om planuppdrag. Intentionsavtalet reglerar bland annat inriktning för ny detaljplan samt kommande marköverlåtelse. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal vilket ska beslutas i samband med att detaljplanen antas.

Camilla Broo
Kommundirektör

David Grind
Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Genova Bostad Projektutveckling AB

Org.nr: 556864-9098