



Datum
2025-11-24

Diarienummer
KS-2020/999

Avsändare
Linnea Fröjd
08-535 365 65
Linnea.frojd@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Lamellen 1 och 2 m.fl. inom kommundelen Skogås – beslut om samråd

Beslut

1. Detaljplan för Lamellen 1 och 2 m.fl. sänds ut på samråd.
2. Detaljplan för Lamellen 1 och 2 m.fl. antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 380 bostäder fördelade på sju nya bostadshus samt ett större parkeringshus inom fastigheterna Lamellen 1 och 2, Västra Skogås 1:10 och Dörren 4. Syftet är även att öka tryggheten i området genom åtgärder i den byggda miljön och inom allmän plats. Detaljplanen ska bland annat förstärka gång- och cykelstråket mellan Skogås och Länna. Nya byggnader ska förhålla sig till de befintliga i skala och gestaltning samt stärka Vallhornsvägens gaturum. Inom detaljplanen finns ett befintligt bostadshus med en privat förskola med två avdelningar i bottenvåningen. I planförslaget ersätts förskolebestämmelsen med centrumändamål och bostäder i bottenvåningen. Parkeringshuset invid Österleden ska ha publika funktioner i bottenvåning för att öka tryggheten kring byggnaden.

Planområdet är cirka 2,9 hektar stort och består idag av befintlig bebyggelse, stora markparkeringsplatser, gata, gårdar och naturmark.

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen med undantag för att föreslagna bussförbindelse via Vallhornsvägen mot Länna inte föreslås genomföras i detaljplanen.

Förvaltningen bedömer att projektet är i linje med kommunens ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för Huddinges utveckling.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen.

Detaljplanen föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2020. Kommunstyrelsen beslöt 16 september 2020, §7, att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Lamellen 1 och 2 m.fl..



Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förtätning av bostäder och lokaler på befintlig parkering. Syftet är även att öka tryggheten i området genom åtgärder i den byggda miljön och inom allmän plats. Detaljplanen ska förstärka gång- och cykelstråket mellan Skogås och Länna samt möjliggöra för rörelse i östvästlig riktning. Nya byggnader ska förhålla sig till de befintliga i skala och gestaltning samt stärka Vallhornsvägens gaturum. Parkeringshuset invid Österleden ska ha publika funktioner i bottenvåning för att öka tryggheten kring byggnaden.

Planområdet

Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation Skogås och ingår i ett av kommunens primära förtättnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. I området där ny exploatering avses finns inga naturreservat eller Natura 2000-områden.

I direkt angränsning till samt delvis inom planområdet finns tolv bostadshus i sex till åtta våningar, en förskola i bottenvåning och en grusplan.

De befintliga bostadshusen har en tidstypisk arkitektur från sent 1960-tal. En mindre del av södra planområdet ligger inom ett område med särskilt värdefull kulturmiljö, Södra fronten/Korvlinjen, som var en försvarsanläggning som började byggas 1902 fram till första världskrigets slut. Planområdet eller dess nära omgivning innehåller inga andra kända kulturhistoriska värden.

Inom planområdet bebyggs främst ytor som används till markparkering idag, varför inga större naturvärden återfinns. Det finns dock en trädallé om fem lönnar som behöver tas ned, träden bedöms inte ha något större ekologiskt värde. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen innan detaljplanen antas. Cirka 60 träd i olika storlekar (främst mindre) kommer behöva tas ned för att möjliggöra planförslaget.

Detaljplanen

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av nya bostäder, ett parkeringshus och att bygga om Vallhornsvägen och delar av Österleden för att skapa bättre gång- och cykelvägar. Planförslaget möjliggör för cirka 380 bostäder fördelade på sju nya bostadshus inom fastigheterna Lamellen 1 och 2 och Dörren 4 samt ett större parkeringshus inom Lamellen 1. Bebyggelsen innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas och ny bebyggelse uppförs i cirka sex till sju våningar. Inom detaljplanen möjliggörs det även för lokaler i bottenvåning.

Detaljplanen bekräftar vidare befintlig användning park och ändrar huvudmannaskap av en gångväg som idag är kvartersmark till en allmän gång- och cykelväg. Detta för att stärka stråket mellan Länna och Skogås.

Bostäder för särskild service (LSS) ryms generellt inom användningen ”bostad”. Till granskningskedet ska antal lägenheter och placering av dem utredas vidare.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen utformas med en sammanhållen arkitektonisk idé som tar avstamp från de befintliga kvaliteterna i närområdets bebyggda miljö. Nya



byggnader ska bidra till en väl gestaltad boendemiljö som tar hänsyn till den befintliga arkitekturen men ska även tillåtas ges ett nutida uttryck. Den arkitektoniska idén utgår från tre principer:

- Stärkt stråk mellan Skogås och Länna
- Ökad trygghet
- Komplettera närområdets karaktär

Ett gestaltningsprogram har upprättats som beskriver bebyggelsens och omgivande ytors gestaltning mer detaljerat. Detaljplanen har även utgått från Huddinge kommuns arkitekturstrategi. Gestaltningsprogrammet ska biläggas kommande exploateringsavtal.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. De träd som försvinner i samband med exploateringen kommer att kompenseras och grönytan bedöms öka i planområdet eftersom parkeringsytor omvandlas från parkering till bostäder med bostadsgårdar. Påträffade föroreningar och förekomsten av sulfidförande berg bedöms i nuläget vara möjligt att hantera utan risk för miljön eller människors hälsa. Exploateringen bedöms inte leda till att bullernivåer överstiger riktvärden för vare sig befintliga eller tillkommande bostäder. Planområdet har goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och det finns goda förutsättningar att säkerställa en säker skyfallshantering.

Kommunen bedömer sammantaget att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning i sitt beslut 2024-12-11.

Genomförande

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd 25 november 2025 – 7 januari 2026

Granskning Kvartal 4 2026

Antagande Kvartal 2 2027



Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det datum planen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas ske etappvis mellan 2030 och 2033.

Huddinge kommun ansvarar för ny- och ombyggnation av allmän plats inom detaljplanen såsom gator och gång- och cykelvägar. Kostnaderna kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Utbyggnaden av kvartersmark såsom parkeringshus, garage, bostadsbebyggelse och anpassning av kvartersgator ansvarar exploatören för. Tillkommande bostadsbebyggelse placeras på ytor som i dag används som parkeringsytor för de befintliga bostäderna varför det nya parkeringshuset behöver byggas först.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kapaciteten i befintlig nätstation att behöva utökas samt en ny nätstation i nordvästra hörnet byggas. Exploatören bekostar dessa åtgärder. Samordning och dialog med ledningsägaren pågår.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören senast i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet kommer att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen gällande genomförandet av detaljplanen i detalj.

Förvaltningens övervägande

Förvaltningens bedömning är att projektet ligger i linje med tilltänkt utveckling för östra Huddinge och bidrar till att skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Skogås. Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av bostäder på befintliga markparkeringsplatser i Skogås samt möjlighet att förstärka kopplingen mellan Skogås och Länna, stärka tryggheten och möjliggöra för att fler väljer att bo kvar i Östra Skogås.

Planförslaget överensstämmer inte helt med kommunens översiktsplan 2050 då föreslagen busskoppling från Österleden, via Vallhornsvägen, till Gamla Nynäsvägen inte möjliggörs inom detaljplanen. Detta då det är starkt kuperad terräng i södra delen av planområdet och att en genomfart till Gamla Nynäsvägen bedöms ge en stor ökning av trafikmängderna på Vallhornsvägen som idag är en viktig skolväg till Sjötorpsskolan och Östra grundskolan. Kopplingen mellan Skogås och Länna stärks i stället för gång och cykel. Övriga intentioner i översiktsplan och utvecklingsplan efterföljs.

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas.

Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge underlättar man för boende att välja kollektivtrafik framför andra färdmedel som är mindre hållbara, vilket bedöms positivt för den ekologiska hållbarheten. Att tillskapa fler funktioner och varierade användningar bedöms också positivt för stadsliv, trygghet och social hållbarhet. Äldreperspektivet beaktas genom att nya miljöer och bebyggelsen uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Äldre kan gynnas av nya mötesplatser som tillskapas.



Avväganden utifrån barnkonventionen

En socialkonsekvensanalys (SKA) med tillhörande barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram inom ramen för planarbetet. I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt, levande och varierat stadsliv. Det finns goda förutsättningar att tillskapa levande stråk och ytor för lek i anslutning till planerad bostadsbebyggelse. Det är viktigt att tillskapa nya mötesplatser intill planerad bebyggelse då en befintlig mötesplats i form av grillplats byggs bort i och med planförslaget. Stråket bedöms också kunna tillskapa bättre möjligheter för barn och unga att kunna röra sig fritt.

I och med att bostäder byggs på befintlig markparkering bedöms området bli tryggare och få mer attraktiva gårdsmiljöer.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören Heimstaden. Exploatören debiteras 97 % av plankostnaderna och kommunen står för 3 % av plankostnaderna.

I samband med att detaljplanen antas är tanken att den kommunägda fastigheten Dörren 4 ska markanvisas genom markanvisningstävling. Markanvisningen förväntas innebära intäkter som täcker kommunens del av plankostnaderna och innebär ett positivt projektnetto för kommunen.

Inom planområdet planeras det för om- och nybyggnation av allmän plats, bland annat Vallhornsgatan samt gång- och cykelnätet. Exploatören kommer att bekosta dessa investeringar enligt kommande exploateringsavtal, däremot kommer de delar som är utlagda som allmän plats i detaljplanen att innebära något ökade driftkostnader för kommunen.

För att genomföra detaljplanen krävs fastighetsbildning. Allmän plats regleras till en fastighet som ägs av kommunen. Fastigheten för Dörren 4 ska fastighetsregleras för att överensstämja med detaljplanen och sedan genom markanvisningen säljas till en extern aktör.

Utöver ovanstående bedöms projektet inte ha några juridiska konsekvenser.

Nicklas Lord

Planchef



Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt D 9.1 och punkt D 9.2 efter information i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten