



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315

Handläggare
Linnea Silfverdal
076-525 79 33
Linnea.silfverdal@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Mottagare

Detaljplan för Lövdungen 2 m.fl. inom Segeltorp, normalt planförfarande – beslut om granskning

Beslut

Detaljplan för Lövdungen 2 m.fl. sänds ut på granskning.

Sammanfattning

Projektet syftar till att möjliggöra fastigheten Lövdungen 2 samt del av kommunal mark för bostäder. Projektet innebär att cirka 85 nya bostäder och att en ny park uppförs inom planområdet.

Fastighetsägaren till Lövdungen 2 har getts positivt planbesked för att pröva möjligheten för bostäder inom fastigheten som idag används för bilservice. Fastigheten ligger intill en cirkulationsplats centralt i Segeltorp och angränsar till centrumbebyggelsen i Segeltorp. Området omges av bostäder, främst småhus, men även lägenheter i ett antal flerbostadshus. Ytan som planeras att tas i anspråk för nya bostäder utgörs dels av en äldre villafastighet som tidigare använts som bensinstation, numera en bilservice, och dels av en kommunal grusad bollplan. I samband med utvecklingen för området överförs de delar av kommunens intilliggande fastigheter som ingår i planområdet till Lövdungen 2. Projektet innebär att en ny park med en lektyta uppförs istället för den grusplan som tas i anspråk för nya bostäder. Parken uppförs på mark som överförs till kommunen intill föreslagen bostadsbyggnad.

Fastigheten Lövdungen 2 ägs av Söderskonsult och Redovisningsbyrå AB. Fastigheterna Lövdungen 2:1 och 2:11 ägs av Huddinge kommun. Planuppdrag gavs av Kommunstyrelsen den 24 november 2014. Detaljplanen bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen finns med i *Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2019*.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2019*. Kommunstyrelsen beslutade den 24 november 2014 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området Lövdungen 2 m.fl.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra området för bostäder med verksamhetslokaler i bottenplan mot Häradsvägen och parkeringsgarage under

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



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315

mark samt möjlighet till en ny grön mötesplats. I planuppdraget beskrivs att planeringen ska samordnas med pågående program för Segeltorp centrum. Arbetet med programmet för Segeltorp centrum har inte fortskridit enligt tidplan, varför en samordning inte kunnat genomföras.

Detaljplanen var utsänd för samråd under perioden 12 mars till den 20 april 2018 efter delegationsbeslut av planchefen den 8 mars 2018. Under samrådet inkom stor mängd skrivningar från närboende privatpersoner och villaägarföreningen i Segeltorp. Synpunkterna som inkom var kritiska till föreslagen byggnadsvolym, utformning och påverkan på omgivande fastigheter. Många ansåg att byggnaden var för stor och hade en utformning som passade dåligt in i bebyggelsemiljön i Segeltorp. Negativ påverkan för omgivande parhus gällde att ny byggnad skulle bidra med skuggeffekt på de omgivande trädgårdarna. Flera närboende föreslår en sänkning av byggnaden till fyra våningar och att utformningen borde göras mer lik byggnaden på fastigheten Bilan 22. Ytterligare synpunkter tar upp att antalet parkeringsplatser är för få och att det medför att de framtida boende kommer att behöva parkera på gator och allmänna ytor. Storleken på de allmänna ytorna ifrågasätts liksom varför grusplanen inte underhållits bättre av kommunen den senaste tiden.

Efter samrådet har projektet arbetats om gällande gestaltning och kulörer. Dialog har förts med exploatör och arkitekt och uppdaterade förslag ligger nu till grund för detaljplanen. Byggnadsvolymen har tagits ner cirka en våning längs hela huskroppen och antalet bostäder har minskats med 5 lägenheter. Kulörerna har anpassats till en färgskala som passar bättre med befintliga kulörer i området. Hela byggnaden har också lyfts upp cirka en meter från tidigare grundläggningsnivå för att grundläggningen inte ska påverka grundvattennivån.

Förändringar i plankartan inför granskning

- Plankartans bestämmelser om höjder har justerats för att överensstämja med det reviderade gestaltungsforöslaget.
- Föreslagen byggnad har lyfts upp från grundvattennivån vilket innebär att nivån för färdigt golv i bottenplanet ligger en halvtrappa upp från gatan. Det har inneburit nya nockhöjder för hela byggnaden.
- Gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän plats har ändrats efter att gångvägen intill kvartersmarken breddats efter samrådet.
- Bestämmelser för byggnadshöjd har kompletterat bestämmelserna om nockhöjd för byggnaden.
- Planbestämmelse för lägsta grundläggningsnivå + 34,0 har lagts till plankartan.
- Utformningsbestämmelserna har sett över för att fungera med reviderat gestaltungsforöslag.
- Byggnadens minsta avstånd till fastighetsgräns mot gata har justerats till 1,2 meter.
- Ett fåtal justeringar av egenskapsgränser inom kvartersmarken har gjorts.



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315

- Markhöjder har lagts till för området inom parkytan som avser befintlig slänt.
- Formuleringen för användning Bostad och centrum har omformulerats.

Förändringar i planbeskrivningen inför granskning

Planens syfte har kompletterats med meningen ”Byggnader ska utföras med fasader i milda kulörer som harmonierar med området i övrigt”. Planbeskrivningen har kompletterats med information från uppdaterad dagvattenutredning och grundvattenundersökning. Planbeskrivningen har också uppdaterats med info om utredningen som gjorts gällande sulfidhaltigt berg. Planbeskrivningen har getts uppdaterad illustrationsplan, perspektivbilder och fasader som beskriver ny gestaltning. Planbeskrivningen har också uppdaterats med info för de bestämmelser som justerats.

Planområdet

Planområdet avser fastigheten Lövdungen 2 och del av Jakobslund 2:11 och 2:1, området öster om Häradsvägen och norr om gamla Södertäljevägen. Platsen är idag en privat fastighet innehållande en bilservice, samt en kommunalt ägd, större bollplan i grus. Söder om Gamla Södertäljevägen finns de kommersiella delarna av Segeltorp med kafé, gym, kiosk och en restaurang. Intill planområdet finns Segeltorpskolan med årskurs 4-9. Nordost om planområdet, på en något högre marknivå ligger parhus på Lövdungevägen. Norr om planområdet finns radhus. Söder om planområdet finns flerbostadshus och centrumfunktioner samt Segeltorpskolan. Väster om Häradsvägen finns ett flerbostadshus uppfört under 2006. Ett steg från Häradsvägen och Gamla Södertäljevägen domineras bebyggelsen av enbostadshus. Planområdet är ett naturligt läge för förtätning med sin närhet till de större vägarna med kollektivtrafik och befintlig centrumbebyggelse i området.



Bild: Röd markering anger planområdets gräns.



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315

Planområdet ligger inom rekommenderat avstånd (500 m) från naturområde. Översiktsplanen anger aktuellt planområde som exploateringsområde och att området närmast intill korsningen ingår i karaktären ”inre stadskärna”. På platsen korsas två viktiga kollektivtrafiklinjer (buss). I översiktsplanen framgår att antalet äganderätter och bostadsrätter är stort i Segeltorp och att bebyggelsen därför helst ska kompletteras med nya hyresrätter eller lägenheter som bostadsrätter. Förtätning ska ske i redan ianspråktagen mark. Översiktsplanen förespråkar en förtätning kring Häradsvägen.

Planområdet berörs inte av något riksintresse, kulturmiljö eller andra utpekade platsbundna värden. Däremot anses läget som lämpligt för bostäder sett till närheten till kollektivtrafik.



Bild: Illustrationsplan



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315

Detaljplan

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en byggnad med cirka 85 nya bostäder på en plats som har stor potential att förbättras med en ny byggnadsvolym. På platsen ska en stadsmässig byggnad uppföras som förutom att bidra med nya bostäder definierar centrala Segeltorp. Projektet innebär kommunala satsningar i form av en ny lekyta, en multisportplan och en gångväg. Projektet bidrar bland annat med att öka antalet bostäder i form av lägenheter som enligt översiktsplanen bedöms saknas i området.

Inom fastigheten finns flera större träd som kommer att tas ner för att möjliggöra utbyggnaden. I kant med planområdet i öster finns värdefull vegetation mot parhusen som föreslås sparas. Platsen har tidigare använts som bensinstation varför marken måste saneras innan den bebyggs med bostäder. Det har villkorats med en bestämmelse i detaljplanen. Detaljplanen har planerats utifrån platsens förutsättningar, bland annat gällande buller. Föreslagen byggnad placeras i vinkel med hörn mot cirkulationsplatsen, det ger en bullerskyddad gård och möjlighet att skapa bostäder med tyst sida. Ny byggnad skärmar av buller från Häradsvägen för omgivande bebyggelse.

Häradsvägens utformning med ett brett gaturum och åtskilda körbanor för trafik i respektive riktning uppmuntrar till höga hastigheter förbi planområdet. Byggnadens bottenvåning och gestaltning mot gatan är av stor vikt för att skapa en god boendemiljö intill Häradsvägen samt en byggnad som bidrar positivt för den som går eller cyklar längs med Häradsvägen. En ny byggnad intill Häradsvägen ska verka för ett mer aktivt och befolkat gaturum som i sin tur bidrar till trygghet på platsen. Bottenvåningen mot Häradsvägen möjliggörs för lokaler och bostäder.

I samband med att detaljplanen antas överförs kommunal mark till fastigheten Lövdungen 2. Mark förs även från Lövdungen 2 till kommunen. Detaljplanen bedöms ge möjlighet till cirka 85 nya bostäder som bostadsrätt i ett område som i övrigt domineras av småhus. Parkering kommer möjliggöras i garage under mark.

Bebyggelsen har utvecklats med hänsyn till omkringliggande rad- och parhusbebyggelse, med syftet att påverka på omgivande fastigheters solinstrålning ska vara så liten som möjligt. Uppdaterade sol- och skuggstudier har tagits fram inför granskningen. De omgivande rad- och parhusen bedöms påverkas positivt med en lägre ljudmiljö, då ny byggnad även skärmar av radhusen från trafikbullret.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Inom arbetet med detaljplanen har utredningar för dagvatten, grundvatten, buller, geoteknik och sulfidhaltigt berg genomförts.

Detaljplanen förväntas att uppfylla kommunens översiktliga vision för det aktuella området i Segeltorp. Detaljplanen reglerar gestaltning, placering och utformning för att tillskapa en övergripande god helhetstruktur för bebyggelsen och en god boendemiljö.



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315



Bild: *Perspektiv mot Häradsvägen.*

Gestaltning

Exploatörens föreslagna byggnad placeras minst 1,2 meter från fastighetsgräns mot gatorna. Byggnaden kommer att utföras med en markerad sockelvåning med möjlighet till verksamhetslokaler mot Häradsvägen. Volymen kommer att vara sluten mot gatan för att skärma av trafikbullret. Byggnaden är lång och har därför reglerats med olika kulörer som vertikalt betonar husets indelning för respektive trapphus. Material regleras inte men troligtvis uppförs byggnaden i puts eller tegel. Möjlighet till balkonger ges mot både gata och gård. Parkering uppförs i garage under mark. Ovanpå garaget uppförs ett planterbart terrassbjälklag med möjlighet till utevistelse. In- och utfart sker från Häradsvägen. En varierad takutformning och byggnadshöjd har bidragit till att byggnaden upplevs varierad i höjddled. Våningsantalet kommer att variera mellan 3-6 våningar och byggnadens höjd begränsas med en bestämmelse om högsta nockhöjd och högsta byggnadshöjd.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och gäller från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kan erforderlig fastighetsbildning ske. Efter det att fastighetsbildningen har skett kan bygglov sökas och beviljas. Inflytt till de planerade bostäderna beräknas kunna ske cirka 2023-2024.

Huddinge kommun avser att anlägga en ny gång- och cykelbana längs med den södra delen av fastigheten Lövdungen 2, längs Gamla Södertäljevägen. Denna sträcka är utpekad i kommunens cykelplan som ett huvudcykelstråk. Kommunen avser även att anlägga en park med lekyta, samt ett gångstråk som ska gå genom planområdet i nordsydlig riktning som bland annat ska möjliggöra allmänhetens



Datum
2021-02-09

Diarienummer
KS-2015/315

möjlighet att ta sig till parken. Kostnader för dessa anläggningar ska betalas av exploatören.

Utbyggnad av allmänna anläggningar och ledningar bedöms kunna ske under 2022.

Förvaltningens övervägande

En konsekvens av detaljplanen är att kommunens grusplan görs till mark för nya bostäder. Som kompensation till den mark som tas i anspråk för bostäder innebär projektet en ny park med lekyta intill de nya bostäderna.

Ny byggnad kommer visuellt att påverka stadsbilden i Segeltorp. Ett flerbostadshus placerat intill gatan är ett nytt element i stadsbilden och något som skapar andra värden än den luftiga och lägre exploaterade bebyggelsestruktur som finns sedan tidigare.

Plansektionens bedömer att projektet utifrån platsens arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningar bidrar till mer aktivitet och större fokus på Segeltorp centrum. Projektet innebär fler bostäder genom en förtätning av redan ianspråktagen mark inom Segeltorp centrum. Projektet är i linje med översiktsplanen förutom det som nämns om förtätningen intill Häradsvägen och gatans omdaning till en stadsgata eftersom projektet inte omfattar Häradsvägen. Projektet bedöms kunna genomföras i avvaktan på övergripande ställningstagande gällande omdaning för Segeltorp centrum.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1. efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 16 februari 2021.

Bilagor

Bilaga 1. Lövdungen 2 m.fl. planbeskrivning

Bilaga 2. Lövdungen 2 m.fl. plankarta

Bilaga 3. Lövdungen 2 m.fl. illustrationsplan

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen