



Datum
2017-11-20

Diarienummer
KS-2015/1273

Avsändare
Maria Kjell Andrén
08-535 365 64
Maria.kjell-andren@huddinge.se
Plansektionen

Detaljplan för bostäder och förskola på Låset 1 m.fl. i Skogås – beslut om samråd

Beslut

Detaljplan för Låset 1 m.fl. godkänns för samråd.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning i området söder om Österleden i centrala Skogås. Tillskottet består av bostäder och en ny förskola. Detaljplanen har föregåtts av ett program som pekade ut byggbara platser. Bebyggelsen ska bidra till att stärka kopplingen till Skogås centrum och samtidigt anpassas till befintlig vegetation och terräng.

Fler förskoleplatser är högt prioriterat i området och en förutsättning för att kunna öka antalet bostäder. Huddinge Samhällsfastigheter AB som är fastighetsägare till Alkoven planerar att riva dagens förskolebyggnad med tre avdelningar och ersätta den med en ny större förskola med åtta avdelningar. Inom området föreslås nya byggnadsvolymer i kant med naturmarken. Del av naturmarken ersätts med ny bebyggelse, större flerbostadshus i suterräng, två punkthus samt 12 radhus. Totalt ca 270 bostäder och en förskola för 160 barn. I detaljplaneläggningen ingår dessutom en satsning på allmänna anläggningar såsom två nya lokalgator, gång- och cykelvägar samt upprustning av Sjötorpsparken.

Utbyggnaden stöds av översiktsplanen som pekar ut området för förtätning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019*.

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen i samband med att programmet godkändes 2015-12-16. Uppdraget avsåg då förskola, upprustning av parken och 200-250 nya bostäder. Ett förnyat planuppdrag gavs 2017-04-05 med nya förutsättningar, exploateringsytor i väster och mot Österleden hade då utgått från uppdraget och att antalet bostäder begränsades till 190 på grund av bristen på förskoleplatser.

Planen syftar till att möjliggöra området intill Sjötorpsparken i centrala Skogås för förtätning med en ny förskola och nya bostäder. I samband med detta görs också satsningar på de kommunala anläggningarna i området så som Sjötorpsparken, gator och gång- och cykelvägar.

Programsamråd har skett under perioden 27 mars- 7 juni 2013. Detaljplanen planeras att vara utsänd för samråd under perioden 23 november 2017 till den 12 januari 2018.

HUDDINGE KOMMUN



Planområdet

Planområdet ligger centralt i Skogås, cirka 300 meter söder om centrum och pendeltågstationen. Området har god tillgång till kollektivtrafik och omges av större flerbostadshus uppförda under 1960-talet. Planområdet utgörs av en park med en grusad bollplan och i övrigt kuperad naturmark, en förskola, en föreningslokal och ett nedbrunnet omklädningsrum. Gång- och cykelvägar finns inom området, dock gör den kuperade terrängen det svårt med tillgängligheten. Söder om planområdet finns ett markavvattningsföretag, benämnt Länna-Aspgårdens Torrlägningsföretag. Kommunen kommer troligtvis att ansöka om att avveckla markavvattningsföretaget i samband med den nya detaljplanen.

Detaljplanen

Planförslaget innebär en förtätning med bostäder intill Sjötorpsparken. Detaljplanen syftar till att möjliggöra del av befintlig naturmark för bostäder. En ny större förskola ersätter den förskola som finns i området idag. I samband med detaljplanen görs också en satsning på Sjötorpsparken.

Detaljplanen reglerar en förskolebyggnad i högst i två plan, placerad intill Österleden. Förskolan ges en bullerskyddad gård mot söder. Nya bostäder möjliggörs inom befintlig naturmark i norra delen med två byggrätter om 7 våningar styck. I byggnaden intill Österleden ska lokal uppföras i bottenvåningen. Förskola och bostäder i norra delen angörs från ny lokalgata. I södra delen möjliggörs två punkthus som hyresrätter på Akelius mark som idag är planlagd för handel. Twara erbjuder förvärva mark av kommunen för 12 radhus och två flerbostadshus. Flerbostadshusen ska uppföras i suterräng med entréer från gård och park. Tillkommande byggnader har placerats intill gator och gång- och cykelvägar för att öka tryggheten samt för att stärka kopplingen till Skogås centrum.

Naturvärden

Naturkaraktären ska bevaras även om del tas i anspråk för bostäder. En grön strategi har tagits fram för att bedöma naturvärden i den befintliga naturen. Strategin pekar ut arter som ska värnas och hur naturen kan anordnas för att behålla platsens värden efter detaljplanens genomförande.

Parkering

Planområdet ligger inom zon A för kommunens parkeringsnorm. Respektive exploatör har redovisat hur parkering för bil och cykel ska lösas inom sin fastighet. Området domineras idag av stor del markparkering, för att inte bidra med mer hårdgjord yta och stora parkeringsytor ska parkering för de tillkommande bostäderna i huvudsak lösas inom respektive byggnadsvolym. Undantag för Twaras bostäder i södra delen, där ett begränsat område har medgetts som markparkering. Parkering har anordnats enligt kommunens trafikstrategi och parkeringsprogram.

Utredningar

En bullerutredning (2017-11-16) har tagits fram för att se till att bostäderna kan



klara dagens krav gällande buller. Detaljplanen utgår från de riktlinjer som beslutades 1 juni 2015.

En övergripande dagvattenutredning (2017-10-24) redogör för vilka åtgärder som krävs för fördröjning inom området. Respektive exploatör har sedan gjort lokala studier för hur dagvattnet ska fördröjas inom fastigheten enligt kommunens dagvattenstrategi.

De exploatörer som berörs av riskfrågor har också utrett risk från farligt godsled och bensinstation.

En barnkonsekvensanalys (2017-09-15) har tagits fram för att redogöra för barn och ungdomars upplevelse av området. Det har framkommit att flera av barnen upplever platsen som otrygg och att bristen på aktiviteter i området gör att de undviker att röra sig igenom, eller vistas i parken. Barnen ställde sig positiva till nya bostäder i område och en upprustad park. Bostäder intill gc-vägar och park innebär en tryggare miljö eftersom det innebär fler människor i rörelse och större chans att bli sedd samt att bebyggelsen lyser upp annars mörka gator.

Miljö

Planbeskrivningen innehåller en behovsbedömning som avgör att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte ska tas fram. Det bedöms alltså inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Översiktsplan 2030

Föreslagen detaljplan är i linje med översiktsplanen som pekar ut aktuellt planområde som förtätningsområde med sin närhet till spårburen kollektivtrafik. Planområdet berörs inte av riksintressen, strandskydd eller utpekad kulturmiljö.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft. Detaljplanen beräknas antas under kvartal 3-4 2018. Utbyggnad kan påbörjas under 2019. Beräknad inflyttning kan tidigast ske under 2021.

Ramavtal har tecknats med exploatörerna. Huddinge kommun avser att bygga ut gatorna inom området. Kommunen får tillbaka en större del genom uttag av gatukostnader i mark- och genomförandeavtal som tecknas med Twara och exploateringsavtal som tecknas med Akelius och Huddinge samhällsfastigheter AB.

Förvaltningens övervägande

Huddinge kommun bedömer föreslagen utveckling som lämplig eftersom det innebär förtätning i ett område med goda kollektivtrafikförbindelser. Ny bebyggelse innebär också nya element i en storskalig struktur som varit densamma sedan den uppfördes under på 60-70-talet. Att satsa på närområdet i form av upprustning av gator och park medför värden för hela centrala Skogås och inte bara för de som flyttar in. Fler boende ger fler människor i rörelse och en tryggare närmiljö. En ny större volym intill Österleden bidrar till stadsmässiga



kvalitéer intill gatan där en verksamhetslokal placeras i bottenvåningen. Att skapa målpunkter så som park, förskola och verksamhetslokaler söder om Österleden stärker kopplingen till centrum och ökar rörelsen i området. Detaljplanen innebär en större förskola och fler förskoleplatser har varit en förutsättning för att öka antalet bostäder i området.

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt natur- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt NBN 1.1 reviderad 2016-10-31.

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 30 november 2016.

Bilagor:

1. Planbeskrivning för Låset 1 m.fl.
2. Plankarta för Låset 1 m.fl.
3. Illustrationsplan för Låset 1 m.fl.

Delges:

Natur- och byggnadsnämnden/Kommunstyrelsen

Akten