



Handläggare
Anna Lennartsson
anna.lennartsson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Svarven 11 inom kommundel Länna – antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Detaljplan för Svarven 11 antas enligt Kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 mars med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.

Sammanfattning

En ny detaljplan tas fram för fastigheten Svarven 11 i Länna industriområde, på initiativ och på bekostnad av fastighetsägaren. För fastigheten finns idag ett tidsbegränsat bygglov som medger tillfällig användning i form av kontor och handel. Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra denna användning även efter att det tidsbegränsade bygglovet gått ut. Den befintliga planen medger endast industri. Den största förändringen i den nya detaljplanen jämfört med den befintliga är således att användningen utökas till att omfatta industri, handel och kontor. Vad gäller bebyggelsens omfattning görs inga större förändringar, jämfört med befintlig plan.

Det finns behov av att hantera dagvattenfrågan inom ramarna för planarbetet, varför en dagvattenutredning har tagits fram. Det finns goda möjligheter att omhänderta och rena dagvattnet inom fastigheten.

Förvaltningen ser positivt på tillskapande av arbetsplatsmöjligheter och en mer flexibel användning av industrifastigheter i Länna industriområde.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Natur- och byggnadsnämnden beslöt 2016-10-03 att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Svarven 11, på initiativ av fastighetsägaren som fått positivt planbesked under hösten 2016.

Syftet med detaljplanen är att medge handel och kontor på fastigheten Svarven 11, utöver den nuvarande detaljplanens användning, som är industri. En sådan verksamhet på fastigheten bedöms inte medföra sådan yttre påverkan på



byggnaden eller på miljön att den inte är förenlig med syftet med utvecklingen i området.

I Översiktsplan 2030 pekas Länna industriområde ut som en betydande plats för kommunens företagsverksamhet. De företag som även lokaliserar sina kontor till området prioriteras då det skapar fler arbetstillfällen i kommunen både direkt och indirekt bland annat genom olika företagstjänster. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen, vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett standardförfarande (enligt PBL 5 kap 7 §).



Planprocessen

Samråd

Samråd genomfördes under tiden 25 september - 14 oktober 2018 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna fanns tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter samt kommunens hemsida.

Tre remissinstanser inkom med synpunkter, en remissinstans svarade inte och en remissinstans hade ingen erinran.

För att bättre överensstämma med Boverkets allmänna råd och för att göra planen mer flexibel ersattes användningen K1 med användningarna K och J. Detta bedöms överensstämma med planens syfte, som är att ”medge kontor och handel på fastigheten”, och inte att begränsa den gällande användningen, J



En administrativ bestämmelse, som anger ett dagvattenmagasin som villkor för startbesked för ändring av bebyggelsen, lades till. Detta då det lyfts fram som en viktig åtgärd i dagvattenutredningen.

Bestämmelsen om att mark inte får hårdgöras samt regleringen med prickmark togs bort. Detta då de ansågs överflödiga eftersom deras syften redan uppfylls med andra planbestämmelser.

Granskning

Granskning genomfördes under tiden 9 januari - 25 januari 2019 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande. Handlingarna fanns tillgängliga på Servicecenter och kommunens hemsida.

En remissinstans inkom med synpunkter, en remissinstans svarade inte och tre remissinstanser hade inget att erinra.

En av synpunkterna rörde planbestämmelsen om placering och uppmärksammade att avståndet till fastighetsgräns bör regleras så att befintlig byggnad blir planenlig istället för att ange att befintlig byggnad inte ska anses planstridig. Det lades därför till att mindre tillbyggnader, exempelvis vindfång, entrétillbyggnader eller likvärdiga åtgärder, ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska fortsatt vara placerad minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Planområdet

Planområdet ligger i Länna industriområde som präglas av lättare industrier, handel och andra verksamhetslokaler, framför allt kopplade till fordon- och byggföretagsamhet. På fastigheten Svarven 11 finns idag en byggnad i två plan som används för kontor. Fastigheten är i enskild ägo. Planområdet ligger drygt 2,5 kilometer från Skogås pendeltågsstation och drygt 600 meter från Lännaskogen.

Marken inom planområdet består till största del asfalterade samt grusade ytor med viss vegetation. Lissmaån, som är primär recipient för områdets dagvatten, är kraftigt övergödd och uppvisar syrefattiga förhållanden. Då Drevviken, vilken är Lissmaån mynnar i, är känslig för ytterligare tillskott av föroreningar är det viktigt att planförslaget inte medför ökade föroreningar från planområdet via dagvatten.

Planförslaget

Användningen regleras till handel, kontor och industri för att medge fler användningar än den nuvarande. För att säkerställa en god och långsiktig infiltrering av dagvatten har en administrativ bestämmelse om marklov för att försämra markens genomsläpplighet införts i planområdets nordvästra del. Av samma skäl har även en bestämmelse om villkor för startbesked införts. För att startbesked ska medges för ändring av bebyggelsen måste ett dagvattenmagasin anläggas i områdets västra del.

Bebyggelsen ändras inte nämnvärt gentemot den nu gällande planen. Byggnadshöjden är fortsatt reglerad till 9 meter, byggnadsarea får vara högst 50% av fastighetens storlek och huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från



fastighetsgräns. Dock tillåts att mindre tillbyggnader i ett plan, exempelvis vindfång, entrétillbyggnader eller likvärdiga åtgärder, placeras 3 meter från fastighetsgräns. Detta medför att den befintliga byggnaden blir planenlig.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på tillskapande av arbetsplatsmöjligheter och en mer flexibel användning av industrifastigheter i Länna industriområde.

Förvaltningen ser inte att planändringen kommer ha någon negativ inverkan på stadsbilden i Länna industriområde, och inte heller att planändringen får några negativa konsekvenser.

Kommunen ser ett stort behov av att hantera dagvattenfrågan inom ramarna för planarbetet, varför en dagvattenutredning har tagits fram i samråd med exploatören. Exploatören är positivt inställd till lösningar för dagvattenhantering, och förvaltningen ser att god dagvattenhantering är möjlig inom fastigheten.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planen innebär inga ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen.

Bengt Svenander
Tf. kommundirektör

Helené Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Anna Lennartsson
Planarkitekt

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta – antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning – antagandehandling
- Bilaga 3. Granskningsutlåtande
- Bilaga 4. Samrådsredogörelse

Beslutet delges

Klicka eller tryck här för att ange text.