



Datum
2020-01-27

Diarienummer
KS-2018/165.313

Handläggare
Charlotte Persson
Charlotte.Persson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Planbesked för kvarteret Lönner 5 i Stuvsta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till att pröva föreslagen åtgärd avseende fastigheten Lönner 5 i Stuvsta i ett detaljplanearbete och lämnar därmed ett positivt planbesked.

Sammanfattning

Begäran om planbesked har inkommit för att utveckla fastigheten Lönner 5 i Stuvsta med drygt 110 bostäder i 3 till 6 våningar. Ägaren till Lönner 5 initierade en justering av detaljplanen redan 2016. Då avslogs förslaget med motivet att projektet var svårt att prioritera med anledning av det arbete som då pågick med Sverigeförhandlingen. I slutet av 2017 återupptog fastighetsägaren förfrågan, formell begäran om planbesked inkom först den 23 januari 2020. Gällande detaljplan reglerar "område för industriändamål" och byggnationen tillåts vara två våningar. Större delen av fastigheten är utpekad som prickmark det vill säga mark som inte får bebyggas. Förslaget sträcker sig en bit in på kommunal mark som är utpekad som park. Ansökan om planbesked omfattar bostäder inom förtätningsområde 1 200 meter från Stuvsta station enligt översiktsplanen och skulle tillföra ett bredare utbud av bostadstyper och upplåtelseformer i ett område som domineras av villor med äganderätt. På intilliggande fastighet ligger en bensinstation och bilverkstad med förvaring av biogas. Avståndet till bensinstationen är tillräckligt för att utveckla bostäder på Lönner 5, däremot kräver gasförvaringen att åtgärder genomförs. Sökanden har träffat en överenskommelse med grannfastigheten som möjliggör detta. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det inlämnade förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner, och föreslår därför ett positivt planbesked.

Beskrivning av ärendet

Allmänt om planbesked

Den som vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Ägaren till Lönner 5 initierade en justering av detaljplanen redan 2016. Då avslogs förslaget med motivet att projektet var svårt att prioritera med anledning av det arbete som då pågick med Sverigeförhandlingen. I slutet av 2017 återupptog fastighetsägaren förfrågan.



Under 2018 och 2019 har dialog om förslaget förts mellan förvaltningen och sökanden. Dialogen har handlat både om förslagets volym och om hur risken med förvaring av biogas på grannfastigheten kan hanteras. Dialogen har resulterat i ett förslag med lägre volym som bättre möter villabebyggelsen intill och förslag till hur risken på intilliggande fastighet ska hanteras.

Formell begäran om planbesked avseende fastigheten Lönner 5 i Stuvsta inkom till kommunen först den 23 januari 2020. Begäran avser flerbostadshus med cirka 110 lägenheter i storlekarna 1 till 3 rum, tillhörande bostadskomplement samt eventuell centrumverksamhet. Husen varierar mellan 3 och 6 våningar och är placerade kring ett skyddat gårdsrum. Total bruttoarea är ca 7 200 kvm. Förslaget omfattar även ca 700 kvm av kommunens fastighet Stuvsta gård 1:54, väster om Svensborgsvägen. Situationsplanen visar även tänkbar bebyggelse öster om Svensborgsvägen, den är inte föremål för prövning i detta ärende.



Röd markering visar aktuell fastighet, vit volym visar förslaget

Sökande har låtit ta fram en riskpromemoria gjord av Brandkonsulten AB, en riskutredning som efter diskussion med den sökande justerades för att tydligare redovisa vilka skyddsåtgärder som krävs i förhållande till gasanläggningen på grannfastigheten. Reviderad riskutredning inkom till Huddinge kommun den 3 mars 2019.

Förvaltningens synpunkter

Gällande detaljplan för området är Huddingevägen del 5, Stuvsta-Snättringe, antagen 1964. Området är utpekad som "område för industriändamål" och byggnationen tillåts vara två våningar. Större delen av fastigheten är utpekad som prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Kommunens mark är utpekad som park.

Ansökan om planbesked omfattar bostäder inom förtätningsområde 1 200 meter från Stuvsta station enligt översiktsplanen och skulle tillföra ett bredare utbud av bostadstyper och upplåtelseformer i ett område som domineras av villor med äganderätt. Stråket utmed Huddingevägen har i översiktsplanen bedömts vara mer lämpligt för verksamheter, bredden på stråket är dock inte definierat. Tanken var att dessa verksamheter skulle kunna fungera som bullerskydd för de bostäder som ligger bakom, området är bullerutsatt med bullernivåer på upp till 65 dB (A).

Området berörs inte av riksintressen enligt översiktsplanen och i området där ny exploatering avses finns inte heller höga naturvärden, natura 2000 eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget skulle inkräkta på område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper. En stor del av Stuvsta är redan bebyggt och tillgången till grönområden inte helt tillfredställande. Förslaget tar lite naturmark i anspråk men andelen hårdgjord yta bör minska vid omvandling till bostäder och möjligheter till rening av vatten kommer att kunna skapas. Arbetsplatskvoten påverkas negativt då befintlig verksamhet försvinner.

På grannfastigheten ligger en bensinmack och förvaring av biogas sker i dagsläget precis intill fastighetsgränsen mot Lönne 5. Länsstyrelsens rekommendationer angående ny bebyggelse intill bensinstationer är ett avstånd på minst 100 meter vilket förslaget klarar. Den risk-PM som den sökande har låtit ta fram handlar om närheten till gas och slutsatsen är att om riskreducerande åtgärder vidtas för att



uppfylla kraven i Lag om brandfarliga och explosiva varor skulle det vara möjligt att genomföra den föreslagna bebyggelsen, se bilaga 2. Den lösning som föreslås är bland annat att en skyddsmur uppförs intill förvaringen av gasflaken på grannfastigheten. Sökande har träffat en överenskommelse med EON och OKQ8 om skyddsmur vid gasflaken, se bilaga 3.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det inlämnade förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner, och föreslår därför ett positivt planbesked. Förvaltningen vill understryka att tillkommande bostäder med fler invånare kan innebära ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Behov av offentlig service bör utredas under detaljplanearbetet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

För att möjliggöra förslaget krävs att mark från kommunens intilliggande fastighet tillförs Lönne 5. Ett positivt planbesked med efterföljande detaljplaneläggning och genomförande innebär därmed intäkter för kommunen. Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Ansökan om planbesked avseende fastigheten Lönne 5.
- Bilaga 2. Risk-PM
- Bilaga 3. Överenskommelse mellan sökanden, OKQ8 AB och E.ON Biofor Sverige AB

Beslutet delges

Sökande