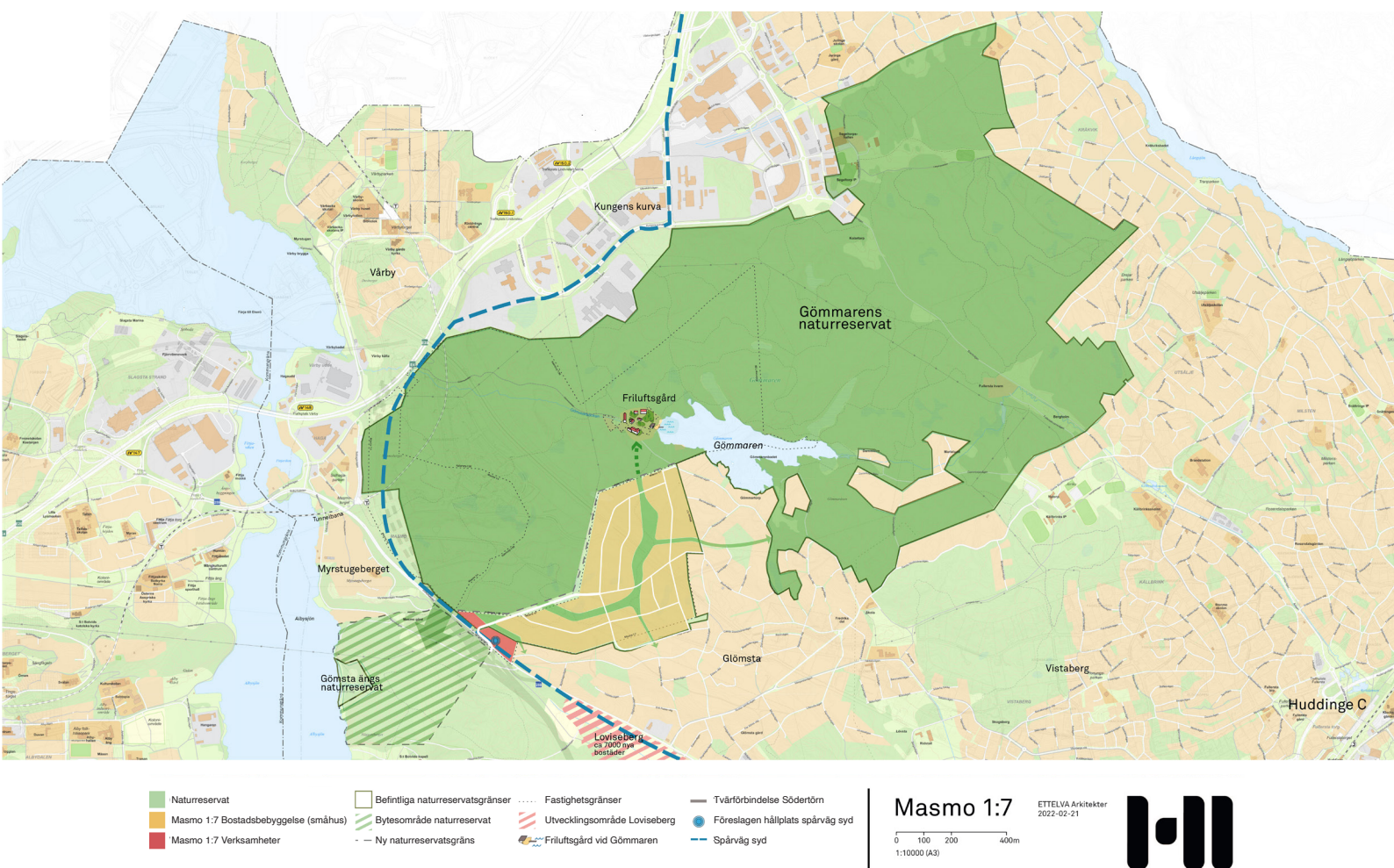


Begäran om planbesked



Begäran avser fastigheten Masmo 1:7, som tillhör Glömsta Fastighets AB.

Glömsta Fastighets AB planerar att bygga **ett betydande antal bostäder och lokaler för att adressera flera av de mål som beskrivs i Huddinge kommuns Översiktsplan 2050:**

- Bidrar till att kommunen kan uppfylla löftet i Sverigeförhandlingen om att bygga 18 500 nya bostäder längs Spårväg Syd, genom att utöka kommunens bestånd av byggbar mark med 67 ha.
- Erbjuder bostäder inom cykelavstånd för de 37 000 nya arbetsplatserna som planeras i Flemingsberg.
- Tillför området bostäder av en storlek och kostnadsnivå som det utifrån vad som framkommer i ÖP 2050 kommer att uppstå ett underskott på.
- Möjliggör social integration genom att erbjuda ett alternativ i närområdet för boende i Vårby/Vårby Gård som önskar flytta.
- Ökar andelen miljömässigt hållbara byggnader i kommunen.
- Tillför ett betydande resandeunderlag till den ny spårvägen, genom att etablera en ny station på Masmoberget.
- Skapar underlag för att rusta upp och utveckla Gömmarens naturreservat, särskilt den åsidosatta södra delen
- Gör naturreservatet tillgängligt för fler människor, enligt målen i skötselplanen för reservatet.
- Skyddar naturreservatet, som är definierat som tyst område, från det stadigt ökande motorvägsbullret.



Som en naturlig fortsättning på det befintliga fritidshusområdet i söder riktar vi in vårt förslag på ett värdefullt tillskott av framför allt normalstora villor (1–3 våningar). En yttre rand bebyggs med högre byggnader (verksamhetslokaler på 5–6 våningar) som en bullerbarriär mot väg 259 och möjliggör att även den södra delen av reservatet blir ett tyst område.

Såväl Länsstyrelsen som Stockholms handelskammare har vid olika tillfällen, i samband med reservatets inrättande och utvidgning, efterlyst en fördjupad analys av balansen mellan naturvärden och annan samhällsnytta, framför allt bostadsbyggande.

Vi önskar att kommunen påbörjar ett planarbete för att möjliggöra denna bostadsutveckling. Planarbetet måste inledas med att utreda möjligheten att upphäva en mindre del av Gömmarens naturreservat. Ett sådant upphävande kräver enligt miljöbalken ”synnerliga skäl”. Här är tre synnerliga skäl som skulle motivera en utredning om reservatsgränsen:

- I lagstiftningen ges utrymme för att upphäva naturreservat om ytan ersätts av lika stor eller större yta med samma eller större naturvärden på annat ställe (7 kap. 7 § fjärde stycket miljöbalken). I planförslaget diskuteras redan en omvandling av en större yta runt Flottsbro till naturreservat, med större naturvärden än för den del som vi önskar upphäva, vilket skulle uppfylla lagens kriterier för kompensation för den upphävda ytan.
- Ett annat synnerligt skäl för upphävande av naturreservat är om det leder till en större totala samhällsnytta. Det här är några sätt på vilka vårt förslag leder till ökad samhällsnytta:
 - Reservatsytor med låga naturvärden ersätts av ytor med högre naturvärden.
 - Förslaget ger ett tillskott till mark för bostadsbyggande, som det i dag råder brist på i kommunen.
 - Vi avser att bygga en bostadstyp som det kommer att råda stor brist på enligt översiktsplanen.
 - Vi kommer bygga med höga hållbarhetskvaliteter.
 - Förslaget ökar resandeunderlaget längs den nya spårvägen, som med andra ord blir billigare per resande.
 - Naturreservatets värden görs tillgängliga för fler människor.
- Ytterligare ett synnerligt skäl är om ett eller flera prioriterade bevarandevärden som beslutet att inrätta naturreservatet syftade till inte längre finns kvar och förutsättningarna för att dessa värden ska återkomma är obefintliga eller mycket små. I skötselplanen för naturreservatet definieras det som ett s.k. tyst område. Med åren har bullerstörningarna från de förbipasserande trafiklederna blivit allt värre i den södra delen av reservatet, och kommer att ytterligare förvärras i och med den nya tvärförbindelsen. Utan åtgärder finns det inte längre några förutsättningar att bevara södra delen av reservatet som ett tyst område. Bebyggelsen i vårt förslag kommer däremot att skapa en bullerbarriär mot trafikstörningarna från de förbipasserande lederna och därmed återskapa förutsättningarna för resten av reservatet som ett tyst område.



I lagstiftningen ges utrymme för att upphäva naturreservat om ytan ersätts av lika stor eller större yta med samma eller större naturvärden på annat ställe. I planförslaget anges redan en omvandling av en större yta runt Flottsbro till naturreservat, vilket skulle uppfylla lagens kriterier för kompensation för den upphävda ytan.

Vi noterar att det i ÖP 2050 ges möjligt att påverka reservatsgränserna i samband med utvecklingen av Kungens kurva-området och anser att detta projekt bör få samma möjligheter, givet att ”synnerliga skäl” bedöms likartat i båda fallen.

Vad avser taxan för denna begäran om planbesked ber vi att få timdebitering enligt HKF2220.

2022-09-12

Jim Bjärkeback
Jim Bjärkeback

Glömsta Fastighets AB

Glömsta Fastighets AB

Glömsta Fastighets AB
Box 7500, 103 92 Stockholm
info@glomstafastighetsab.se