



Handläggare
Linda Dahlberg
Linda.Dahlberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för fastigheten Ängsgården 1 i Vårby gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för del av fastigheten Ängsgården 1 samt del av Vårby gård 1:1.

Sammanfattning

Huge som fastighetsägare för Ängsgården 1 har inkommit med en ansökan om att utveckla den egna fastigheten samt del av kommunens mark på Vårby gård 1:1.

Ansökan avser planläggning som möjliggör uppförande av 2 bostadshus av typen punkthus om respektive 8 våningar, innehållande bostäder i form av 86 lägenheter av blandade storlekar. Byggnadstypen som föreslås är Kombohus som är typhus ramupphandlade av Allmännyttan för att komma ner i produktionskostnad och därmed lägre hyror. Husen uppförs i trästomme vilket avsevärt minskar koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme.

Kommunstyrelsens förvaltning ser positivt på att förslaget innebär ett ökat tillskott av större lägenheter till lägre hyror än generell nyproduktion då det i Vårby råder en viss trångboddhet. Det innebär en möjlighet att kunna möta de vårbybor som efterfrågar lägenheter av större storlek eller högre standard i det egna området.

Förvaltningen bedömer att det inlämnade förslaget väl överensstämmer med såväl nu gällande översiktsplan som kommande översiktsplan 2050 samt med utvecklingsplanen för Vårby. Förvaltningen föreslår därför ett positivt planbesked för fastigheten Ängsgården 1 och del av Vårby gård 1:1.

Beskrivning av ärendet

Allmänt om planbesked

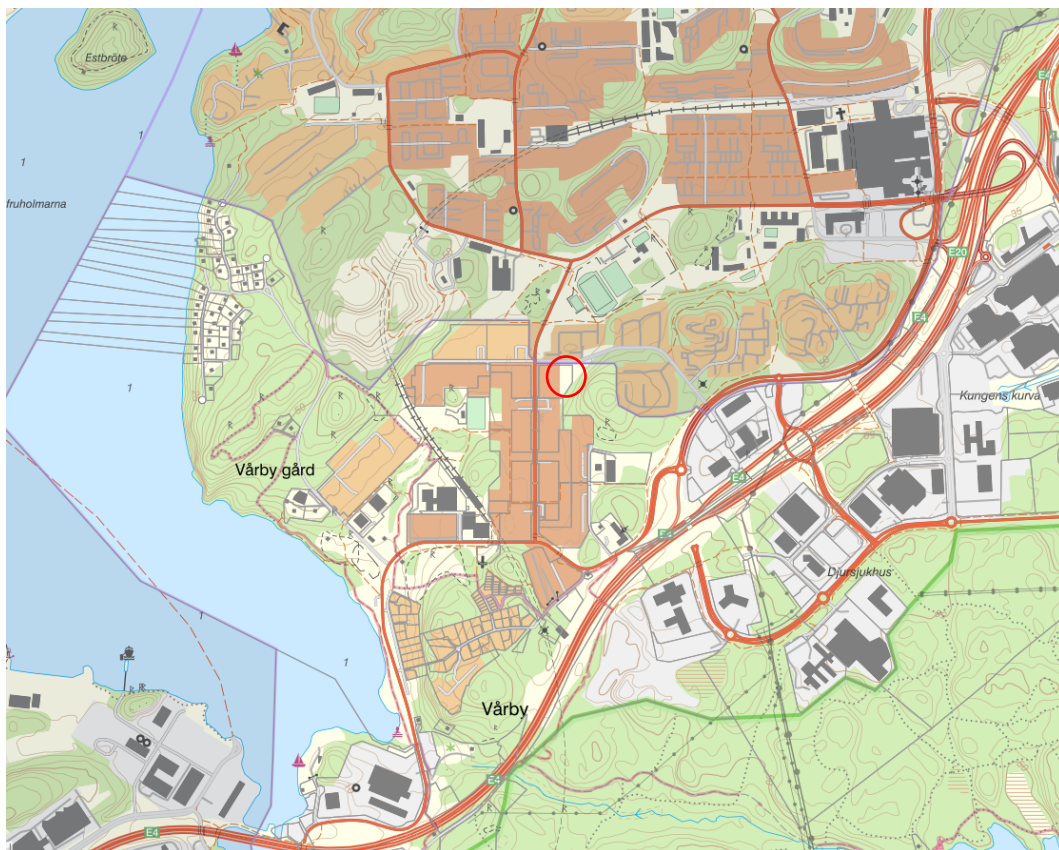
Den som vill utföra en förändring inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Vid en inkommen planbeskedansökan tar kommunen ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte



lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, ett allmänt intresse och behov. Bedömningen sker från en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell mål och budget, plan för samhällsbyggnad i Huddinge samt kommunens översiktsplan. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att genomföra en planläggning, medan ett negativt besked innebär att kommunen av en eller flera anledningar inte bedömer planläggning som lämplig vid tiden för ansökan. Samtliga negativa planbesked registreras hos kommunstyrelsens förvaltning för att möjliggöra att frågan om en eventuell planläggning tas upp vid ett senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

Planbesked avseende del av fastigheten Ängsgården 1

Huge som fastighetsägare för Ängsgården 1 har den 26 januari inkommit med en ansökan om att utveckla den egna fastigheten om ca 3450 kvm samt del av kommunens mark på Vårby gård 1:1 om ca 700-1300 kvm. Fastigheten är belägen ca 500 meter från tunnelbanestationen i Vårby gård alldeles intill kommungränsen mot Stockholm.



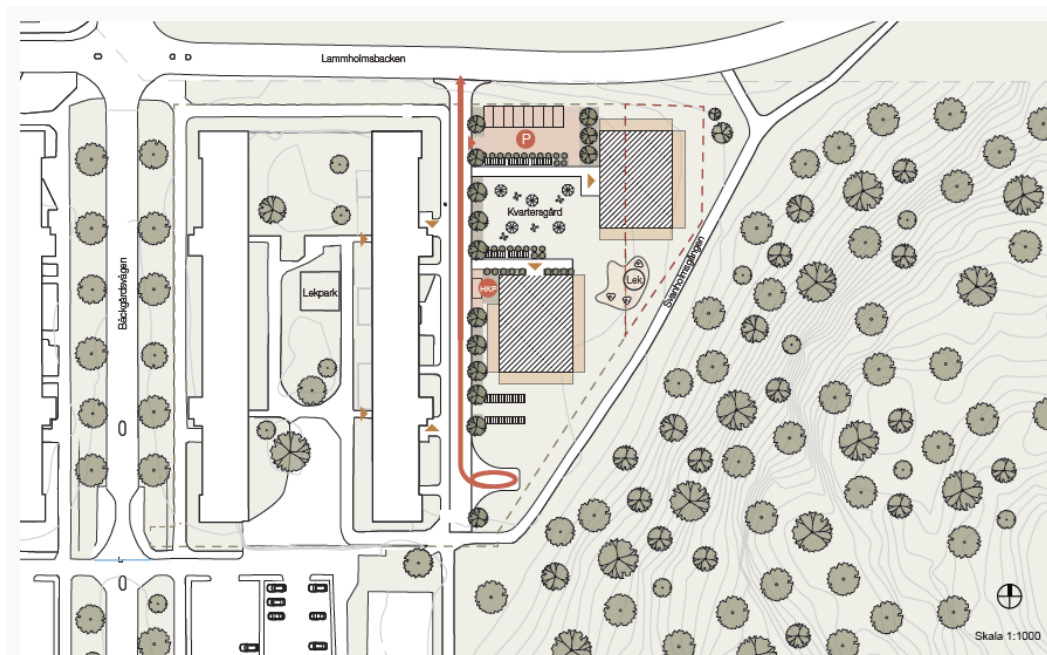
Röd ring markerar föreslagen del av Ängsgården 1

Ängsgården 1 omfattas av stadsplan 0126-8666, Östra Vårby gård och är idag bebyggd med 2 bostadshus av lamelltyp och utgör en del av Huges bostadsbestånd i Vårby gård. Den del av fastigheten som ansökan gäller är planlagd som lek och parkmark och består av en lågt nyttjad grönyta med bollplan som inte används idag samt intilliggande grönyta på kommunens mark.



Inkommen ansökan om planbesked avser planläggning som möjliggör uppförande av 2 bostadshus av typen punkthus om respektive 8 våningar. Förslaget innehåller bostäder med upplåtelseformen hyresrätt i form av 86 lägenheter av blandade storlekar. Det innebär ett önskvärt tillskott av större lägenheter i Vårby gård som idag är ett av kommunens mer trångbodda områden. Byggnadstypen som föreslås är Kombohus som är typhus ramupphandlade av Allmännyttan för att komma ner i produktionskostnad och därmed lägre hyror. Förslaget innebär ett första tillfälle för kommunen och Huga att pröva typen Kombohus som uppförs i trästomme vilket avsevärt minskar koldioxidutsläppen jämfört med betongstomme.

I förslaget angörs bostäderna via ett befintligt gångstråk från Lammholmsbacken norr om fastigheten och som breddas till körbar gata. Parkering om 40 platser löses inom Huges befintliga garage för Ängsgården samt med ca 10 markparkeringar mot Lammholmsbacken och lämnar utrymme för en gemensam kvartersgård.



Föreslagen bebyggelse och utformning



Föreslagen volym och placering av bebyggelse

Förvaltningens synpunkter

Ängsgården 1 är belägen ca 500 meter från tunnelbanestationen i Vårby gård och tillhör ett av kommunens primära utvecklingsområden. I översiktsplanen med planeringshorisont mot 2050 anges området som stadsutvecklingsområde för större stadsutveckling. Sedan 2022 finns en antagen utvecklingsplan för Vårby som anger hela Vårby gård som potentiellt förtätningsområde där aktuell fastighet särskilt pekats ut som föreslagen för bebyggelse.

Ängsgården ingår i den utpekade kulturmiljön för Vårby gård i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. I programmet uttrycks att den befintliga bebyggelsen bör vara vägledande för eventuella tillägg, särskilt avseende placering, material, form och volymverkan. I efterföljande detaljplanering kommer antikvarisk kompetens och bedömning vara nödvändig för att utreda vilken komplettering den utpekade kulturmiljön tål.

I utvecklingsplanen för Vårby uttrycks vidare fördelen med att stärka stråket från Vårby gård mot Vårberg och Skärholmen i Stockholm. Fler bostäder utmed stråket kan på sikt ligga till grund för Region Stockholm att i framtiden utreda en ytterligare tunnelbaneuppgång vilket skulle gynna Vårby som område.

Förvaltningen ser positivt på att förslaget innebär ett ökat tillskott av större lägenheter till lägre hyror än generell nyproduktion då det i Vårby råder en viss trångboddhet. Det innebär en möjlighet att kunna möta de vårbybor som efterfrågar lägenheter av större storlek eller högre standard i det egna området.



Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det inlämnade förslaget väl överensstämmer med såväl nu gällande översiktsplan som kommande översiktsplan 2050 samt med utvecklingsplanen för Vårby. Förvaltningen föreslår därför ett positivt planbesked för fastigheten Ängsgården 1 och del av Vårby gård 1:1.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kostnader som eventuellt uppkommer kring angöring till allmänna anläggningar och vägar ska bekostas av fastighetsägaren.

Försäljning av kommunal mark innebär en intäkt för kommunen.

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa. Kostnad för detaljplaneläggning ersätts av fastighetsägaren i den mån det berör dennes fastigheter, vilket regleras i plankostnadsavtal som upprättas i samband med planuppdrag.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Begäran om planbesked avseende Ängsgården 1

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Natur- och stadsmiljöförvaltningen