



Datum
2020-04-01

Diarienummer
KS-2015/252

Handläggare
Roseana de Almeida Nieminen
Roseana.de-almeida-nieminen@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Rosenhill i Fullersta, Huddinge kommun – minskning av planområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Planområdet för detaljplan Rosenhill ändras till att omfatta bara den norra delen av detaljplanen, området kring Björnmossevägen enligt figur 1, i förvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 30 mars 2020.

Sammanfattning

Rosenhill är ett område som ligger cirka 1 km väster om Huddinge centrum. Planområdet omfattar cirka 24 hektar och angränsar till området Vistabergs allé. Det är glest bebyggt med villor och ett antal tomter är obebyggda. Projektet för Rosenhill initierades år 2011 av dåvarande samhällsbyggnadsnämnden och är förenligt med kommunens översiktsplan (ÖP 2030). Målet med projektet är att fortsätta utvecklingen av Vistaberg genom att ge möjlighet till förtätning av området med gruppbebyggda småhus, villor och flerbostadshus. Uppförande av förskola samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet ingår också i projektet.

Ett planprogram upprättades i september 2012 och kommunstyrelsen beslöt att ge dåvarande samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för Rosenhill den 15 december 2014. I samband med beslut om planuppdrag togs även beslut om ramavtal med två exploatörer, NCC Boende AB (numera Bonava Sverige AB) och Fastighet 1:14 Vistaberg AB (en del av Cohen Fastigheter AB).

Plansamråd skedde under maj-juni 2017 och granskning under mars-april 2019.

Länsstyrelsen konstaterade i sitt granskningsyttrande att planområdet ligger inom förhöjd risk för förekomst av sulfidhaltigt berg samt att områdets beskaffenhet innebär en del sprängning. Kommunen undersökte de bergpartier som enligt planförslaget innebär stor sprängning och hittade då sulfidberg på två av de tre platser för undersökningen. Resultatet indikerar dock att sulfidberg inte är ett problem i den norra delen.

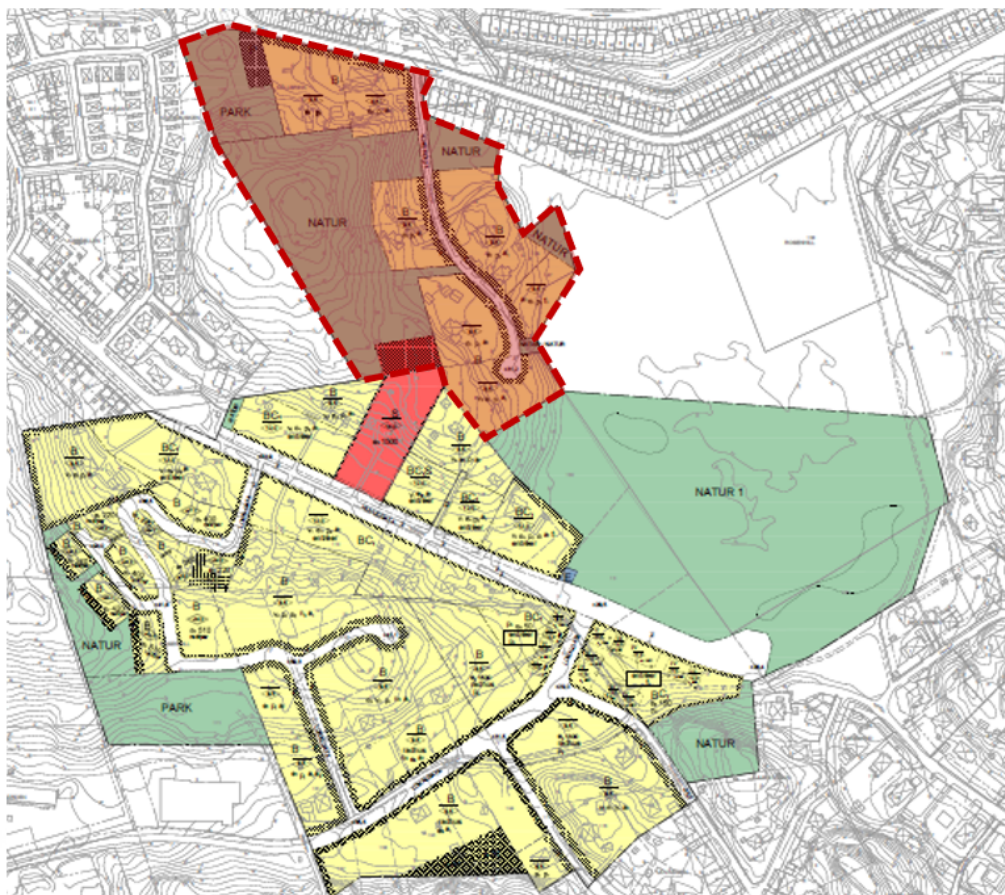
Sulfidberg är en ny fråga hos länsstyrelsen och det råder stor osäkerhet vad det kan innebära för ekonomin i projektet. Sulfidberg är inte farligt för människor men det finns risk för försurning lokalt om det utförs sprängningar i området.

Osäkerheten kring de ekonomiska konsekvenserna kopplad till hantering av sulfidberg, projektets ekonomi som redan idag är negativ samt att kommunen och exploatörerna inte är överens om markpris gjorde att planarbetet för Rosenhill

pausades i november 2019. Med anledning av att projektets ekonomi är negativ så föreslås nu att detaljplaneområdet ska omfatta endast den del som inte har problem med sulfidberg.

Beskrivning av ärendet

Detaljplaneområdet för Rosenhill föreslås minskas till att omfatta bara den norra delen av detaljplanen, området kring Björnmossevägen enligt figur 1.



Figur 1. Nuvarande planområde med det föreslagna nya planområdet markerat i rött

Detaljplanen för Rosenhill är pausad eftersom man hittade sulfidberg inom planområdet och det är osäkert hur hantering av sulfidberg skulle belasta projektets ekonomi. Rosenhills ekonomi är redan idag negativ.

Norra delen av detaljplanen för Rosenhill, området kring Björnmossevägen, bedöms inte vara beroende av det som händer i resten av planområdet. Resultatet från sulfidbergs undersökning indikerar att sulfidberg inte är ett problem i den norra delen, området kring Björnmossevägen.

Eftersom Björnmossevägens område har ingått i detaljplanen för Rosenhill är områdets förutsättningar redan utredda och förslag till bestämmelser finns

framtaget för området. Det betyder att planprocessen för området har kommit långt och detaljplanen med det minskade planområdet bedöms kunna gå direkt på en förnyad granskning. En del av planarbetet blir dock att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning.

Anledningar till att planområdet föreslås minskas beror till största delen på att ett mindre ekonomiskt underskott kan uppnås för kommunen än om detaljplanen inte fullföljs eller om den genomförs med dess nuvarande avgränsning.

Utförda utredningar

Gjorda utredningar visar att det är möjligt och positivt att utveckla Björnmossevägens område. Det finns mycket som är utrett inom området utifrån planarbetet för Rosenhill. I planarbetet för Rosenhill har följande utredningar tagits fram: dagvatten, geoteknik, landskapsanalys, trafikbullerutredning, arkeologi, naturinventering, gatukostnadsutredning, trafikutredning och sulfidhaltigt berg. Dessa utredningar kommer att anpassas till det minskade planområdet.

Sulfidhaltigt berg

Provtagningarna visade att förekomst av sulfidhaltigt berg är låg, vilket innebär att det inte behövs särskild masshantering för sulfidhaltigt berg. Sulfidhaltigt berg är inte farligt för människor men det finns risk för försurning lokalt om det utförs sprängningar i bergarten.

Gatukostnadsutredning

Den delen av gatukostnadsutredningen som tagits fram till detaljplanen för Rosenhill och som berör Björnmossevägen kommer att anpassas till det nya planområdet. Vid en första bedömning är gatukostnaderna hanterbara om kostnaden för parken i det nya planområdet inte belastar gatukostnaden. Bedömningen är att kostnaden för utbyggnad av allmän plats fortsättningsvis är mycket hög och eftersom antalet fastigheter som delar på kostnaden är relativt låg blir storleken på kostnaden, vilken belastar fastigheterna, mycket känslig för förändringar i antalet fastigheter som ska dela på kostnaden.

Ekonomi

I de fall Rosenhills detaljplan omfattar hela området uppkommer prognostiserade kostnader för kommunen på cirka 200 miljoner, samt kostnad för hantering av sulfidhaltigt berg. Kostnaden för hanteringen kan inte uppskattas i nuläget men bedöms som hög, intäkterna är lägre än 200 miljoner och fördelade över mycket lång tid och är samtidigt osäkra. Kommunens intäkter, gatukostnad och planavgift genereras till största delen av privata fastighetsägare när dessa söker bygglov eller styckar av nya fastigheter. När i tid och om detta sker kan fastighetsägaren i stor utsträckning välja själva vilket ger att intäkterna är mycket osäkra i storlek och tid.

Lekparksytan vid Mossvägen behålls men utrustningen och ambitionen med lekparken minskas och anpassas för att nå en bättre ekonomi samt rimliga gatukostnadsnivåer i projektet. Utbyggnaden av Björnmossevägen finansieras via gatukostnad.

Genom att minska planområdet till området kring Björnmossevägen där sulfidhaltigt berg inte är en ytterligare osäkerhet kan planens ekonomi och osäkerhet hanteras på ett rimligt sätt.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att planområdet för detaljplanen Rosenhill kan minskas till att omfatta bara området kring Björnmossevägen. De två delarna är inte beroende av varandra och området har kommit långt med de utredningar som normalt behövs i en detaljplan. Markens lämplighet har prövats och lämpliga planbestämmelser är redan framtagna. Björnmossevägens närhet till Huddinge centrum gör att området är lämpligt att utveckla enligt detaljplaneförslaget.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Inom den mindre planområdet ska planavgift tas ut i samband med bygglov. Detta innebär att kommunen initialt står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen men fastighetsägare betalar i samband med bygglovsgivning en avgift för detaljplanearbetet. Eftersom flertalet av de boende på Björnmossevägen är positiva till utvecklingen är det sannolikt att byggnationer påbörjas ganska snart efter att planen vunnit laga kraft vilket innebär att kommunen relativt snabbt kommer få tillbaka delar av plankostnaden. Framtaget planförslag innebär avstyckning av tre nya fastigheter på kommunal mark vilket ger intäkter och ett antal privata fastighetsägare som ges styckningsmöjligheter. Ett antal av fastighetsägarna längs Björnmossevägen kommer enligt förslaget erbjudas att köpa en mindre andel kommunal mark som kompensation för att delar av deras fastigheter behövs som allmän mark.

Det mindre planområdet får prognostiserade kostnader för kommunen på mindre än 1/10 del av ursprungsområdet och intäkterna bedöms hamna i nivå med utgifterna samt vara fördelade över relativt kort tid.

En avgränsning av Rosenhillsprojektet till Björnmossevägen medför att 12 fastigheter kan tillskapas i området. Kommunen äger mark vilket skulle kunna generera cirka 3 tomter för kommunen samt mindre intäkter genom försäljning av mindre markområden. Kommunen måste dock köpa in delar av enskilda fastigheter för att bredda vägen.

Genom att minska planområdet uppnås ett mindre underskott än om detaljplanen inte fullföljs eller om den genomförs med dess nuvarande avgränsning. Kommunens kostnad för hela ursprungliga planområdet uppgår i dag till cirka -15 miljoner kronor och underskottet riskerar att bli oöverskådligt större om man driver projektet vidare i dess nuvarande form. Strategiska markköp på cirka 7 miljoner kronor kan användas vid en senare tidpunkt. Kommunens intäkt från försäljning av 3 villatomter kan generera ett bedömt netto på cirka 6 miljoner kronor, vilket ger att det bedömda underskottet kan minskas till cirka -2 miljoner kronor och risken minskas avsevärt.

Då inga plankostnadsavtal täcker området ska planavgift tas ut i samband med bygglov, intäkten från planavgiften bedöms uppgå till samma storleksordning som personalkostnaderna för att planlägga det nya planområdet.

De juridiska konsekvenser som detaljplanen innebär är dels att den ger underlag för nya fastighetsgränser vilka regleras genom kommande avtal och i fastighetsförrättningar. Detaljplanen utgör även underlag för en gatukostnadsutredning enligt kommunens gatukostnadsreglemente.

Camilla Broo
Kommundirektör

Helené Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet delges

Exploatörerna Bonava Sverige AB och Fastighet 1:14 Vistaberg AB