



Datum
2024-08-23

Diarienummer
KS-2022/664.313

Handläggare
Linnea Askling
08-53531353
Linnea.Askling@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Begäran om planbesked Rotorn 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen meddelar sökande att Huddinge kommun avser att lämna ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Rotorn 1.

Sammanfattning

Enligt översiktsplan 2030 och kommande översiktsplan 2050 samt utvecklingsplanen ska den regionala stadskärnan Flemingsberg utvecklas med både nya arbetsplatser och bostäder och vara ett nav i södra stor-Stockholm för arbetsplatser. En stor del av denna utveckling kommer att ske i Flemingsbergsdalen, där ett antaget planprogram finns.

Rotorn 1 ligger centralt i Flemingsberg inom stadsdelen Flemingsbergsdalen i direkt anslutning till Flemingsbergs pendeltågsstation. Idag inhyser byggnaden på Rotorn 1 polismyndigheten. Polismyndigheten behöver växa och kraftigt utöka sina lokaler och har tecknat en avsiktsförklaring med kommunen om en markanvisning och ny etablering inom Flemingsberg. Byggnaden på Rotorn 1 är specialbyggd och helt anpassad för att inrymma polismyndigheten. Fastighetsägaren behöver därför göra stora förändringar på fastigheten för att kunna hyra ut den till en annan hyresgäst när polismyndigheten lämnar. Fastighetsägaren har lämnat in fem olika förslag på utveckling för att möjliggöra utveckling av rättsväsende, vård, utbildning och kontor. Befintliga byggnaden är 14 894 kvm stor. Fastighetsägaren önskar utveckla fastigheten maximalt för att få till en effektiv användning av fastigheten. En utveckling till cirka 60 000 kvm BTA av fastighetens totala yta.

Förvaltningen bedömer att planbeskedsansökan i huvudsak överensstämmer med översiktsplanens, utvecklingsplanens och planprogrammets intentioner och kan bidra till områdets fortsatta attraktivitet och utveckling. I det fortsatta arbetet med ny detaljplan är det viktigt att hantera frågorna kring parkering, kulturmiljö, skyfall, framtida förtätningen inom Visättra planprogram samt att hänsyn tas till viktiga identifierade stråk. Förvaltningen föreslår positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Rotorn 1.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2024-08-23

Diarienummer
KS-2022/664.313

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 planbesked av kommunen. Ett planbesked är ett besked där kommunen tar ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, det allmänna intresset och behov. Vid bedömningen av behov sker en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge samt gällande 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. Ett positivt planbesked måste följas av ett planuppdrag innan planläggning startar. Negativa planbesked registreras hos kommunens samhällsbyggnadsavdelning för att möjliggöra att frågan om planläggning tas upp vid senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

Planbesked avseende fastigheten Rotorn 1

Fastighetsägaren Vacse har inkommit med en planebeskedsansökan angående Rotorn 1. Fastigheten befinner sig i Flemingsberg som enligt översiktsplanen och utvecklingsplanen ska utvecklas till den regionala stadskärnan Flemingsberg med både nya arbetsplatser och bostäder och vara ett nav i södra stor-Stockholm för arbetsplatser. Enligt planprogrammet för Flemingsbergsdalen ska området förtätas med arbetsplatser samt stärka det befintliga kluster inom rättsväsen som redan finns med åklagarmyndighet, polishus, tingsrätt och häkte.



Rotorn 1 ligger centralt i Flemingsberg inom stadsdelen Flemingsbergsdalen i direkt anslutning till Flemingsbergs pendeltågsstation.



Datum
2024-08-23

Diarienummer
KS-2022/664.313

Rotorn 1 ligger centralt i Flemingsberg inom stadsdelen Flemingsbergsdalen i direkt anslutning till Flemingsbergs pendeltågsstation. På fastigheten finns idag en byggnad som är specialanpassad för polismyndigheten. Polismyndigheten är i behov av nya och större lokaler och kommer därför att säga upp sitt kontrakt med fastighetsägaren. Fastighetsägaren behöver därmed göra stora förändringar på och i byggnaden för att kunna hyra ut den till en annan hyresgäst. Fastighetsägaren har lämnat in fem olika förslag på utveckling för att möjliggöra utveckling av rättsväsende, vård, utbildning och kontor. I dagsläget finns ingen hyresgäst kontrakterad och fastighetsägaren önskar att planlägga för att inte fastigheten ska stå tom under en längre tid. Befintliga byggnaden är 14 894 kvm stor. Fastighetsägaren önskar utveckla fastigheten maximalt för att få till en effektiv användning av fastigheten. En utveckling av fastigheten för att tillskapa ytterligare cirka 45 000 kvm BTA.

Målet är att skapa en byggnad som bidrar till en bra och effektiv utveckling av stadsrummet. Huddinge kommun planerar för en utveckling av hela Flemingsbergsdalen och i programhandlingen för Flemingsbergsdalen presenteras den framtida bebyggelseskalan som motsvarar Vasces planer.



Fastighetens, Rotorn 1, placering i området kring södra entrén till pendeltågsstationen. Fastigheten ligger söder om Björnkullavägen mellan häktet och Åklagarmyndigheten.

Vacse planerar att utveckla fastigheten med lokaler som ska möjliggöra utbyggnad av rättsväsende-, utbildning- och kontorsändamål. Fastighetsägarens önskemål är att utgå från befintlig bebyggelse och skapa ett kvarter med kombinationen av flera volymer som skapar ett slutet gårdsrum. Ny bebyggelse ska samspela med det befintliga huset. Fem olika alternativ finns framtagna som gestaltar platsen med olika volymer. De fem bebyggelsealternativen Borg, Torn, V, Bro och Bro 2 har samma princip gällande disposition och terränganvändning.



Datum
2024-08-23

Diarienummer
KS-2022/664.313

Förvaltningens synpunkter

Enligt översiktsplan 2030 och kommande översiktsplan 2050 samt utvecklingsplanen ska den regionala stadskärnan Flemingsberg utvecklas med både nya arbetsplatser och bostäder och vara ett nav i södra stor-Stockholm för arbetsplatser. En stor del av denna utveckling kommer att ske i Flemingsbergdalen, där ett antaget planprogram finns. Här ska många arbetsplatser tillkomma inom det område där fastigheten Rotorn 1 ligger.

Kommunen har identifierat flertalet viktiga frågor som behöver bevakas i en kommande planprocess. Det handlar om viktiga stråk i närheten till fastigheten som Björnkullavägen samt gång och cykelkopplingen (delvis bro) mellan Visättra och pendelstationen. Därtill finns hantering av skyfall, parkeringsfrågan, elbehov samt ledningar i övrigt. Då flertalet fastighetsägare i närområdet också står inför att påbörja planläggning av respektive fastigheter behöver viss samplanering ske mellan dem. Fastigheten Rotorn 1 är också utpekad i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram som särskilt värdefull byggnad.

Förvaltningen bedömer att projektidén i huvudsak överensstämmer med antaget planprogram för Flemingsbergdalen och kommunens uttalade önskemål om att fastigheterna kopplat till rättscentrum ska kunna utvecklas.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden