



Datum
2023-06-30

Diarienummer
KS-2023/749.313

Handläggare
Gabriel Traneborn
08-535 362 47
Gabriel.Traneborn@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för Porten 13 i Skogås

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Porten 13.

Sammanfattning

Fastighetsägare Heimstaden AB har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utveckling av bostäder på fastigheten Porten 13. Ansökan inkom och var komplett 14 mars 2023.

Ansökan avser planläggning som möjliggör uppförandet av ca 95 bostäder uppdelat i två flerbostadshus.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som går i linje med kommunens gällande översiktsplan samt riktlinjer för planbesked. Därutöver konstateras heller inga hinder för att planläggning kan löpa parallellt med det pågående arbetet med att ta fram en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund. Förvaltningen understryker särskilt vikten av att projektet bidrar till Skogås utveckling genom att tillföra attraktiva boenden samt en mer levande och trygg miljö i anslutningen till fastigheten. Därutöver behöver projektets skala samt de risker och störningar som förknippas med närheten till järnvägen studeras vidare i planarbetet för att säkerställa en god boendemiljö. Förvaltningen föreslår således 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 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

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
2023-06-30

Diarienummer
KS-2023/749.313

översiktsplan 2030. 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 kommunens Samhällsbyggnadsavdelning för att möjliggöra att frågan om planläggning tas upp vid senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

Planbesked avseende fastigheten Porten 13

Fastighetsägare Heimstaden AB har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utveckling av bostäder på fastigheten Porten 13. Ansökan inkom och var komplett 14 mars 2023. Fastigheten är 3943m² stor och är belägen i Skogås på adressen Storvretsvägen 15, cirka 300 meter söder om Skogås pendeltågstation. Tomten är idag till stor del obebyggd utöver en mindre garagebyggnad. Därutöver utgörs fastigheten av en större parkeringsyta och en gräsbevuxen yta med några trivallöv, en gran samt en lönn. Vid fastighetens östra gräns ansluter järnvägsområde för Nynäsbanan.



Porten 13 markerat i gult. Fastigheten ligger cirka 300 meter från Skogås centrum.

Inkommen begäran om planbesked avser planläggning som möjliggör för totalt cirka 95 lägenheter (ca 7300 BTA) i två byggnader. En placerad utmed östra fastighetsgränsen trettio meter från järnvägen och ett punkthus vid fastighetens västra spets utmed Storvretsvägen. Bebyggelsen föreslås uppföras i sju till åtta våningar i linje med skalan på omgivande bebyggelse. Mellan huskropparna föreslås en innergård med gemensamhetsytor. Parkering avses lösas med ett parkeringsgarage under innergårdsplanet samt genom att befintlig zon för markparkeringen inom riskavståndet mot järnvägens sparas. Ansökan beskriver även hur markparkeringen vid behov kan nyttjas som komplettering för att lösa



Datum
2023-06-30

Diarienummer
KS-2023/749.313

delar av parkeringsbehovet i Heimstaden angränsande bostadsprojekt på fastigheten Låset 1. Exploatören avser även att se över möjligheten att implementera mobilitetslösningar för att tillgodose de behov som behövs för att främja en god boendekvalitet.

Ansökan lägger även tonvikt vid att projektet ska bidra positivt till platsen, bland annat genom att addera trygghetsskapande lösningar utmed Storstrevsvägen. Därutöver beskrivs ambitionen om att implementera bolagets hållbarhetsprogram i projektet som bland annat berör krav på certifierad miljöbyggnad, främjandet av ekosystemtjänster och biologisk mångfald samt produktion och användning av förnyelsebar energi.

Förvaltningens synpunkter

Skogås är ett av kommunens prioriterade utvecklingsområden. Porten 13 ligger 600 meter från spårstation inom översiktsplanens prioriterade *område för större förändring*. Där tillåts högre och tätare bebyggelse för att tillvarata det kollektivtrafiknära läget. Stor vikt läggs även vid att skapa levande och tillgängliga offentliga miljöer. Förvaltningen understryker vikten av att projektet bidrar till en positiv utveckling av Skogås genom att tillföra attraktiva boenden samt mer levande och trygg miljö i anslutningen till fastigheten.

Gällande detaljplan för Porten 13 är *Stadsplan för Skogås V (0126k-6134)* från 1963 som medger parkering, bensinstation eller garage i upp till två våningar. Planen har ingen genomförandetid.

Porten 13 har god tillgång till handel och samhällsservice i närliggande Skogås centrum. I området finns även god tillgång till både parker, större naturområden och naturreservat. Tillgång till förskoleplatser bedöms kunna hanteras med befintlig kapacitet i området, vid behov finns möjligheten att uppföra en ny förskola i angränsade detaljplan för *Låset 1 m.fl.* Förslaget innebär inga nya arbetsplatser och innebär således en marginellt negativ utveckling av arbetsplatskvoten i Skogås.

Närheten till Nynäsbanan, transportled för farligt gods, är källan till fastighetens största risk. Förslaget är anpassat med ett säkerhetsavstånd på 30 meter mellan bostadsbebyggelse och spårmitt. Ytan närmare än 30 meter föreslås användas till markparkering för fordon och cyklar men bör ej uppmuntra till stadigvarande vistelse. En detaljerad riskutredning kommer behövas genomföras i planutredningen för att avgöra om förslaget är lämpligt och vilka skyddsåtgärder som behövs. Därutöver kommer delar av den föreslagna bebyggelsen att påverkas stort av buller från järnvägen vilket påverkar utformningen av de bostäder som utsätts för bullernivåer över 60 dBA som anges i gällande riktlinjer. Bullerrisken från Storstrevsvägen är väsentligt mindre. Ytterligare riskhänsyn som behöver hanteras i planarbetet är det aktsamhetsområde som finns längs del av östra fastighetsgränsen där det eventuellt finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Området ligger huvudsakligen utanför Porten 13 och bedöms kunna hanteras i planarbetet. Vidare ser förvaltningen behovet av att en Dagvattenutredning tas fram i samband med planarbetet för att säkerställa



Datum
2023-06-30

Diarienummer
KS-2023/749.313

tillräckliga dagvattenlösningar med tanke på att förslaget innebär bebyggelse av befintlig grönyta.

Förvaltningen anser vidare att exploateringsgraden i förslaget kan behöva justeras i samråd med exploatör för att uppnå en god boendemiljö med balans mellan bebyggelse och utemiljö.

Förvaltningen vill även understryka vikten av att projektet där så är möjligt bidrar med fler större lägenheter och inte bidrar till en ökad andel mindre lägenheter i området för att skapa en långsiktig stabil boendemiljö. I dagsläget flyttar ett väldigt högt antal personer med arbete från västra Skogås. I den mån det är möjligt bör kommunen verka för långsiktig stabilitet genom att skapa attraktiva boendeformer där folk bor kvar under en längre tid. Det är även viktigt att projektet bidrar till att skapa en jämn balans mellan bostadsrätter och hyresrätter i Skogås som helhet och i den närmaste omgivningen.

Förvaltningen ser även positivt på en fortsatt dialog med Heimstadens för att implementera bolaget hållbarhetsprogram, i synnerhet gällande möjligheten att öka platsens biologiska mångfald och förutsättningar för ekosystemtjänster i samband med exploatering.

Sammantaget bedömer förvaltningen att föreslagen bebyggelse på Porten 13 överensstämmer med kommunens mål, behov, strategier för översiktlig planering och därmed även med kommunens riktlinjer för planbesked. Därutöver konstateras heller inga hinder för att planläggning kan löpa parallellt med det pågående arbetet att ta fram en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund. Kommunstyrelsen föreslås lämna positivt planbesked.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

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

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



Datum
2023-06-30

Diarienummer
KS-2023/749.313

Bilagor

Bilaga 1. Begäran om planbesked avseende Porten 13

Beslutet ska skickas till

Sökanden