

Datum
2021-03-11Diarienummer
KS-2020/2830.313Handläggare
Linda Dahlberg
Linda.Dahlberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Begäran om planbesked för fastighet Drakskeppet 1 och del av Haga 1:108

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Drakskeppet 1 och del av Haga 1:108.

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Drakskeppet 1, Huga Bostäder AB, har tillsammans med en exploatör, Titania projektutveckling AB, inkommit med ansökan om planbesked för den egna fastigheten samt del av kommunens fastighet Haga 1:108.

Ansökan avser framtagande av en ny detaljplan som möjliggör uppförande av cirka 500 nya bostäder inom Spårväg syds influensområde. Bostadsbebyggelsen som föreslås är flerfamiljshus av blandad upplåtelseform. Exploatören avser även att upplåta bottenvåningar till lokaler för verksamheter för att möjliggöra för Solhagavägen att omvandlas till en stadsgata.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som går i linje med kommunens översiktsplan och tillhörande strukturplan för berört område. Översiktsplanen uttrycker vikten av tillkommande underlag för service i området och att Solhagavägen blir en stadsgata som kopplar ihop Vårby Haga med Vårby Udde.

Förvaltningen understryker att intrång i Gömmarens naturreservat inte får ske och att detaljplanearbetet behöver innehålla en bedömning av projektförslagets eventuella inverkan på kulturmiljön.

Förvaltningen föreslår ett positivt planbesked för fastigheten Drakskeppet 1 och den del av fastigheten Haga 1:108 som innefattar torget vid Masmo tunnelbanestation.

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

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Datum
2021-03-11Diarienummer
KS-2020/2830.313

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 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. 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 fastigheterna Drakskeppet 1 med flera Tillsammans med fastighetsutvecklaren Titania projektutveckling AB, har fastighetsägaren till Drakskeppet 1, Huga bostäder AB, inkommit med ansökan om planbesked för den egna fastigheten Drakskeppet 1 och del av kommunens fastighet Haga 1:108. Ansökan inkom och var komplett den 30 december 2020.

Fastigheterna ligger strax söder om E4/E20 i Vårby och inom Spårväg syds influensområde. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till Masmotunnelbanestation och sträcker sig cirka 400 meter norrut längs med bostadshuset Ormen långa.



Figur 1. Översiktskarta, fastigheten Drakskeppet 1 markerad i blått



Datum
2021-03-11

Diarienummer
KS-2020/2830.313



Figur 2. Föreslaget planområde fastigheten Drakskeppet 1 markerad i blått och föreslagna delar av kommunens mark, Haga 1:108 med röd markering.

Det område som avses i ansökan om planbesked omfattas idag till största del av stadsplan 0126K-5153 HAGA II som medger allmän plats, gata och parkeringsändamål. Idag används fastigheten, Drakskeppet 1, bland annat till garagebyggnader för befintlig bostadsbebyggelse. En mindre del av det berörda området intill tunnelbanestationen omfattas av stadsplan 0126K-10587 HAGA VII som medger gata, torg, handel och bostäder.

Inkommen ansökan om planbesked avser planläggning som möjliggör för totalt cirka 500 bostäder i form av flerfamiljshus. De tillkommande bostäderna föreslås upplåtas både som bostadsrätter och hyresrätter.

Utöver bostäder avser exploitören att upplåta lokaler i bottenvåningarna för att möjliggöra för Solhagavägen att omvandlas till en stadsgata som förstärker kopplingen mellan Vårby Haga och pågående bostadsbebyggelse i Vårby Udde. Projektförslaget innebär också att såväl befintlig som tillkommande parkering tas om hand utifrån parkeringstal för zon A.

Datum
2021-03-11Diarienummer
KS-2020/2830.313**Förvaltningens synpunkter**

Området som avses i ansökan ligger i direkt anslutning till Masmo tunnelbanestation och i kommunens översiktsplan föreslås förtätning inom området med bakgrund av det centrala läget. Området ligger inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde och är markerat som exploateringsområde i översiktsplanens strukturplan för Masmo, Vårby Haga. Området (Masmo) består till två tredjedelar av hyresrätter idag och det är positivt att tillföra fler bostadsrätter. Titania planerar för bostadsrätter på större del av Drakskeppet 1 som förvärvs av Huga samt på mark som förvärvs av kommunen. Strukturplanen uttrycker att det finns behov av ett större underlag för service i området och Solhagavägen pekas ut som tillkommande stadsgata. Förvaltningen ser positivt på att fler bostäder tillkommer i anslutning till kollektivtrafik vilket möjliggör för fler att välja hållbara resesätt. Längs Solhagavägen planeras också ett framtida regionalt huvudcykelstråk vilket ytterligare förbättrar tillgängligheten.

Det inkomna projektförslaget föreslår bebyggelse på delar av fastigheten Haga 1:108 som ägs av kommunen. I den del som ligger närmast E4/E20 (markerat med A i figur 2) förbereder kommunen för Tvärförbindelse Södertörn genom att upphäva detaljplaner då Trafikverket planerar en reningsanläggning för tunnelavloppsvatten. Kommunen kan på grund av detta inte tillföra projektet någon anslutande mark norr om fastigheten Drakskeppet 1. Det är också viktigt att det här projektet inte försvårar för infrastrukturprojekten som planeras i området.

I kommunens kulturmiljöprogram är området en del av en särskilt värdefull kulturmiljö. Det intilliggande bostadshuset Ormen länge anges i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad. I kommunens översiktsplan uttrycks att kulturmiljön kan bevaras i princip i sin helhet även om platsen bebyggs. I detaljplanearbetet behöver en mer utförlig bedömning av projektförslagets inverkan på kulturmiljön genomföras.

Projektförslaget angränsar till Gömmarens naturreservat. I dialog med exploitören har kommunen varit tydliga med att det inte får ske något intrång i naturreservatet och att bebyggelsen helt och hållet måste tillkomma utanför reservatsgränsen.

Exploitören har genomfört ett liknande stadsutvecklingsprojekt i anslutning till tunnelbana och torg i grannkommunen Botkyrka. Projektet i Botkyrka har blivit uppmärksammat och skänkt stadsmässiga kvaliteter till området. Förvaltningen ser positivt på exploitörens erfarenhet och kunskap av liknande projekt.

Arbetsplatskvoten påverkas negativt då endast ett fåtal arbetsplatser tillförs samtidigt som fler bostäder byggs och många nya invånare tillkommer. Det större antalet boende i området bidrar dock till ett ökat kundunderlag för befintlig och tillkommande handel och kommersiell service. Förvaltningen ser positivt på lokalisering av verksamheter i bottenplan som kan bidra till kommersiellt serviceutbud och till tryggheten i området.

Det inkomna förslaget tar om hand både befintligt och tillkommande parkeringsbehov då ett stort antal befintliga parkeringsplatser tas i anspråk.



Datum
2021-03-11

Diarienummer
KS-2020/2830.313

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det inlämnade förslaget mycket väl överensstämmer med översiktsplanens intentioner samt det samrådsförslag till utvecklingsplan som tagits fram för Vårby. Förvaltningen föreslår därför ett positivt planbesked för fastigheten Drakskeppet 1 och den del av fastigheten Haga 1:108 som innefattar torget vid Masmo tunnelbanestation.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genomförande av planläggningen innebär att vissa kostnader uppstår för anläggning av ny gata och upprustade eller ändrade gång- och cykelvägar. Dessa kan, enligt PBL kap 6 §24, till stor del bekostas av sökande men innebär en viss investering i allmänna anläggningar för kommunen. Planläggning och exploatering innebär dock också att kommunens mark anvisas till exploatören. Detta innebär ett ekonomiskt tillskott för kommunen som sannolikt är större än de kostnader som uppstår. Eftersom Titania förvärvar mark för exploateringen även från Huga Bostäder AB så genererar projektet ett överskott för hela koncernen. De ekonomiska konsekvenserna kommer att tydliggöras under detaljplanarbetet. Mellan fastighetsägaren och exploatören finns ett upprättat intentionsavtal.

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

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Titania Projektutveckling AB

Huga Bostäder AB