

Datum
2020-06-29Diarienummer
KS-2019/1516.313Handläggare
Sophie Giers Arekrans
Sophie.Giers-Arekrans@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Beslut om planbesked för Valvet 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheten Valvet 3 i Skogås.

Sammanfattning

Huge Bostäder AB äger fastigheten Valvet 3 i Skogås centrum som idag är byggd med en låg byggnad som tidigare nyttjas för allmänna ändamål. Byggnaden är uttjänt och måste rivas. Huge har identifierat fastigheten som lämplig att uppföra bostadsbebyggelse på och har därför skickat in en begäran om planbesked, i syfte att ta fram en ny detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse.

I området dominerar hyresrätter och det är därför viktigt att fastigheten bebyggs med bostadsrätter. Även gestaltningen är viktig och den tillkommande bebyggelsen måste hålla hög arkitektonisk kvalitet och bidra till en ny årsring i området. För att säkerställa denna utveckling ämnar Huge sälja fastigheten till en tredje part som utvecklar bostadsrätter. Då platsen är attraktiv för utveckling och efterfrågan från externa aktörer är stor så planerar Huge och kommunen gemensamt att utlysa en markanvisningstävling.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och med den vision och målbild som under våren 2020 tagits fram för området. Förvaltningen ser att Valvet 3 är en nyckelfastighet i centrala Skogås utveckling och föreslår därför 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

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
2020-06-29

Diarienummer
KS-2019/1516.313

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 fastigheten Valvet 3

Fastighetsägaren för Valvet 3, Huge Bostäder AB, har den 23 maj 2019 skickat in en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ärendet kompletterades den 3 december 2019. Under våren 2020 har dialog förts mellan Huge bostäder och kommunstyrelsens förvaltning i syfte att få en gemensam bild av fastighetens nyckelroll i området, samt vilken potential som finns och vilka värden som kan tillskapas genom rätt utveckling av fastigheten.



Lokalisering av fastigheten Valvet 3, markerat i blått

Det område som avses i ansökan om planbesked omfattas idag av detaljplan *Stadsplan för Skogås XI från 1964 (0126K-5830)* som medger användning *allmänt ändamål*. Genomförandetiden har gått ut. Fastigheten är idag bebyggd med en lägre byggnad som tidigare inrymt en familjecentral och senare en förskola. Det är idag inte längre möjligt att inrymma hyresgäster i byggnaden då den är uttjänt, i dåligt skick och utgör en risk ur arbetsmiljö- och hälsosynpunkt.

Huge bostäder har identifierat fastigheten som en lämplig fastighet att uppföra bostäder på vilket endast är möjligt om den gamla bebyggelsen rivs och en ny detaljplan tas fram. Huge och kommunen ser att fastigheten bör utvecklas med bostadsrätter och planbeskedet syftar således till att få ett beslut om att kommunen

Datum
2020-06-29Diarienummer
KS-2019/1516.313

har för avsikt att planlägga. Inför planuppdrag och faktisk planläggning kommer en bostadsrättsbyggande tredje part involveras och fastigheten kommer säljas.



Tilltänkt planområde

Förvaltningens synpunkter

Fastigheten ligger inom 600 meter från Skogås spårstation, inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Området är markerat som inre stadskärna i översiktsplanens strukturplan för Skogås.

Området berörs inte av riksintressen enligt översiktsplanen och där ny exploatering föreslås finns inte heller höga naturvärden, natura 2000 eller naturreservat. Förslaget inkräktar inte på område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper. Förslaget bedöms inte innebära att större gröna stråk, samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras.

Arbetsplatskvoten påverkas negativt då potentiellt endast ett fåtal arbetsplatser tillförs genom lokaler i bottenvåning samtidigt som fler bostäder byggs och många fler invånare tillkommer. De större antalet boende i området bidrar dock till ett ökat kundunderlag till befintlig handel och kommersiell service i både Skogås centrum och andra närliggande handelsområden.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det inlämnade förslaget mycket väl överensstämmer med översiktsplanens intentioner och föreslår därför ett positivt planbesked. Under våren 2020 har ett arbete med att ta fram en vision och målbild för Skogås och Trångsund genomförts. Förslagen utveckling på Valvet 3 stämmer väl överens med denna målbild.

Förvaltningen vill understryka att i området idag dominerar hyresrätt som upplåtelseform och det är av högsta vikt att fastigheten bebyggs med bostadsrätter. Bebyggelsetypologin i området är relativt monoton varför det också

Datum
2020-06-29Diarienummer
KS-2019/1516.313

är viktigt att ny bebyggelse kompletterar befintlig byggnation med nya kvaliteter och är av hög arkitektonisk standard. För att säkerställa detta ska Hüge tillsammans med kommunen utlysa en markanvisning i samband med att planarbetet startar. Förvaltningen ser att den största utmaningen för kommande planläggning är angöring och parkering. Detta måste utredas tidigt i processen och lösningar måste hittas tillsammans med Hüge bostäder som äger kringliggande fastigheter. Förvaltningen vill även belysa att tillkommande bostäder med fler invånare kan innebära ett ökat behov av skol- och förskoleplatser.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget innebär att både kommunen och det helägda kommunala bolaget Hüge bostäder säljer mark och därmed får en intäkt. Hüge bostäder kan få eventuella kostnader i form av anpassning av gator och parkeringslösningar. Planarbete och till viss del utbyggnad av gator och parkering finansieras av exploatören – antingen genom plankostnadsavtal eller genom markanvisningsavtal.

Planbeskedet faktureras i enlighet med kommunens taxa.

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Hüge bostäder