

Datum
2020-09-09Diarienummer
KS-2020/1642.313Handläggare
Sophie Giers Arekrans
Sophie.Giers-Arekrans@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för Östra Skogås 1:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna del av Östra Skogås 1:1 m.fl. i Skogås.

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Mästersångaren 5 har inkommit med ansökan om planbesked för den egna fastigheten samt del av kommunens fastighet Östra Skogås 1:1 och Huddinge samhällsfastigheters fastighet Mästersångaren 57.

Ansökan avser framtagande av en ny detaljplan som möjliggör uppförande av cirka 200 nya bostäder i form av radhus och flerfamiljshus i blandad upplåtelseform. Exploatören avser även inkludera befintlig förskola samt uppföra ett trygghetsboende.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som går i linje med kommunens översiktsplan och tillhörande strukturplan för berört område. Översiktsplanen trycker på vikten av att utveckla kvarvarande skog och förvaltningen ser att varsam hantering av skogen är en nyckelfråga i planläggning och genomförande av projektet. Förvaltningen ser även mycket positivt på exploatörens intention att förlägga en samlande och trygghetsskapande verksamhet i bottenplan.

Förvaltningen föreslår således ett positivt planbesked, och ser att planläggning kan löpa parallellt med pågående arbete att ta fram en utvecklingsplan för området.

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
2020-09-09Diarienummer
KS-2020/1642.313

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 fastigheterna Östra Skogås 1:1 m.fl.

Fastighetsägaren till Mästersångaren 5 har efter dialog med Huddinge kommun och Huddinge samhällsfastigheter AB inkommit med ansökan om planbesked för den egna fastigheten Mästersångaren 5 samt del av kommunens fastighet Östra Skogås 1:1 och Huddinge samhällsfastigheters fastighet Mästersångaren 57. Ansökan inkom och var komplett den 12 augusti 2020.

Fastigheterna är belägna cirka 200-400 meter öster om Skogås pendeltågsstation, söder om Rickardsviksparken och norr om Österleden.



Fastigheterna markerat med röd linje

Det område som avses i ansökan om planbesked omfattas idag huvudsakligen av två olika detaljplaner; stadsplan 0126K-10667 ÖSTRA SKOGÅS X samt stadsplan 0126K-10667 ÖSTRA SKOGÅS XI. Stadsplanerna medger bostäder i form av småhus, byggnad för allmänt ändamål samt park, vilket överensstämmer med dagens användning.

Inkommen ansökan om planbesked avser planläggning som möjliggör för fler bostäder i form av både radhus och flerfamiljshus. De tillkommande bostäderna föreslås upplåtas både som bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter. Förslaget omfattar även omhändertagande av en befintlig fristående förskola och uppförande av ett trygghetsboende. Totalt beskrivs i ansökan att cirka 200 bostäder kan tillkomma.

Utöver bostäder och förskola ämnar exploatören upplåta lokal i bottenvåning till ett café, bageri eller liknande. Syftet med verksamheten är att kunna utgöra en knutpunkt för området som också kan vara trygghetsskapande.

Exploatören avser även bevara så stor del av skogen som möjligt och genomföra åtgärder för att utveckla skogen ur både ekologiskt och pedagogiskt perspektiv. Nya entréer och gångstigar föreslås för att tillgängliggöra skogen för både befintliga och tillkommande invånare, samt för Mörtviksskolans elever.

Förvaltningens synpunkter

Området som avses i ansökan ligger inom 600 meter från pendeltågsstation och i kommunens översiktsplan föreslås förtätning inom området med bakgrund av dess centrala läge. Området ligger inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde och är markerat som exploateringsområde i översiktsplanens strukturplan för Skogås. Översiktsplanen beskriver att en förhållandevis hög exploateringsgrad är eftersträvansvärt men att den tillkommande bebyggelsen behöver förhålla sig till befintlig bebyggelse och dess kulturmiljövärden.

Förslaget innebär att en del skogsmark omvandlas till bostäder. I dialog med aktören har kommunen varit tydliga med att så mycket skog som möjligt ska bevaras och att den skog som finns kvar på platsen ska värnas och utvecklas. Detta i enlighet med kommunens översiktsplan. Aktören har en stark hållbarhetsprofil och miljöfokus. Alla byggnader byggs helt i trä, och produceras i bolagets egna fabriker i Sverige. Aktörens produktionssätt medför att väldigt lite skog behöver avverkas för att uppföra de nya byggnaderna och aktören är mån om att bevara så mycket skog på platsen som möjligt vilket förvaltningen ser mycket positivt på.

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 till befintlig handel och kommersiell service i både Skogås centrum och andra närliggande handelsområden. Förvaltningen ser positivt på att exploatören avser behålla befintlig förskoleverksamhet, samt lokalisering av verksamhet i bottenplan som kan bidra till kommersiellt serviceutbud samt verka inkluderande och trygghetsskapande i området.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det inlämnade förslaget mycket väl överensstämmer med översiktsplanens intentioner, och föreslår därför ett positivt planbesked. Under 2020 har ett arbete påbörjats med att ta fram en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund, där rubricerade fastigheter ingår. Då inriktningen för områdets utveckling redan beskrivs relativt väl i översiktsplanens strukturplan bedömer förvaltningen att planläggning kan ske parallellt med framtagande av utvecklingsplanen.

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



Datum
2020-09-09

Diarienummer
KS-2020/1642.313

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. De ekonomiska konsekvenserna kommer att tydliggöras under detaljplanearbetet.

Planläggning och genomförande innebär också att Huddinge samhällsfastigheter säljer Mästersångaren 57 till exploatören. De bägge parterna förhandlar om frågan. Huddinge samhällsfastigheter hyr idag ut den förskolebyggnad som finns på fastigheten till en fristående aktör. I samband med försäljning av marken får Huddinge samhällsfastigheter en engångssumma istället för kontinuerlig hyresavgift från nuvarande hyresgäst. Huddinge samhällsfastigheter kommer heller inte längre vara den fristående aktörens hyresvärd.

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
K2A Knaust & Andersson Fastigheter
Huddinge samhällsfastigheter AB