



Datum
2023-11-28

Diarienummer
KS-2023/2207.313

Handläggare
Gabriel Traneborn
Gabriel.Traneborn@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked Sågverket 1 i Länna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende ändring av detaljplan för fastigheten Sågverket 1 i Länna.

Sammanfattning

Fastighetsägare Bauhaus AB har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utökad byggrätt på fastigheten Sågverket 1 i Länna handelsområde där bolaget idag bedriver handel genom varuhuset Bauhaus. Planbeskedet avser en ökning av största tillåten bruttoarea för att bygga in takförsedd säljyta utomhus samt en mindre höjning av högsta tillåten byggnadshöjd för modernisering av byggnaden till Bauhaus nutida koncept. Bauhaus avser även att förnya och uppgradera den befintliga byggnaden vad gäller klimat och hållbarhet genom bland annat att placera solceller på taket.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som går i linje med kommunens gällande översiktsplan samt riktlinjer för planbesked. Framför allt genom att främja förutsättningarna för fortsatt handelsverksamhet i Länna och därmed stärka kommunens näringsliv. Den efterfrågade ändringen av planbestämmelserna bedöms kunna göras utan en helt ny lämplighetsprövning av planen. Planarbetet behöver studera eventuella risker förknippade med att angränsande Nynäsvägen är primär transportled för farligt gods samt eventuellt buller från omgivande trafikleder. Projektet bedöms vara mindre omfattande med goda förutsättningar för genomförande. Kommunstyrelsen föreslås lämna ett positivt planbesked.

Beskrivning av ärendet

Allmänt om planbesked

Den som vill utföra en förändring inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Vid en inkommen planbeskedansökan tar kommunen ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, ett allmänt intresse och behov. Bedömningen sker utifrån en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell

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
2023-11-28

Diarienummer
KS-2023/2207.313

mål och budget, plan för samhällsbyggnad i Huddinge samt kommunens 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. Samtliga negativa planbesked registreras hos kommunstyrelsens förvaltning för att möjliggöra att frågan om en eventuell planläggning tas upp vid ett senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

Planbesked avseende fastigheten Sågverket 1

Fastighetsägare Bauhaus AB har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utökad byggrätt på fastigheten Sågverket 1 i Länna handelsområde där bolaget idag bedriver handel genom varuhuset Bauhaus. Ansökan inkom och var komplett 10 oktober 2023.



Fastigheten Sågverket 1 i Länna handelsområde.

Planbeskedet avser en ändring av två bestämmelser i befintlig detaljplan. Den första avser ändring av bestämmelsen största tillåtna bruttoarea för varuhuset från dagens 11 000 kvm till 13 391 kvm för att möjliggöra att befintlig takförsedd säljyta utomhus kan omvandlas till inomhusyta. Förslaget påverkar alltså inte den totala säljytan men ökar den varma inomhusytan. Den andra ändringen avser en höjning av högsta möjliga takfot från dagens 9,5 meter till 10,2 meter med syftet att möjliggöra en uppgradering av varuhusets utseende till ett nutida koncept.

Bauhaus avser att i samband med ombyggnaden av varuhuset förnya och uppgradera den befintliga byggnaden vad gäller klimat och hållbarhet genom bland annat att placera solceller på taket.

Bauhaus menar att föreslagen ändring inte kommer medföra ett ökat parkeringsbehov utan snarare skapa ett jämnare kundflöde då utomhusytan kommer kunna användas likvärdigt under årets alla årstider.



Datum
2023-11-28

Diarienummer
KS-2023/2207.313

Förvaltningens synpunkter

Sågverket 1 har en area på 39367 kvm och ligger i Länna Handelsområde där Lissmavägen korsar Nynäsvägen i kommundelen Länna. Ansökan om planbesked gäller en mindre ändring av befintlig detaljplan för att skapa bättre förutsättningar att bedriva befintlig handelsverksamhet i Länna och därmed stärka kommunens näringsliv. Bauhaus är idag en av kommunens största privata arbetsgivare.

Länna är inte ett av kommunens prioriterade utvecklingsområden och omfattas i dagsläget inte av någon strategisk områdesspecifik utvecklingsplan. Sågverket 1 med omkringliggande mark är, enligt den antagna men ännu ej laga kraftvunna översiktsplan 2050, utpekad som verksamhetsområde. Översiktsplanen beskriver att befintliga verksamhetsområden ska värnas och utvecklas, vid utveckling är det viktigt att hänsyn tas till befintlig grönstruktur, naturvärden och möjlighet att hantera dagvatten. Ett starkt ekologiskt spridningssamband sträcker sig genom handelsområdet i nordsydlig riktning.

Fastigheten regleras av *Detaljplan för del av Länna Gårdsområdet* (1998) som medger handel (ej livsmedel) med en största tillåten bruttoarea på 11 000 kvm och högsta byggnadshöjd 9,5 meter. Planen anger även att byggnader ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överskrider 40 dB(A) samt att tilluftsintag ska placeras mot Nynäsvägen.

Planbeskedsutredningen visar att föreslagen ändring inte har någon påverkan på platsens miljövärden eftersom inga ingrepp i befintlig naturmiljö föreslås. Angränsande Nynäsvägen, Väg 73, är riksintresse och primär transportled för farligt gods. Sågverket ligger 25 meter från vägen vilket kan föranleda ett behov av riksminimerande åtgärder som behöver utredas i planarbetet. Bullernivån som personal och besökare utsätts från angränsande trafikleder bedöms minskas med föreslagen ändring när utomhusyta omvandlas till inomhusyta, förvaltningen bedömer initialt att ingen bullerutredning behövs.

Förvaltningen ser också positivt på Bauhaus ambitioner att placera solceller på varuhusets tak som går i linje med både översiktsplanens inriktning om att uppmuntra fastighetsägare till energieffektiva och hållbara lösningar vid ombyggnad samt kommunfullmäktige mål om minskad klimatpåverkan genom att samhällsplaneringen ska underlätta för solpaneler på tak. Förvaltningen anser därtill att planutredningen bör studera möjligheten att anlägga gröna tak på byggnaden vilket kan tillföra platsen ytterligare ekosystemtjänster.

Sammantaget bedömer förvaltningen att föreslagen ändring överensstämmer med kommunens mål, behov, strategier för översiktlig planering och därmed även med kommunens riktlinjer för planbesked. Projektet bedöms vara mindre omfattande med goda förutsättningar för genomförande. Kommunstyrelsen föreslås lämna positivt planbesked.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslagen detaljplaneändring innebär inga identifierade ekonomiska konsekvenser för kommunen. Kostnader som eventuellt uppkommer kring angöring till allmänna anläggningar och vägar ska bekostas av fastighetsägaren.



Datum
2023-11-28

Diarienummer
KS-2023/2207.313

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

Bilagor

Begäran om planbesked avseende Sågverket 1.

Beslutet ska skickas till

Sökanden