



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313

Handläggare
Yusuf Mohamed
Yusuf.Mohamed@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan på fastigheten Orren 2 inom kommundelen Stuvsta- beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ändring av detaljplan för fastigheten Orren 2 inom kommundelen Stuvsta i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2023-09-13.

Sammanfattning

Syftet med att ändra detaljplanen för fastigheten Orren 2 i kommundel Stuvsta är att utöka byggrätten inom fastigheten. Idag regleras fastigheterna genom *Detaljplan 0126K-14575, SEGERSMINNE 1:30 m.fl.* Detaljplanen medger handel/ej livsmedel, kontor och icke-störande småindustri.

Detta för att effektivt möta de växande kraven och behoven inom lager- och logistikbranschen. Denna ändring syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och anpassa planen för att stödja en modern och effektiv lagerverksamhet som i sin tur bidrar till att uppfylla kommunens mål kring utökad service till invånarna i närområdet.

Planförslaget är förenlig med gällande översiktsplanen 2030 och stämmer även överens med förslag på reviderad översiktsplan 2050. Planförslaget ger området en balans mellan arbetsplatser och service i ett kollektivtrafikläge samt bidra till ett mer effektivt markutnyttjande då platsen redan används som för yrkeskläder, handel och kontor. Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet och kommundelen Stuvsta. Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 år 2024.

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
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313



Vy över planområdet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Kommunstyrelsen lämnande ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Orren 5 & 2 den 22 september 2021 §12. Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad 2021. Syftet med att ändra detaljplanen för fastigheten Orren 2 i kommunal Stuvsta är att utöka byggrätten inom fastigheten. Detta för att effektivt möta de växande kraven och behoven inom lager- och logistikbranschen. Denna ändring syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och anpassa planen för att stödja en modern och effektiv lagerverksamhet. Som i sin tur bidrar till att uppfylla kommunens mål kring utökad service till invånarna i närområdet

Idag regleras fastigheterna genom Detaljplan 0126K-14575, Segersminne 1:30 .fl Genomförandetiden för detaljplanen har passerat. Detaljplanen medger handel/ej livsmedel, kontor och icke-störande småindustri. Detaljplanen gäller jämsides med det tillägg till detaljplan som gjordes 2008 för Orren 7 (se Figur 2) vilken medger utökad byggrätt, byggnadshöjd samt planbestämmelse lagerhotell. Sedan nya PBL kom 2011 är förfarande med tilläggsplaner mindre använt och bedöms inte vara aktuellt för att utöka byggrätten på Orren 2.

Planområdet

Fastigheten ligger inom kommundelen Stuvsta. Närområdet är planlagt för lager, handel, kontor, icke störande småindustri, bilservice, natur och idrott. Planområdet angränsar till villabebyggelse som är utpekad i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram. Planområdet är lokaliserat cirka 800 meter ifrån Stuvsta station och 2,6 kilometer ifrån Huddinge station och dessutom i nära anslutning till flertalet busslinjer och bedöms således ha god tillgång till kollektivtrafik.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313



Planområdet (utgår från den befintliga detaljplanegränsen)

Ansökan inkom den 14 december 2020 från lagfaren ägaren av Orren 5. Ärendet kompletterades den 5 mars 2021 med ansökan även för Orren 2 samt kompletterades ytterligare den 25 mars 2021 med fullmakter från de berörda fastighetsägarna. Efter att planbesked lämnats har sökanden meddelat att de inte avser utnyttja planbeskedet för Orren 5 då man inte kommit överens med fastighetsägaren om förvärv. Projektet avser därför bara Orren 2. Under förarbetet har det visat sig mest lämpligt att pröva ändring av detaljplan för Orren 2. En del av planarbetet är att utreda planområdets exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Preliminärt planområde omfattar initialt av fastigheten Orren 2, och syftar till att pröva möjligheten att utöka byggrätt inom användning för handel, lager, kontor och icke störande småindustri inom gällande detaljplan. Fastighetsägaren önskar bygga tre våningar med den översta våningen indragen. Byggnadsarean planeras till 1250 kvm och total bruttoarea till ca 4500 kvm.

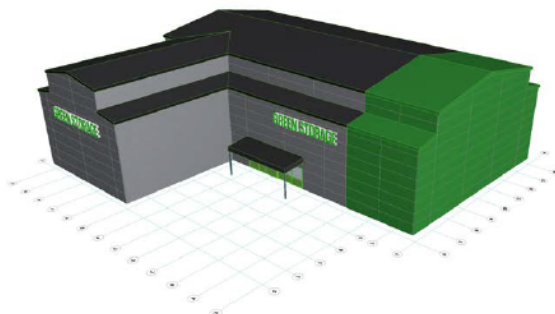


Bild på möjlig gestaltning.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313

Ändring av detaljplan

Förutsättningarna för en ändring av detaljplanen är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Lämplighetsprövningen i detaljplanen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planområdet berörs inte av strandskydd, natura 2000-områden eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget inkräktar på något område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper.



Gällande detaljplan

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (ÖP 2050) är planområdet utpekad som regional stadskärna. Utvecklingen som föreslås är att stärka områdets karaktär som entrépunkt in till Huddinge kommun från väg 226.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till detaljplanen Segersminne som är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. Ingen utredning krävs utan gestaltningen ska ta hänsyn till värdefull kulturmiljö i området.

Riksintresse

Enligt översiktsplanen är väg 226 (Huddingevägen) av riksintresse. Den utökade byggrättens placering ska ta hänsyn till en eventuell framtida utökning av väg 226, Huddingevägen, till följd av nytt kollektivtrafikkörfält.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313

Planförslag

Gällande detaljplan medger byggrätt för Orren 2 markanvändning HKJ (handel/ej livsmedel, kontor, icke-störande småindustri). Detaljplanen gäller jämsides med det tillägg till detaljplan som gjordes 2008 för Orren vilken medger utökad byggrätt, byggnadshöjd samt planbestämmelsen lagerhotell. Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten föreslås öka ytterligare för Orren 2 så att lagerbyggnaden kan bli 1250 kvm på mark i tre våningsplan med den översta våningen indragen. Total bruttoarea uppskattas till ca 4500 kvm.

Ytterligare lagerverksamhet finns i anslutning till området liksom andra verksamheter. Under planprocessen ska planförslaget prövas utifrån arkitekturstrategin och undersöka möjligheten att gestalta på ett sådant sätt att den bidrar till en attraktivare entrépunkt in i Huddinge.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring utökad service till invånarna i närområdet. Planförslaget bidrar till en blandning av verksamheter, bostäder och service inom stationsnära läge samt i viss mån till diversifiering av branscher och fler arbetsplatser.

Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas som en ändring av detaljplan och bedrivas med ett standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan. Ett program bedöms inte nödvändigt. Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknas av exploitören och kommunen. Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren Green Storage i samband med detaljplanarbetet. Genomförandeavtal tecknas i samband med detaljplanens antagande. Intensionsavtal tecknas inför planarbetets start. En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 4 år 2024.

Detaljplaneändringen bygger på den gällande detaljplanens lämplighetsprövning. Det görs därför inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsbedömning vid ändring av detaljplan. Prövningen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- dagvatten
- buller
- gestaltning och utformning



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313

Förvaltningens synpunkter

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och ska bidra till blandningen av verksamheter, bostäder och service inom stationsnära lägen samt i viss mån till diversifiering av branscher och fler arbetsplatser. I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Avväganden avseende hållbarhet

Projektet stämmer överens med kommunens översiktsplan och övergripande mål. Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2021.

Avväganden utifrån barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys (BKA) bedöms inte som nödvändig. Som en del av planarbetet upprättas en barnchecklista. Syftet med barnchecklistan är att säkerställa att planförslaget inte har några negativa effekter för barn och ungdomar.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet bedöms inte medföra någon markförsäljning av kommunal mark eller utökning av allmän platsmark. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt nollresultat. Ärendet om intentionsavtal för fastigheten Orren 2 redovisas i ett separat ärendet till kommunstyrelsen (KS-2023/1569). De juridiska konsekvenserna av intentionsavtalet är att det reglerar förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan samt kostnader för genomförandet. Om det uppkommer kostnader för utbyggnad av allmän plats ska exploatören stå för de faktiska utbyggnadskostnaderna. I övrigt innebär intentionsavtalet inga ekonomiska åtaganden eller konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2023/1639.313

Beslutet ska skickas till

Greenstorage AB

Vretensborgsvägen 24, 126 30 Hägersten