



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143

Handläggare
Sandra van Rooij Edfelt
sandra.van-rooij-edfelt@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Sågverket 1 (Bauhaus) i Länna, Huddinge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen förvaltning får i uppdrag att pröva en ändring av detaljplanen för fastigheten Sågverket 1 inom kommundelen Länna i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2024-09-11.

Sammanfattning

Syftet med att ändra detaljplanen är att Bauhaus nu vill rationalisera butiken och göra vissa takförsedda säljtor utomhus, Öppenarea (ÖPA), till ren inomhusyta, byggnadsarea (BYA). Vilket i sin tur innebär en ökning av detaljplanens totala bruttoarea (BTA). Det påverkar inte den totala säljytan men ökar den varma inomhusytan. Det är alltså två bestämmelser i den nuvarande detaljplanen som Bauhaus vill göra avsteg ifrån eller ändra: "högsta byggnadshöjd i meter" och "största tillåtna bruttoarea." Bauhaus vill utöka bruttoarean (BTA) och även, om möjligt, höja högsta möjliga takfot från 9,5 m till 10,2 m för att uppgradera Bauhaus Lännas utseende till det samtida konceptet.

Bauhaus AB bedriver idag handel genom varuhuset Bauhaus på fastigheten. Bauhaus Länna är byggt 1999 på en detaljplan från 1998 och är byggt med Bauhaus äldre varhuskoncept. Den senare tillkommande Drive In-byggnaden, på angränsande fastigheten Sågverket 4, har ett mer samtida koncept utseende med en högre takfot.

Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked avseende ändring av detaljplan för fastigheten Sågverket 1 i Länna den 31 januari 2024. Planförslaget bedöms varken påverka riksintresse, strandskydd, utpekad kulturmiljö, markavvattningsförbud, fornlämning, värdefull vegetation eller rekreativ miljö negativt.

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap. 5–6 § miljöbalken där kriterierna i 5 § och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen beaktas. Undersökningen ska samrådas med Länsstyrelsen. Huddinge kommun gör redan nu en preliminär bedömning att

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
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143

detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken. Enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför en strategisk miljöbedömning inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas för Sågverket 1.

Projektet som helhet bidrar till kommunens övergripande mål ”Bra att leva och bo” genom tillskapande av ytterligare attraktiva handelslokaler i ett redan utmärkt handelsläge.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 4 år 2025.

Exploatören kommer att svara för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen och alla erforderliga utredningar inom planområdet.

I samband med att detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för genomförandet av detaljplanen. Projektet bedöms ge ett nollresultat för Huddinge kommun.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Bakgrund

Fastighetsägare Fastighets AB Länna 8:23 (Bauhaus AB) har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utökad bygggrätt på fastigheten Sågverket 1 i Länna handelsområde där bolaget idag bedriver handel genom varuhuset Bauhaus.



Figur 1. Kartbild med fastigheten Sågverket 1 markerat i rött.



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143

Ambitionen är att projektet ska bidra till Huddinge kommuns mål om att uppnå en arbetsplatskvot på 1,0. Det ska även bidra till att göra Länna handelsplats till en fortsatt attraktiv och stark målpunkt för handel samt medverka till att göra Länna handelsplats till en fortsatt attraktiv arbetsplats. Målet är att minska klimatavtrycket från Länna handelsplats genom modernisering av Bauhaus varuhus samt anläggandet av solceller på taket. Detaljplanen syftar till att pröva om ytterligare handelsyta är en långsiktigt hållbar markanvändning för fastigheten Sågverket 1.



Figur 2. Preliminärt planområde för fastigheten Sågverket 1, avgränsas med orange linje.

Ändring av detaljplan

Förutsättningarna för en ändring av detaljplanen är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen rymms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Lämplighetsprövningen i detaljplanen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Planeringsförutsättningar

ÖP 2030

Projektet överensstämmer med den övergripande inriktningen i översiktsplanen 2030 att främja en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv.

ÖP 2050

I översiktsplanen anges att Länna även på lång sikt planeras kvarstå och utvecklas som ett renodlat verksamhetsområde som även kan rymma industriverksamhet i olika omfattning. Dessutom anges att då en betydande del av kommunens företag och arbetsplatser finns i Länna är en fortsatt expansion i området önskvärd och planerad för att öka antalet arbetstillfällen i kommunen och för att näringslivet i kommunen som helhet ska vara diversifierat.



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde. De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Ett sekundärt bebyggelseläge har en god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik, i första hand med buss inom 700 meter.

Planområdet

Planområdet är beläget i Länna, en del av Skogås, cirka tre km från Skogås Centrum, med pendeltåg och busslinjer. Nynäsvägen ligger i direkt anslutning till området. Fortsatt utveckling i anslutning till befintlig handelsplats samt till utveckling av Länna Industriområde som sker och planeras i närområdet ska ge ytterligare ett positivt tillskott till ett ökat handelsutbud i området.

Planområdet är cirka 3,9 hektar och utgörs av fastigheten Sågverket 1.

Planområdet påverkar varken något riksintresse, strandskydd, utpekad kulturmiljö, markavvattningsförbud, fornlämning, värdefull vegetation eller rekreativ miljö negativt. Planområdet består idag av befintliga handelslokaler och en öppen obebyggd yta som används som försäljningsytor under tak.

Gällande detaljplaner

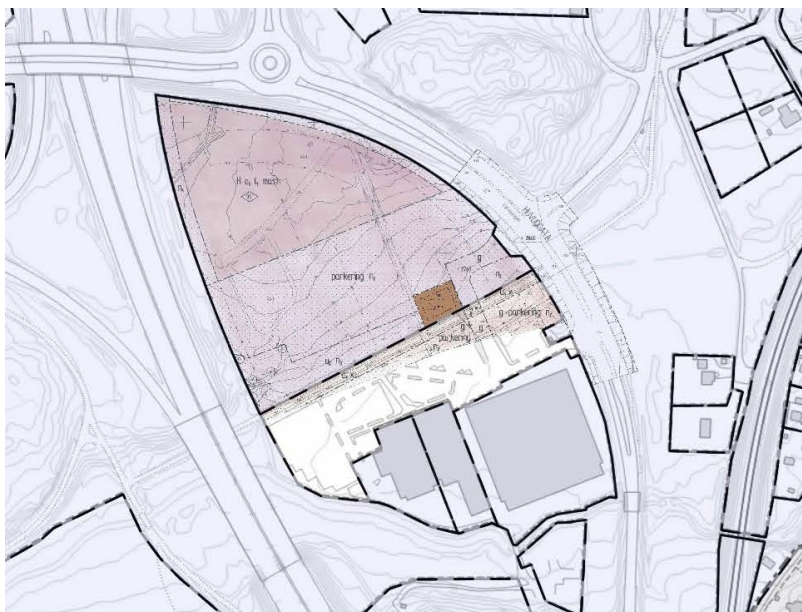
I Figur 3 kan det preliminära planområdet ses med nu gällande detaljplaner inom föreslaget planområde. Länna är inte ett av kommunens prioriterade utvecklingsområden och omfattas i dagsläget inte av någon strategisk områdesspecifik utvecklingsplan. Fastigheten Sågverket 1 med omkringliggande mark är, 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.

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 inga tilluftsintag ska placeras mot Nynäsvägen.



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143



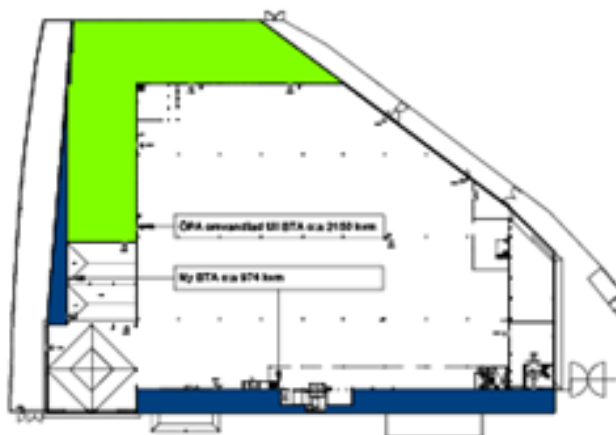
Figur 3. Området med gällande detaljplaner illustrerade.

Planförslag

Bauhaus vill utöka byggnadsarean, BYA, vilket även innebär en ökning av detaljplanens tillåtna bruttoarea, BTA. Det innebär inte ökad säljyta utan att mer säljyta blir inomhusyta. Bauhaus vill om möjligt höja högsta möjliga takfot från 9,5 m till 10,2 m för att uppgradera Bauhaus Lännas utseende till det samtida konceptet. Bauhaus föreslår en ändring av de två bestämmelserna inom detaljplanens användningsområde.

FÖRUTSÄTTNING

Tillkommande
BTA: Ca 3124 kvm

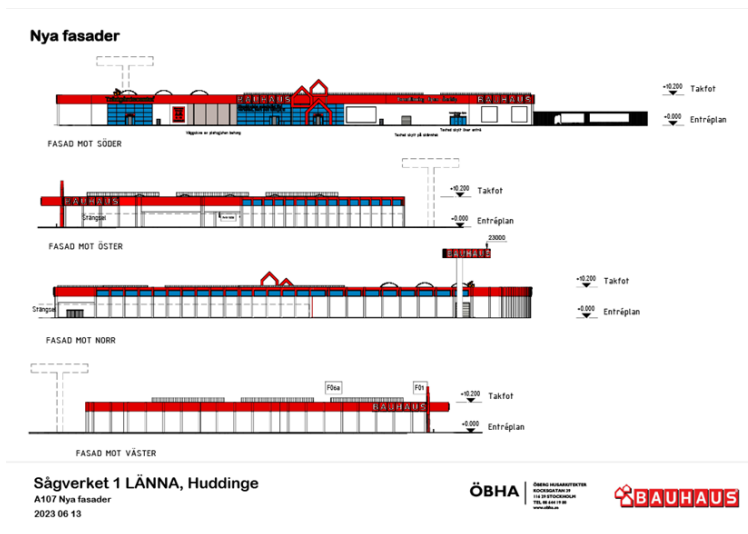


Figur 4. Illustration som visar preliminär föreslagen markanvändning inom planområdet.



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143



Figur 5. Tidigt förslag på föreslagen bebyggelse inom fastigheten Sägverket 1.

Planprocessen

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

Projektet överensstämmer med den övergripande inriktningen i översiktsplanen 2030 att främja en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv.

Ett program bedöms inte nödvändigt.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Bauhaus AB och Huddinge kommun i samband med detaljplanarbetet.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kv. 4 år 2025.

Detaljplanprocessen startar efter planuppdrag och pågå till 2025 enligt följande preliminära tidplan.

- Planuppdrag och föravtal Q3 2024
- Plansamråd Q2 2025
- Granskning Q3 2025
- Antagande Q4 2025
- Laga kraft tidigast 3 veckor efter anslaget antagande

Detaljplaneändringen bygger på den gällande detaljplanens lämplighetsprövning. Därmed görs vid ändring av detaljplan inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringbedömning. Prövningen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planområdet är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Buller



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143

- Dagvatten och skyfallshantering
- Markmiljö
- Farligt gods/Risk

Förvaltningens synpunkter

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap. 5–6 § miljöbalken och samrådaskommunen med länsstyrelsen.

Huddinge kommun gör den sammanvägda bedömningen att planändringen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för planändringen för Sågverket 1.

Förvaltningens bedömning är att projektet följer intentionerna i kommunens övergripande visioner om att främja en långsiktigt hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer som underlättar ett bra vardagsliv.

Projektet har potential att bidra med ytterligare handel i ett bra handelsläge samt bidra till en mer effektiv och hållbar markanvändning av området. Förvaltningens bedömning av projektet, utifrån arkitektonisk och planmässig synvinkel, är att byggnaden upplevs mer sammanhållen och tidsenlig.

Avväganden avseende hållbarhet

Bedömningen är att det i detta projekt inte görs en regelrätt Barnkonsekvensanalys utan att det enbart finns behov av att fylla i ”Checklista för sociala konsekvensanalyser.”

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Exploatören Bauhaus AB har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed att svara för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen och alla erforderliga utredningar inom planområdet.

Ett intentionsavtal tecknas inte i samband med planuppdraget med anledning av att projektet inte ska påverka de allmänna anläggningarna. Exploatören ska finansiera all byggnation inom kvartersmark samt eventuella områdesspecifika anläggningar om dessa uppstår under projektets gång.

I samband med att ny detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas och godkännas mellan kommunen och exploatören för att närmare reglera kostnaderna för de eventuella allmänna anläggningarna och övriga frågor för genomförandet av detaljplanen.

Ingen markförsäljning ingår i projektet. I de fall kommunal mark planläggs som kvartersmark erbjuds exploatören att förvärva denna, vilket skulle generera markintäkter för kommunen. I övrigt bedöms projektet ge ett nollresultat. För att säkerställa exploatörens genomförandeförmåga kommer en ekonomisk granskning av exploatören att genomföras innan exploateringsavtal tecknas.



Datum
2024-09-11

Diarienummer
KS-2024/1143

Förvaltningen återkommer senast i samband med antagandet av planen med en förbättrad kostnadskalkyl.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Bauhaus AB