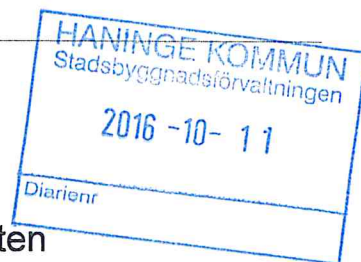


Dnr KS 2016/395

§ 262 Planbesked och planuppdrag fastigheten Söderby 6:67



Sammanfattning

Ägaren av Söderby 6:67 har ansökt om planbesked i syfte att möjliggöra bostäder inom fastigheten. Planarbete pågår på ägarens grannfastighet Söderby 2:773. Ägaren vill nu göra ett större bostadskvarter inom båda fastigheterna och avser då riva befintlig byggnad inom Söderby 2:773.

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till sökandens förslag och anholder om planuppdrag för Söderby 6:67 och har för avsikt att planlägga de båda fastigheterna i samma detaljplan.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen instämmer i stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och tillstyrker planuppdrag.

Underlag för beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen underlag daterat 2016-08-16.

Kommunalrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Sökanden ges i besked att kommunen kommer att arbeta fram en detaljplan för Söderby 6:67 som medger bostäder. Planen bedöms vara klar 2018.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att planlägga Söderby 6:67 för bostäder.

Kommunstyrelsens beslut

1. Sökanden ges i besked att kommunen kommer att arbeta fram en detaljplan för Söderby 6:67 som medger bostäder. Planen bedöms vara klar 2018.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att planlägga Söderby 6:67 för bostäder.



Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Justerare

Utdragsbestyrkande

Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Samhällsutvecklingsavdelningen

Handläggare
Britta Orring, mark- och exploateringschef

Dokumenttyp
Recit

Datum
2016-09-05

Diarienummer
KS 2016/395

Sida
1 (2)

Planbesked och planuppdrag fastigheten Söderby 6:67

Sammanfattning

Ägaren av Söderby 6:67 har ansökt om planbesked i syfte att möjliggöra bostäder inom fastigheten. Planarbete pågår på ägarens grannfastighet Söderby 2:773. Ägaren vill nu göra ett större bostadskvarter inom båda fastigheterna och avser då riva befintlig byggnad inom Söderby 2:773.

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till sökandens förslag och anholder om planuppdrag för Söderby 6:67 och har för avsikt att planlägga de båda fastigheterna i samma detaljplan.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelseförvaltningen instämmer i stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och tillstyrker planuppdrag.

Underlag för beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen underlag daterat 2016-08-16.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Sökanden ges i besked att kommunen kommer att arbeta fram en detaljplan för Söderby 6:67 som medger bostäder. Planen bedöms vara klar 2018.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att planlägga Söderby 6:67 för bostäder.

Bengt Svenander
Kommundirektör

Peter Jemtbring
Näringslivs- och utvecklingsdirektör



Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Samhällsutvecklingsavdelningen

Handläggare
Britta Orring, mark- och exploateringschef

Dokumenttyp
Recit

Datum
2016-09-05

Diarienummer
KS 2016/395

Sida
2 (2)

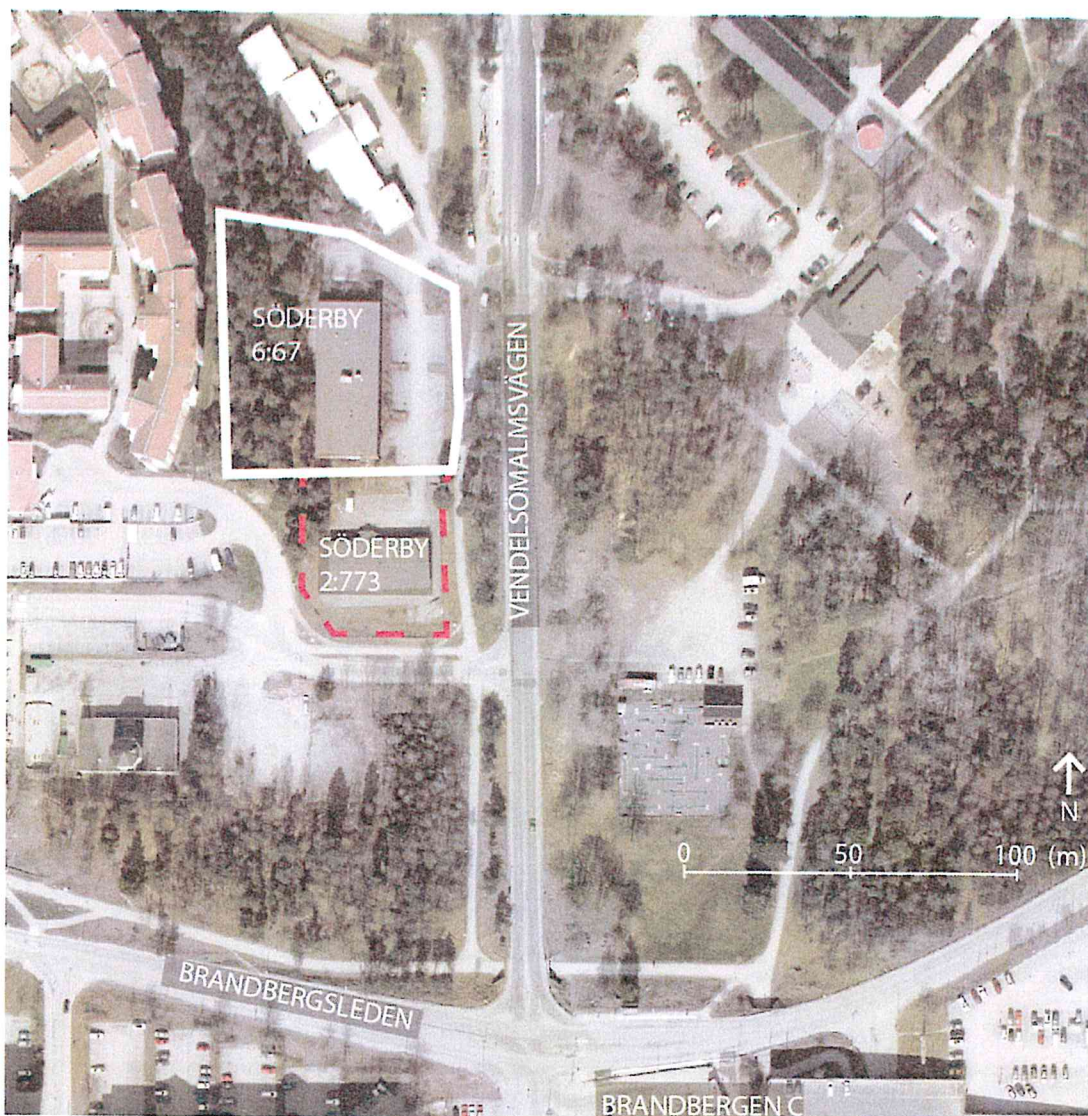
Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Handläggare
Sofia Anesäter Olsson

**Planbesked och planuppdrag för Söderby 6:67,
utökning av planområde för detaljplan för Söderby 2:773**



Fastigheten Söderby 6:67 är markerad med vit linje och Söderby 2:773 är markerad med röd streckad linje.

Sammanfattning

Sökanden, Fastighets AB Brandberghuset, önskar planlägga fastigheten Söderby 6:67 för flerbostadshus och föreslår att detta samordnas med pågående planläggning av fastigheten Söderby 2:773. Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till förtätning inom Söderby 6:67, förtätningens utformning och omfattning bör utredas vidare i ett planarbete. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planområdet för pågående detaljplan för Söderby 2:773 utökas med fastigheten Söderby 6:67 för att samordna exploatering, parkering, dagvattenhantering med mera.

Handläggare
Sofia Anesäter Olsson

Förenlighet med ÖP (gällande samt 2030) och RUFSS:
Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med gällande översiktsplan, ÖP 2030 och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS).

Antas i:

Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse och bedöms därför komma att antas av Stadsbyggnadsnämnden.

Tidplan:

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas kvartal 2 år 2018.

Bakgrund

Den 23 maj inkom en ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan D222 som omfattar fastigheten Söderby 6:67. Sökanden beskriver att målsättningen med projektet är att skapa ett bostadskvarter ihop med fastigheten Söderby 2:773. Befintlig byggnad på fastigheten Söderby 6:67 planeras enligt ansökan att rivas.

Den 10 december 2014 § 290 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan som medger bostadsbebyggelse på fastigheten Söderby 2:773. Detaljplanen är under framtagande och förväntas gå ut på samråd hösten 2016. Söderby 2:773 och Söderby 6:67 ägs av Fastighets AB Brandberghuset och angränsar till varandra.

Förutsättningar

Söderby 6:67 är belägen i Brandbergen, cirka 250 meter från Brandbergen centrum samt närmaste busshållplats med förbindelser till bland annat Stockholm central och Handenterminalen. Fastigheten avgränsas av byggnad för kyrkligt ändamål i norr, verksamhet med planuppdrag för bostäder i söder, Vendelsömalmsvägen med cykelbana och pågående planarbete för att möjliggöra vårdboende och bostäder i öster samt flerbostadshusområde i väster.

På fastigheten, som ägs av Fastighets AB Brandberghuset och har en areal på cirka 0,5 hektar, finns idag en tvåvåningsbyggnad med kontor samt tillhörande parkering.

Översiktsplan (antagen 2005 och reviderad 2012) pekar inte ut aktuellt område för varken exploatering eller bevarande. Brandbergen beskrivs som ett färdigbyggt område där mindre kompletteringar och förtätningar kan göras.

Enligt granskningsversion av *ÖP 2030* finns i Brandbergen möjlighet att komplettera bebyggelsen med både bostäder, verksamheter och ny infrastruktur. Den långsiktiga utvecklingen bör sträva efter ett attraktivt och välkomnande Brandbergen med ett centrumområde för alla, sammanhängande bostadsområden och tydlig koppling till Handen och den regionala stadskärnan. Vendelsömalmsvägen pekas i översiktsplanen ut som idé på framtida spårvägskorridor för Spårväg Syd.

I *Utvecklingsprogram för Brandbergen* (antaget av KF 2016) gränsar fastigheten till vad som pekas ut som utvecklingsområde. Programmet anger att den långsiktiga ut-



Handläggare
Sofia Anesäter Olsson

vecklingen i Brandbergen i alla avseenden bör sträva efter ett attraktivt och välkomnande Brandbergen med ett centrumområde för alla, sammanhängande bostadsområden och tydlig koppling till Handen och den regionala stadskärnan.

I *Utvecklingsprogram för Vendelsö* (antaget av KF 2008) är inte aktuell fastighet specifikt utpekad, men generellt för hela programområdet anges att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse, att långsiktigt hållbar bebyggelse ska eftersträvas samt att lokalisering av nya bostäder ska ske utifrån tillgång till park, natur och grönområden.

Cykelplan 2010 (antagen 2010) pekar ut cykelvägen längs med Vendelsömalmsvägen som ett en länk, huvudstråk.

För fastigheten gäller *detaljplan D222*. Detaljplanen vann laga kraft 24 maj 2013 och har en genomförandetid på 5 år, som där med går ut i maj 2018. Detaljplanen medger verksamhet för skola och kontor med en högsta totalhöjd om 9 meter.

Planavdelningens bedömning

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med översiktsplanen och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5).

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med Utvecklingsprogram för Vendelsö samt Utvecklingsprogram för Brandbergen.

För att säkerställa att buller från Vendelsömalmsvägen inte överskrider riktvärdena krävs en bullerutredning i samband med planarbetet. Områdets recipient är Drevviken. För Drevviken finns krav på förbättring från måttlig till god ekologisk status senast år 2021 och ingen försämring får ske. Dagvattensituationen för området bör utredas och lämpliga åtgärder säkerställas.

En planläggning av Söderby 6:67 bör kunna ingå i pågående planläggning av Söderby 2:773 och planområdet därmed utökas. Detta medför större möjligheter att samordna exploatering, parkering, dagvattenhantering med mera.

Eventuell miljöpåverkan:

Det är planavdelningens bedömning att detaljplanen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan.

Förfarande:

Förslaget enligt ansökan bedöms kunna ingå i pågående detaljplanearbete för Söderby 2:773 och kommer därför handläggas med normalt planförfarande i enlighet med PBL 2010:900.

Antas i:

Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse och bedöms därför komma att antas av Stadsbyggnadsnämnden.



12

Handläggare
Sofia Anesäter Olsson

Tidplan:

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas kvartal 2 2018.

Underlag för beslut

1. Preliminär behovsbedömning
2. Projektdirektiv
3. Översiktsplan, antagen 2005, uppdaterad 2011
4. Översiktsplan 2030, granskningsförslag från 2016
5. Brandbergens utvecklingsprogram, antaget 2016
6. Utvecklingsprogram för Vendelsö, antaget 2010
7. Detaljplan D222, antagen 2013
8. Cykelplan, antagen 2010
9. Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2010

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Fastighets AB Brandbergenhuset ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram ett förslag till detaljplan som medger bostäder.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Söderby 6:67.
3. Detaljplan för Söderby 6:67 och Söderby 2:773 planläggs i samma detaljplan.

.....
Anna Lina Axelsson
T.f. Planchef

.....
Sofia Anesäter Olsson
Handläggare

Projektet Söderby 6:67, bostäder
Brandbergen

PROJEKTDIREKTIV



Projektområdet markerat med vit linje.

Innehållsförteckning

1. BASFAKTA	3
1.1 ORGANISATION	3
1.2 SAMMANFATTNING	3
1.3 BAKGRUND TILL PROJEKTET	4
1.4 PROJEKTETS STYRKOR OCH SVAGHETER	5
1.5 INTRESSEENTER SOM BERÖRS AV PROJEKTET	5
1.6 SAMVERKAN MED OCH PÅVERKAN FRÅN ANDRA PROJEKT	5
2. MÅL	5
2.1 KOMMUNFULLMÄKTIGES VERKSAMHETSMÅL	5
2.2 PROJEKTMÅL	6
2.2.1 Specifika krav	6
2.3 DETALJPLANENS SYFTE	6
3. EKONOMI	6
3.1 KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
3.1.1 Kostnader	6
4. PROJEKTETS OMFATTNING	7
4.1 TIDPLAN.....	7
4.2 RESURSER	7
4.3 STYRDOKUMENT	7
4.4 ÖVERLÄMNING.....	7

1. BASFAKTA

Projektets populärnamn: Söderby 6:67, bostäder

Fastighetsbeteckning: Söderby 6:67

Detaljplanens diarienummer: DnrPLAN.2016.23

1.1 Organisation

Projektledare: *Ida Karlsén Hultman, Mark- och exploateringsenheten, Kommunstyrelseförvaltningen*

Delprojektledare för detaljplan: *Sofia Anesäter Olsson, Planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.*

Projektägare¹: *kommundirektören.*

Samordningsgrupp/styrgrupp²: *kommundirektören, chef för stadsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggchefen och mark- och exploateringschefen.*

1.2 Sammanfattning

1. Projektet Söderby 6:67 kommer resultera i en lagakraftvunnen detaljplan. Målet är att denna ska ge planförutsättningar för att bland annat uppföra flerbostadshus.
2. Planområdet för pågående detaljplan för fastigheten Söderby 2:773 utökas med fastigheten Söderby 6:67. Detta för att samordna exploatering, parkering, dagvattenhantering med mera.
3. Detaljplanens syfte: Se beskrivning under stycke 2.3.

¹ Projektägaren bär det övergripande ansvaret för projektet gentemot beställaren (Kommunstyrelsen)

² Samordningsgruppen utgör styrgrupp till dess att eventuell styrgrupp för projektet är utsedd.

1.3 Bakgrund till projektet



Bild från tjänstentlåtet för planuppdraget . Fastigheten Söderby 6:67 markerad med vit linje och Söderby 2:773 markerad med röd, streckad linje.

Den 23 maj inkom en ansökan om planbesked och planuppdrag för ändring av gällande detaljplan D222 som omfattar fastigheten Söderby 6:67. Sökanden beskriver att målsättningen med projektet är att skapa ett bostadskvarter ihop med fastigheten Söderby 2:773.

Söderby 6:67 är belägen i Brandbergen, cirka 250 meter från Brandbergen centrum samt närmaste busshållplats med förbindelser till bland annat Stockholm central och Handterminalen. Fastigheten avgränsas av byggnad för kyrkligt ändamål i norr, verksamhet med planuppdrag för bostäder i söder, Vendelsömalmsvägen med cykelbana och pågående planarbete för att möjliggöra vårdboende och bostäder i öster samt flerbostadshusområde i väster.

På fastigheten, som ägs av Fastighets AB Brandbergenhuset och har en areal på cirka 0,5 ha, finns idag en tvåvåningsbyggnad med kontor samt tillhörande parkering.

1.4 Projektets styrkor och svagheter

Styrkor

- Det finns goda förutsättningar för att förbättra platsens nuvarande utformning
- Det finns goda kollektivtrafik- samt och gång- och cykelförbindelser i fastighetens närhet
- Det finns kommunalt vatten- och avlopp och kommunala vägar till planområdet

Svagheter

- Riktlinjer för buller kan komma att överskridas
- Eventuell dagvattenproblematik
- Infart norr om fastighet sker över annan fastighet

1.5 Intressenter som berörs av projektet

Intressenter är ...

... sakägare i närområdet

... bostadsrättshavare, hyresgäster och boende i närområdet

... Haninge kommun

1.6 Samverkan med och påverkan från andra projekt

Enligt förslag kommer planområdet för pågående detaljplan för Söderby 2:773 utökas med fastigheten Söderby 6:67 för att samordna exploatering, parkering, dagvattenhantering med mera.

På andra sidan Vendelsömalmsvägen pågår framtagande av detaljplan för del av Söderby 2:27 och del av Söderby huvudgård 4:315 vars syfte är möjliggöra vårdboende och bostäder vilket kommer att påverka gestaltning och utformning för projektet Söderby 6:67.

2. MÅL

2.1 Kommunfullmäktiges verksamhetsmål

Målnr.:	Hur arbetar man för målet inom projektet?
1: Utsläpp av koldioxid ska fram till år 2020 ha minskat med 25 % jämfört med 2005.	Att planera bostäder i kollektivtrafknära lägen skapar förutsättningar för resande med alternativa transportmedel till bilen. En lågt satt parkeringsnorm i projektet och samnyttjande av parkering mellan fastigheter kan uppmuntra användning av andra transportmedel än bilen.
6: Haninge ska utveckla en attraktiv regional stadskärna.	Projektet ingår i den regionala stadskärnan. En förtätning med bostäder på platsen medför ett mer attraktivt gaturum och skapar förutsättningar för mer aktivitet på platsen.

18

2.2 Projektmål

Projektet resulterar i...

... en antagen detaljplan som ger planförutsättningar för en förtätning med flerbostadshus längst med Vendelsömalmsvägen.

... en gemensam parkeringslösning för fastigheterna Söderby 2:773 och Söderby 6:67.

... en lämplig infart till området.

2.2.1 Specifika krav

För projektet gäller...

... att planen inte bör antas innan genomförandetiden för gällande detaljplan D222 löpt ut, dvs. 13 maj 2018.

2.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus på fastigheten Söderby 6:67 och Söderby 2:773.

Formuleringen av detaljplanens syfte är av särskild vikt i detaljplaneprojekt, då avvikelser mot en detaljplan prövas utifrån denna. Och då alla planbestämmelser, enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, kommer att vägas mot denna³ och då endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser.

3. EKONOMI

3.1 Kostnader och intäkter

Projektet beräknas kunna bära sina egna kostnader. Till fastigheten finns kommunalt vatten- och avlopp, befintliga vägar och tillfarter. Om infarten på allmän platsmark behöver byggas om kommer ett exploateringsavtal tecknas med fastighetsägare.

Ett plankostnadsavtal ska upprättas mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägare inom planområdet för att reglera hur kostnaden för kommunens framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar ska fördelas.

3.1.1 Kostnader

Följande kostnadsposter har identifierats och redovisas tillsammans med en tänkt fördelningsprincip:

- Kommunens planarbete (*exploatör via plankostnadsavtal*)
- Dagvattenutredning (*exploatör via plankostnadsavtal*)
- Bullerutredning (*exploatör via plankostnadsavtal*)
- Parkeringsutredning (*exploatör via plankostnadsavtal*)
- Gestaltningprogram (*exploatör via plankostnadsavtal*)

³ Planens syfte – 4 kap. 30 och 32 § PBL

4. PROJEKTETS OMFATTNING

4.1 Tidplan

Tidplan	
Planuppdrag (detaljplan)	2016-09-26
Samråd	2016- december (kvartal 4)
Granskning	2017-november (kvartal 4)
Antagen plan	2018-maj (kvartal 2)
Bygglov prövas	tidigast 2018-juni

4.2 Resurser

Uppskattade resurser för projektet är följande tjänster:

Arbetsgrupp

Projektledare MEX
 Delprojektledare plan
 Projektmedarbetare VA
 Projektmedarbetare bygglov

Referensgrupp

Projektstöd plansamordnare
 Projektstöd gata/park
 Projektstöd trafikplanerare
 Projektstöd kart och mät
 Projektstöd lantmäteri
 Projektstöd miljöplanerare

4.3 Styrdokument

Översiktsplan, antagen 2005, uppdaterad 2011
 Översiktsplan 2030, granskningsförslag från 2016
 Brandbergens utvecklingsprogram, antaget 2016
 Utvecklingsprogram för Vendelsö, antaget 2010
 Cykelplan, antagen 2010
 Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2010

4.4 Överlämning

Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvaret för drift och underhåll till aktuella driftsenheter såsom avdelningarna Park och natur/Teknik/Vatten och avlopp.

Projektledare:
 Ida Karlsén Hultman, Exploateringsingenjör

Delprojektledare:
 Sofia Anesäter Olsson, Planarkitekt