



Dnr SBN 183 / 2014

**§ 290 Planuppdrag Brandbergen, Söderby 2:773**

Dnr PLAN.2014.11

**Sammanfattning**

Ägaren av Söderby 2:773 önskar möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Gällande detaljplan medger handel, kontor och bostadskomplementbyggnader. Kommunstyrelsen beslöt i maj 2014 ge positivt planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningen anhåller nu om planuppdrag för att arbeta fram en detaljplan som medger flerfamiljshus inom Söderby 2:773.

Kommunstyrelseförvaltningen tillstyrker planuppdrag under förutsättning att kostnader för eventuell om- eller nybyggnad av kommunala anläggningar bärs av fastighetsägaren.

**Underlag för beslut**

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2014-11-06.
- Projektdirektiv daterat 2014-11-06.

**Kommunstyrelseberedningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderby 2:773 som medger bostadshus.

**Kommunstyrelsens beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderby 2:773 som medger bostadshus.

Expedieras: Akt  
För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden  
För kännedom:

*MM MW*

Justerare

*Annette Robinson*

Utdragsbestyrkande



Britta Orring  
Mark och exploateringschef

Kommunstyrelsen

### Planuppdrag Brandbergen, Söderby 2:773

Dnr PLAN.2014.11

#### Sammanfattning

Ägaren av Söderby 2:773 önskar möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Gällande detaljplan medger handel, kontor och bostadskomplementbyggnader. Kommunstyrelsen beslöt i maj 2014 ge positivt planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningen anhåller nu om planuppdrag för att arbeta fram en detaljplan som medger flerfamiljshus inom Söderby 2:773.

Kommunstyrelseförvaltningen tillstyrker planuppdrag under förutsättning att kostnader för eventuell om- eller nybyggnad av kommunala anläggningar bärs av fastighetsägaren.

#### Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2014-11-06.
- Projektdirektiv daterat 2014-11-06.

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Söderby 2:773 som medger bostadshus.

Bengt Svenander  
kommundirektör

Peter Jemtbring  
näringslivs- och utvecklingsdirektör

Expedieras: Akt  
För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden  
För kännedom:



Sofia Anesäter Olsson

Kommunstyrelsen

### Planuppdrag för Söderby 2:773, bostäder, Brandbergen



Fastigheten Söderby 2:773 markerad med röd linje.

#### Sammanfattning

Planförfrågan gäller detaljplaneändring för att möjliggöra uppförandet av ett större alternativt tre mindre flerbostadshus om cirka 6000-7000 kvm bruttoarea (BTA) på fastighet Söderby 2:773. Planavdelningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att i detaljplan med normalt planförfarande utreda förfrågan. En antagen detaljplan för Söderby 2:773 kan tidigast finnas år 2017.

#### Bakgrund

Den 26 februari 2014 inkom en ansökan om planbesked för fastighet Söderby 2:773 från Fastighets AB Brandberghuset. Sökanden önskar en ändring av gällande detaljplan, D-35 som tillåter bodstadskomplement, kontor och handel för att kunna uppföra ett eller tre flerbostadshus om totalt 6000-7000 kvm BTA. Sökanden har föreslagit möjlig parkeringslösning på sin fastighet Söderby 6:67, direkt norr om fastighet Söderby 2:773.

#### Förutsättningar

Fastigheten Söderby 2:773 är belägen i Brandbergen, cirka 250 meter från Brandbergen centrum. Området avgränsas av ett tvåvåningshus med kontor i norr, Vendelsömalmsvägen med cykelbana och park i öster, markparkering i väster samt Kulfångsgatan i söder. Fastigheten ägs av Fastighets AB Brandberghuset och har en



Sofia Anesäter Olsson

Kommunstyrelsen

areal på cirka 0,2 ha. Närmaste busshållplats med förbindelser till bland annat Stockholm central, Handen terminalen, Handen närsjukhus, Västerhaninge och Jordbro ligger cirka 200 från fastigheten. Med bil nås området från Vendelsömalmsvägen och parkering löses genom markparkering på fastigheterna Söderby 6:67 och Söderby 1:840.

*Översiktsplan:* I översiktsplanen från 2005 (aktualiserad 2011) pekas Brandbergen ut som ett färdigbyggt område där mindre kompletteringar och förtätningar kan göras.

*Utvecklingsprogram för Vendelsö:* Söderby 2:773 omfattas av utvecklingsprogram för Vendelsö (antaget av KF 2008). Aktuell fastighet finns inte speciellt 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. Enligt utvecklingsprogrammet bör en liten offentlig grönyta, natur- eller parkmark finnas inom 300 meter från bostaden (cirka fem minuters promenad) och en större park eller naturområde bör finnas inom 1 km från bostad (cirka 15 minuters promenad).

*Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge:* Söderby 2:773 omfattas av utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge (antaget av KF 2011). Utvecklingsprogrammet anger vision och olika inriktningsmål för den regionala stadskärnan rörande befolkning, bebyggelse, infrastruktur med mera. Utvecklingsprogrammet anger bland annat att en förtätning av den regionala stadskärnan behövs för att möta behoven av bostäder.

*Dagvattenstrategi:* Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi (antagen av KF 2010) avrinner dagvatten ifrån området till Drevviken för vilken miljö kvalitetsnorm finns uppsatt. En planläggning får inte försämrade förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormen utan bör i enlighet med kommunens dagvattenstrategi bidra till att förbättra situationen. Kommunen ställer genom dagvattenstrategin krav på lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket också ska tillämpas för Söderby 2:773 vid en eventuell planläggning. I samband med planarbetet ska en översiktlig dagvattenutredning göras.

*Cykelplan:* Enligt Haninge kommuns cykelplan (antagen av KF 2010) angränsar fastigheten till en gång- och cykelbana som norrifrån kopplas till regionala cykelstråket vilket sträcker sig från Sigtuna kommun i norr till Nynäshamn i söder och har därmed god koppling till såväl lokala som regionala cykelvägar.

*Gällande detaljplan (D35, laga kraftvunnen 1990)* tillåter bostadskomplement, kontor och handel på aktuell fastighet. Byggrätten begränsas genom prickmark (marken får inte bebyggas) och bebyggelsens utformning till högst två våningar.

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för VA.

Det finns inga uppgifter om förorenad mark på fastigheten.



Sofia Anesäter Olsson

Kommunstyrelsen

För att säkerställa att buller från Vendelsömalmsvägen inte överskrider riktvärdena krävs en bullerutredning i samband med planarbetet.

#### **Planavdelningens bedömning**

Planavdelningen bedömer att sökandes förfrågan om planuppdrag överensstämmer med gällande översiktsplan och utvecklingsprogram för Vendelsö. Området ligger centrumnära med närhet till kollektivtrafik, service och skolor. Med hänsyn till detta föreslår planavdelningen att förfrågan om ändring av gällande detaljplan från område för bostadskomplement, kontor och handel till kvartersmark med bostadsändamål utreds.

Planavdelningen ser det bifogade förslaget, inskickat i samband med planförfrågan, som ett förslag som måste utredas vidare.

I samband med planläggningen ska parkeringssituationen i närliggande område av fastighet Söderby 2:773 utredas.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens förslag**

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Brandbergen, Söderby 2:773.

Sara Eriksdotter

.....  
Planchef

Sofia Anesäter Olsson

.....  
Handläggare

Projektet Söderby 2:773, bostäder  
Brandbergen

## PROJEKTDIREKTIV



2014-11-06

## Innehållsförteckning

1. BASFAKTA.....	3
1.1 SYFTET MED DETALJPLANEN.....	3
1.2 PROJEKTNAMN .....	3
1.3 BAKGRUND TILL PROJEKTET .....	3
1.4 BESTÄLLARE.....	4
1.5 STYRGRUPP.....	4
1.6 INTRESSETER SOM BERÖRS AV PROJEKTET .....	4
2. MÅL.....	4
2.1 VERKSAMHETSMÅL MED KONKRETA EXEMPEL .....	4
2.2 PROJEKTMÅL .....	4
3. EKONOMISK KALKYL .....	5
3.1 BEDÖMNING AV EKONOMISK FINANSIERING .....	5
3.2 PRIORITERING.....	5
4. SWOT-ANALYS.....	5
5. PROJEKTETS OMFATTNING.....	5
5.1 TIDPLAN.....	5
5.2 RESURSER .....	6
5.3 UNDERLAGSMATERIAL.....	6
5.4 ÖVERLÄMNING.....	6

# 1. BASFAKTA

**Projektägare:** kommundirektören.

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

Version	Datum	Utfärdare	Beskrivning
1.1	141104	Sofia Anesäter Olsson	

## 1.1 Syftet med projektet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus på fastigheten Söderby 2:773.

## 1.2 Projektnamn

Projektets populärnamn: Vendelsömalmsvägen

Fastighetsbeteckning: Söderby 2:773

Diarienummer: Plan.2014.11

## 1.3 Bakgrund till projektet

Den 26 februari 2014 inkom en ansökan om planbesked för fastighet Söderby 2:773 från Fastighets AB Brandbergen. Sökanden önskar en ändring av gällande detaljplan, D-35 som tillåter bostadskomplement, kontor och handel för att kunna uppföra ett eller tre flerbostadshus om totalt 6000-7000 kvm BTA. Sökanden har föreslagit möjlig parkeringslösning på sin fastighet Söderby 6:67, direkt norr om fastighet Söderby 2:773.





Fastigheten Söderby 2:773 är belägen i Brandbergen, cirka 250 meter från Brandbergen centrum. Området avgränsas av ett tvåvåningshus med kontor i norr, Vendelsömalmsvägen med cykelbana och park i öster, markparkering i väster samt Kulfångsgatan i söder. Fastigheten ägs av Fastighets AB Brandbergenhus och har en areal på cirka 0,2 ha. Närmaste busshållplats med förbindelser till bland annat Stockholm central, Handen-terminalen, Handen närsjukhus, Västerhaninge och Jordbro ligger cirka 200 från fastigheten. Med bil nås området från Vendelsömalmsvägen och parkering löses genom markparkering på fastigheterna Söderby 6:67 och Söderby 1:840.

## 1.4 Beställare

Beställare är Haninge kommun genom kommunstyrelsen (KS) .

## 1.5 Styrgrupp

Styrgruppen utgörs av plan- och byggchefen samt mark- och exploateringschefen.

## 1.6 Intressenter som berörs av projektet

- Sakägare i närområdet
- Bostadsrättshavare, hyresgäster och boende i närområdet
- Haninge kommun

# 2. MÅL

## 2.1 Verksamhetsmål med konkreta exempel

Mål:	Hur arbetar man för målet i projektet?
<i>1: Utsläpp av koldioxid ska fram till år 2020 ha minskat med 25 % jämfört med 2005.</i>	Att planera bostäder i kollektivtrafiknära 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.
<i>6: Haninge ska utveckla en attraktiv regional stadskärna.</i>	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.

## 2.2 Projekt mål

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.

## 3. EKONOMISK KALKYL

### 3.1 Bedömning av ekonomisk finansiering

Projektet beräknas kunna bära sina egna kostnader. Till fastigheten finns kommunalt vatten- och avlopp, befintliga vägar och tillfarter. Inga kommunala investeringar förväntas krävas.

Plankostnadsavtal ska tas fram.

Fastighetens geologiska förhållanden är sand (postglacial eller ospecificerad).

### 3.2 Prioritering

Nedanstående tabell redovisar en prioritering mellan resultat, tid och kostnad.

Prioritering:	Resultat: 0,6	Tid: 0,2	Kostnad: 0,2
---------------	---------------	----------	--------------

## 4. STYRKOR OCH SVAGHETER

#### Styrkor

- *Det finns goda förutsättningar för att förbättra platsens nuvarande utformning*
- *Det finns goda kollektiv- 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*

## 5. PROJEKTETS OMFATTNING

### 5.1 Tidplan

Planuppdrag	2014-12-10
Start:	1:a kvartalet 2015
Samråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagen plan, överlämning från plan till MEX/VA	4:e kvartalet 2016
Lagakraftvunnen plan, startmöte genomförande	1:a kvartalet 2017
Markinlösen klar	-
Genomförande/Utbyggnad klar	-
Uppskattad tid för genomförandet av gata/VA	-
Uppskattad tidigast tid för bygglov	-
Antal uppskattade timmar för planarkitekt:	300

## 5.2 Resurser

Uppskattade resurser för projektet är följande tjänster:

### Arbetsgrupp

Projektledare plan

Projektmedarbetare MEX

Projektmedarbetare VA

### Referensgrupp

Projektstöd plansamordnare

Projektstöd gata/park

Projektstöd trafikplanerare

Projektstöd kart och mät

Projektstöd gata

Projektstöd bygglov

## 5.3 Underlagsmaterial

Lista på styrdokument av **särskild** relevans för just detta projekt:

- Utvecklingsprogram för Vendelsö, antaget av KF 2010

## 5.4 Överlämning

I samband med projektets avslutande ska överlämning ske till aktuella driftsenheter såsom avdelningarna Park och natur/Teknik/VA.

Projektledare:

*Sofia Anesäter Olsson, Planarkitekt*