



Dnr KS 2016/396

§ 264 Planuppdrag för fastigheten Täckeråker 1:10

Sammanfattning

Bovieran AB har anmält intresse av att uppföra ytterligare ett bostadshus i Haninge. Deras hus med 54 bostadsrätter inom Ribby ängar som färdigställdes 2015 har blivit väldigt populärt.

Förvaltningen har sökt efter lämpligt markområde och funnit att det redan planlagda området, del av Täckeråker 1:10, i gamla Vega skulle kunna användas under förutsättning att ett mindre hus än det i Västerhaninge är möjligt. Bolaget har konstruerat en mindre byggnad som inrymmer ca 40 lägenheter med en inglasad gård som skulle kunna inrymmas inom del av Täckeråker 1:10. En ny detaljplan måste dock arbetas fram eftersom gällande detaljplan endast medger parhus.

Stadsbyggnadsförvaltningen tillstyrker planändring och begär nu planuppdrag.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal som undertecknats av Bovieran AB. I avtalet regleras att Bolaget bekostar planarbetet. Förvaltningen tillstyrker planuppdrag.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2016-08-15.
- Projektdirektiv daterat 2016-08-12.

Kommunalrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för del av Täckeråker 1:10.

Kommunstyrelsens beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för del av Täckeråker 1:10.

Expedieras: Akt



För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Justerare

Utdragsbestyrkande



Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen
Avdelning/Enhet
Samhällsutvecklingsavdelningen

Dokumenttyp
Recit
Datum
2016-09-05

Diarienummer
KS 2016/396

Sida
1 (2)

Handläggare
Britta Orring, mark- och exploateringschef

Planuppdrag för fastigheten Täckeråker 1:10

Sammanfattning

Bovieran AB har anmält intresse av att uppföra ytterligare ett bostadshus i Haninge. Deras hus med 54 bostadsrätter inom Ribby ängar som färdigställdes 2015 har blivit väldigt populärt.

Förvaltningen har sökt efter lämpligt markområde och funnit att det redan planlagda området, del av Täckeråker 1:10, i gamla Vega skulle kunna användas under förutsättning att ett mindre hus än det i Västerhaninge är möjligt. Bolaget har konstruerat en mindre byggnad som inrymmer ca 40 lägenheter med en inglasad gård som skulle kunna inrymmas inom del av Täckeråker 1:10. En ny detaljplan måste dock arbetas fram eftersom gällande detaljplan endast medger parhus.

Stadsbyggnadsförvaltningen tillstyrker planändring och begär nu planuppdrag.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal som undertecknats av Bovieran AB. I avtalet regleras att Bolaget bekostar planarbetet. Förvaltningen tillstyrker planuppdrag.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2016-08-15.
- Projektdirektiv daterat 2016-08-12.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för del av Täckeråker 1:10.

Bengt Svenander
Kommundirektör

Peter Jemtbring
Näringslivs- och utvecklingsdirektör



25

Förvaltning
Kommunstyrelseförvaltningen

Avdelning/Enhet
Samhällsutvecklingsavdelningen

Handläggare
Britta Orring, mark- och exploateringschef

Dokumenttyp
Recit

Datum
2016-09-05

Diarienummer
KS 2016/396

Sida
2 (2)

Expedieras: Akt

För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden

För kännedom:

Johanna Andersson

Planuppdrag för Täckeråker 1:10

Sammanfattning

Planavdelningen föreslår att i detaljplan med standardförfarande utreda ett förslag från Bovieran om ny bebyggelse på fastigheten Täckeråker 1:10. Detaljplanens huvudsakliga syfte skulle vara att möjliggöra bostadsbebyggelse för cirka 40 stycken lägenheter tillsammans med en inglasad tempererad innergård. Planområdet regleras av gällande detaljplan, D 146, laga kraft 18 september 2002. Gällande detaljplan reglerar planområdets ändamål till parhusbebyggelse med högst två våningar. Fastigheten ägs idag av Haninge kommun. Bebyggelse bedöms vara lämpligt på platsen, och planläggning bedöms kunna påbörjas år 2016. Nedan redovisas planområdets avgränsning och lokalisering i Haninge kommun.



Ungefärligt planområde redovisas med vit cirkel.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet.

Johanna Andersson

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

Bakgrund

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse för cirka 40 stycken lägenheter i fyra separata byggnadskroppar med tre våningar på fastigheten Täckeråker 1:10.

Förutsättningar

Fastigheten Täckeråker 1:10 ligger i Vega, i västra delen av Haninge kommun. Det närmast samlade serviceutbudet finns i dagsläget cirka 3 km bort vid Port 73, med dagligvaruhandel, butiker m.m. Handen centrum ligger cirka 3,5 km söder om planområdet, med dagligvaruhandel, vårdcentral och service. Serviceutbud i form av olika typer av stormarknader finns även i Länna cirka 3,0 km norr om området. Närmast öster om planområdet växer Haninges nya stadsdel Vega fram, med goda möjligheter till ytterligare service och handel. Grundskolan Måsöskolan (förskola-årskurs 6) finns i anslutning till planområdet, och ligger 450 meter öster om området. Föreslagen detaljplan får därmed anses ha god tillgång till handel och offentlig service.

I anslutning till området finns tillgång till flera busslinjer. Bussarna som trafikerar området angör exempelvis Gullmarsplan, Jordbro, Skogås, Farsta C, Haninge C (Handen) m.fl. Närmsta busshållplats ligger 450 meter bort från planområdet. Cirka 800 meter öster om planområdet pågår även utbyggnaden av den pendelstågsstation som är ett viktigt nav i nya stadsdelen Vega. Närhet till kollektivtrafik gör planområdet lämpligt för bostäder.

I kommunens gällande Översiktsplan antagen 2005 och reviderad 2012, samt i gällande förslag till ny "Översiktsplan 2030", pekas området ut som förändringsområde med bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanen.

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan D 146, laga kraft vunnen 2002 och med genomförandetid t.o.m. den 18 september 2013. Täckeråker 1:10 har enligt gällande plankarta reglerats som parhusbebyggelse i två våningar med högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Sammanlagt kan 12 stycken parhus uppföras inom fastigheten Täckeråker 1:10. Planområdet avgränsas av Vardövägen, Brusewitz Väg, Ishavsvägen och grannfastigheterna Täckeråker 1:183 och 1:66 som är bebyggda med friliggande villor och planområdets totala areal är cirka 6 100 kvadratmeter.

Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1) för Drefviken som är recipient för planområdet enligt Haninge kommuns *Dagvattenstrategi*, antagen 2010. I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor



Johanna Andersson

vid exploatering, såsom grön- och grusytor, därför ska hårdgjorda ytor begränsas. Längs med planområdet går idag en kommunal dagvattenledning. Förutsättningarna för att ta hand om dagvatten lokalt är därför goda.

Inom fastigheten finns inga inventerade särskilda naturvärden, men idag är planområdet beväxt med flertalet träd.

Planområdet består av urberg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

I området finns idag kommunalt vatten, spill och dagvatten.

Planavdelningens bedömning

Bovieran föreslår att bebygga Täckeråker 1:10 med bostadsbebyggelse, och går därmed inte emot rådande översiktsplan. Planavdelningen föreslår att i detaljplan utreda denna förfrågan om att möjliggöra annan typ av bostadsbyggnad än vad som regleras i gällande detaljplan, D 146. Planavdelningen ser den bifogade förslaget som ett förslag som måste utredas vidare.

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

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Standardförfarande kommer därför att tillämpas vid framtagande av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller har principiell betydelse men kommer att antas av kommunfullmäktige.

Planavdelningen bedömer att detaljplanen kommer kunna antas kvartal 2-3 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för fastigheten Täckeråker 1:10.

.....
Anna Lina Axelsson
Enhetschef

.....
Johanna Andersson
Handläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Projektet Täckeråker 1:10
Vega

PROJEKTDIREKTIV



Ankom: 2016-10-11 Arende: PLAN.2016.29 Handling: 501276

2016-08-15

DnrPLAN 2016.29

30

Innehållsförteckning

1. BASFAKTA.....	3
1.1 ORGANISATION	3
1.2 SAMMANFATTNING	3
1.3 BAKGRUND TILL PROJEKTET	3
1.4 PROJEKTETS STYRKOR OCH SVAGHETER	4
1.5 INTRESSENTER SOM BERÖRS AV PROJEKTET	4
2. MÅL.....	4
2.1 KOMMUNFULLMÄKTIGES VERKSAMHETSMÅL.....	4
2.2 PROJEKTMÅL	4
2.2.1 Prioritering	5
2.3 DETALJPLANENS SYFTE	5
3. EKONOMI	5
3.1 KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
3.1.1 Kostnader	5
3.1.2 Intäkter.....	5
4. PROJEKTETS OMFATTNING.....	6
4.1 TIDPLAN.....	6
4.2 RESURSER	6
4.3 STYRDOKUMENT	6
4.4 ÖVERLÄMNING.....	6

1. BASFAKTA

Projektets populärnamn: Täckeråker 1:10

Fastighetsbeteckning: Täckeråker 1:10

Detaljplanens diarienummer: DnrPLAN 2016.29

1.1 Organisation

Projektledare: Kaj Brantemark, mark- och exploateringsenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Delprojektledare för detaljplan: Johanna Andersson, planavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen.

Projektägare¹: kommundirektören.

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

1.2 Sammanfattning

1. Projektet Täckeråker 1:10 kommer resultera i en lagakraftvunnen detaljplan. Målet är att denna ska ge planförutsättningar för bostadsbebyggelse
2. Detaljplanens syfte: Se beskrivning under stycke 2.4.
3. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 5, och ges prioritet B av A-D dvs....
4. Då den nya detaljplanen framarbetas i samarbete med en specifik intressent (Bovieran), så kommer det tecknas ett optionsavtal för överlåtelse av marken.
5. För att möjliggöra bostadsbyggnationen och säkra dess genomförande tecknas ett marköverlåtelseavtal med intressenten i samband med detaljplanens antagande.

1.3 Bakgrund till projektet



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

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

32

Bild från tjänsteutlåtandet för planuppdraget.

Planavdelningen föreslår att i detaljplan med standardförfarande utreda Bovierans förslag på bebyggelse på fastigheten Täckeråker 1:10. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse för cirka 40 stycken lägenheter på fastigheten Täckeråker 1:10. Planområdet regleras av gällande detaljplan, D 146, laga kraft 18 september 2002. Gällande detaljplan reglerar planområdets ändamål till parhusbebyggelse med högst två våningar. Fastigheten ägs idag av Haninge kommun, och ligger inom detaljplanelagt område. Bebyggelse bedöms vara lämpligt på platsen, och planläggning bedöms kunna påbörjas år 2016.

1.4 Projektets styrkor och svagheter

I gällande detaljplan regleras fastigheten Täckeråker 1:10 redan till bostadsändamål men endast parhus tillåts att byggas på fastigheten. Bostadsändamål är därför sedan tidigare utrett vara lämpligt på platsen, även att det fastigheten omges av bostadsbebyggelse talar för att fastigheten anses lämplig för ändamålet. Planområdet ligger längs med Vardövägen som regleras som lokalgata i gällande detaljplan, men i och med de utbyggnader som sker längre österut på Vardövägen kan gatans belastning komma att öka en del och behovet av eventuella åtgärder bör utredas i kommande detaljplanearbete. VA-nät och gator är i övrigt redan utbyggda i området och tillkommande bebyggelse på fastigheten Täckeråker 1:10 kan ansluta sig till dessa. Eftersom fastigheten inte ligger i direkt anslutning till service med mera är parkeringssituationen viktig att utreda i kommande detaljplanearbete.

1.5 Intressenter som berörs av projektet

Intressenter är fastighetsägare inom projektområdet, initiativtagare (Bovieran), sakägare, fastighetsägareföreningar, ledningsägare, kommunen, andra myndigheter, intresseföreningar m.m.

Utifrån ett kollektivtrafikperspektiv är bussoperatören Nobina direkt berörd av projektet då en del av planområdet idag nyttjas för en tillfällig busshållplats och vändslinga. Detta nyttjande kommer att bestå fram tills dess att den nya pendelstågsstationen i Vega är färdigbyggd. Beroende på behovet av den tillfälliga busshållplatsen kan möjlig byggstart påverkas.

2. MÅL

2.1 Kommunfullmäktiges verksamhetsmål

Målnr.:	Hur arbetar man för målet inom projektet?
8. Nya bostäder i bra lägen	Projektet kommer att skapa förutsättningar för att bostadsbebyggelse tillkommer i bra lägen. Detta medverkar till att skapar underlag för förbättrad kollektivtrafik och service i närområdet.

2.2 Projekt mål

Projektet resulterar i en antagen detaljplan som ger planförutsättningar för bostadsbebyggelse. Utifrån förutsättningarna i detaljplanen genomförs en marköverlåtelse där kommunen säljer marken till intressenten på marknadsmässiga villkor, samt säkrar projektets genomförande.

2.2.1 Prioritering

I samband med beslut om positivt planbesked görs en bedömning av projektets komplexitet och prioritet. Utifrån stadsbyggnadsförvaltningens interna kategorisering klassas planen till svårighetsgrad 2 av 5, och ges prioritet B av A-D.

2.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse för cirka 40 stycken lägenheter på fastigheten Täckerråker 1:10.

Formuleringen av detaljplanens syfte är av särskild vikt i detaljplaneprojekt, då avvikelse 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

Ett plankostnadsavtal ska upprättas mellan stadsbyggnadsförvaltningen och intressenten (Bovieran) för att reglera hur kostnaden för kommunens framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar ska fördelas.

Ingen specifik utbyggnad av allmänna anläggningar är beräknad att ingå i projektet. Risken för betydande kostnader förknippade med genomförandet av projektet bedöms som låg och de minde kostnader som kan uppkomma bedöms med god marginal kunna täckas genom markförsäljningen.

3.1.1 Kostnader

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

- Kommunens planarbete och tillhörande utredningar bekostas av intressenten genom undertecknande av plankostnadsavtal. Intressenten tar därmed merparten av den ekonomiska risk som planläggningen medför.

3.1.2 Intäkter

- Försäljning av kommunens mark ska ske på marknadsmässiga villkor och kommer att medföra att projektet ger ett positivt ekonomiskt utfall.

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

4. PROJEKTETS OMFATTNING

4.1 Tidplan

Tidplan	
Planuppdrag (detaljplan)	2016-09-26
Samråd	2017-kvartal 2-3
Granskning	2017-kvartal 4/ 2018 kvartal 1
Antagen plan	2018 kvartal 2-3
Start utbyggnad av allmän platsmark/VA	- -
Utbyggnad av allmän platsmark/VA klar	-
Möjlig byggstart bostäder	2019 kvartal 1

4.2 Resurser

Uppskattade resurser för projektet är följande tjänster:

Arbetsgrupp

Projektledare MEX

Delprojektledare plan

Projektmedarbetare bygglov

Referensgrupp

Projektstöd MEX

Projektstöd VA

Projektstöd gata/park

Projektstöd kommunekolog

Projektstöd lantmäteri

Projektstöd miljöplanerare

4.3 Styrdokument

Översiktsplan, antagandedatum 2005-02-07

Översiktsplan 2030, granskningshandling

Dagvattenstrategin

4.4 Överlämning

Ingen överlämning av allmänna anläggningar är planerad.

Projektledare:

Kaj Brantemark, Exploateringsingenjör

Delprojektledare:

Johanna Andersson, Planarkitekt