



Helena Granting

Handen

## PLANUPPDRAG FÖR FASTIGHET SÖDERBY 6:4 OCH SÖDERBY 6:5



Röd linje visar planområdets avgränsning.

### Sammanfattning

- Stadsbyggnadsförvaltningen begär planuppdrag för att inleda en detaljplanprocess som prövar möjligheterna för att riva befintlig bebyggelse för ett nytt huvudkontor inom fastigheterna Söderby 6:4 och Söderby 6:5 i Handen.
- Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med kommunens Översiktsplan 2030, Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) och Stadsutvecklingsplanen.
- Detaljplanen bedöms kunna handläggas med ett standardförfarande och antas av kommunfullmäktige
- Planläggning bedöms kunna påbörjas under kvartal 1 2023 och en detaljplan antas kvartal 1 2025.

### Bakgrund

Den 26 maj 2014 fick byggaktör Turbinen Fastigheter AB ett positivt planbesked för fastigheten Söderby 6:4. Ansökan om planbesked avsåg uppförandet av en ny kontorsbyggnad. Efter erhållet planbesked har byggaktören förvärvat fastigheten Söderby 6:5 och önskar därför att denna ingår i planområdet inför ett nytt planuppdrag.

Planområdet regleras inte av någon gällande detaljplan. Ärendet avser därför upprättande av en ny detaljplan.

Helena Granting

Planområdet ligger mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden och uppgår till totalt ca 3500 kvadratmeter.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna att uppföra en kontorsbyggnad mellan Vendelsövägen och Gudöbroleden. Kontorsbyggnadens gestaltning syftar till att skapa ett nytt landmärke och bidra till fler arbetstillfällen i en attraktiv stadsmiljö. En förutsättning för planarbetet är att de två befintliga byggnaderna som idag används som kontor rivs till förmån för den nya kontorsbyggnaden.

### Planförutsättningar

I gällande översiktsplan 2030 (antagen 2016) är planområdet markerat som medeltät stadsbygd med goda möjligheter för fortsatt komplettering med bebyggelse för fler arbetsplatser. I regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2050) är området utpekad som regional stadskärna. Enligt RUF 2050 bör de regionala stadskärnorna stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan Stockholm. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer.

Planområdet berörs inte av någon särskilt värdefull kulturmiljö eller riksintresse.



Svart cirkel visar planområdets lokalisering

I Stadsutvecklingsplanen (antagen 2018) är planområdet utpekad som blandad stad med tonvikt handel. Vendelsövägen är utpekad som regionalt cykelstråk, stadsgata samt möjligt kapacitetsstarkt kollektivtrafikstråk. Norr om planområdet och Vendelsövägen pekar stadsutvecklingsplanen ut en möjlig förtätning av bostäder.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Under planprocessen ska förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten och säkerställande av förbättrade förutsättningar för Tyresöån och Drevviken utredas.

Helena Granting

Delavrinningsområde är Drevviken och huvudavrinningsområde är Tyresån. Tyresåns ekologiska status är otillfredsställande och uppnår ej god kemisk status. Tyresåns kvalitetskrav är att uppnå god ekologisk status 2033 (enligt VISS 2022-11-24).

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd (2021-03-19) finns inga potentiellt förorenade områden inom eller i planområdets närhet.

En förutsättning är att planens genomförande inte belastar kommunen ekonomiskt genom ex, utbyggnad av allmän plats eller annan infrastruktur (el, VA osv.).

### **Planavdelningens bedömning**

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med gällande översiktsplan och Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF). Föreslagen planläggning bidrar till en större kontorsbyggnad som blir ett tillskott till platsen och tillskapar fler attraktiva arbetsplatser. Planförslagets möte med omgivningen kommer vara en viktig fråga att hantera under kommande planarbete.

Viktiga frågor att utreda vidare i planarbetet är grundläggningsförhållanden, risk, dagvatten- och skyfall vilket kan komma att påverka planförslagets utformning och placering av byggnad.

Planförslaget bidrar till fler arbetstillfällen och en effektivare markanvändning genom att ny bebyggelse ersätter befintlig bebyggelse. Vidare förväntas förslaget tillföra kvaliteter till platsen genom att skapa en större trygghetskänsla, öka attraktiviteten och få fler människor i rörelse i området. Ett medvetet förhållningssätt och en god gestaltning kommer vara av yttersta vikt i den fortsatta planeringen.

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas.

Till det här skedet av planprocessen har ett bebyggelseförslag tagits fram. Byggnadernas slutgiltiga placering, utformning och relation till omkringliggande bebyggelse, gata och natur prövas i kommande planprocess.

Planavdelningens preliminära bedömning är att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning, enligt 6 kap. 5–6 §§ Miljöbalken, om betydande miljöpåverkan, kommer att genomföras i detaljplaneprocessen. Detaljplanen bedöms därför kunna handläggas med ett standardförfarande.

Planarbetet innebär ingen större omfattning av personella eller ekonomiska resurser för kommunen. Planarbetet bedöms kunna handläggas med ett standardförfarande och antas av kommunstyrelsen.

Framtagande av detaljplan beräknas kunna påbörjas kvartal 1, år 2023 och antas kvartal 1 2025.

### **Underlag för beslut**

*Översiktsplan 2030, antagen 2016-11-07*

*Stadsutvecklingsplan (FÖP), antagen 2018-04-16*

*Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (2050), antagen 2018-06-01*



Helena Granting

*Dagvattenstrategi, antagen 2016-09-12*

*Trafikstrategi 2018-05-28*

*Parkeringsstrategi 2018-12-12*

### **Stadsbyggnadsförvaltningens förslag**

1. Kommunstyrelsen beslutar att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som prövar användning kontor inom fastighet Söderby 6:4 och 6:5 i Handen.

.....  
Anna Härlin, Planchef

.....  
Helena Granting, Planarkitekt