KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

HUDDINGE KOMMUN

DIARIENR
SBN 2013-2683
NBN-2015/428

Planbeskrivning

Antagandehandling
Enkelt planförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplan för

Vargen 14
Kommundel Stuvsta

Samhällsbyggnadsavdelningen, februari 2016

Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag **4**

Plandata **4**
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden 4

Tidigare ställningstaganden **4**
Regionplan 4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden 5
Planuppdrag 5

Planens förenlighet med miljöbalken **5**
Behovsbedömning 5

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser **6**
Natur 6
Mark och vegetation 6
Geologiska och geohydrologiska förhållanden 6
Bebyggelse 7
Landskapsbild/stadsbild 7
Kulturhistoriska miljöer 7
Ljusförhållanden 8
Bostäder och arbetsplatser 9
Tillgänglighet till bostadshus 9
Gestaltning 9
Offentlig service 10
Kommersiell service 10
Lek och rekreation 10
Gator och trafik 10
Biltrafik 10
Gång- och cykeltrafik 10
Kollektivtrafik 10
Parkering, varumottagning, utfarter 11
Störningar 11
Vibrationer 13
Teknisk försörjning 13
Dagvatten 13
Avfallshantering 15
Räddningstjänst 15

GENOMFÖRANDE **16**

Organisatoriska frågor **16**
Planförfarande 16
Tidplan 16
Genomförandetid 16
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap 17
Avtal 17

Fastighetsrättsliga frågor **17**
Fastighetsbildning 17
Ledningsrätt 17

Ekonomiska frågor **17**
Kommunalekonomiska konsekvenser 17
Kostnader för fastighetsägarna 17
Vatten och avlopp 18
Bygglovavgift 18

Administrativa frågor **18**

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att planlägga fastigheten Vargen 14 för flerbostadshus i två volymer samt en lokal för handel, hantverk och kontor. Den tillkommande byggnationen ska förhålla sig till kulturmiljön i framförallt skala och volym.

På fastigheten finns idag fyra byggnader varav en huvudbyggnad om 93 m^2 BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter om cirka 117 m^2 längs Stationsvägen. Gällande plan anger för fastigheten småhus (friliggande eller i par) i upp till två våningar. Projektet är i linje med kommunens intentioner om förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsen granskningsyttrande vilket uppfyller kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 2010:900 5 kap. 7 §).

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Stationsvägen cirka 400 meter (cirka 480 meter gångavstånd) söder om Stuvsta station (se karta på framsidan).

Fastigheten är 1 673 m^2 och bebyggd med fyra byggnader varav en huvudbyggnad på 93 m^2 BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter på ca 117 m^2. Fastigheten ägs privat.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010, antagen regionplan för Stockholms län, anger området som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Planförslaget bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan föreslås att förtätning prioriteras i kollektivtrafiknära lägen, framför allt i kommunens lokala centrum varav Stuvsta är ett. Översiktplanen anger att ju närmre spårstation, desto högre exploatering förespråkas. Vargen 14 ligger inom 600 meter från pendeltågsstationen och planförslaget bidrar till utvecklingen av Stuvsta genom en relativt hög exploatering bostäder och en lokal för handel, hantverk eller kontor.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller *detaljplan för Mellanområdet*, alternativakt 3-E, som vann laga kraft den 3 oktober 1947. Planen anger för fastigheten småhus (friliggande eller i par) i upp till två våningar. Planen justerades 1956 med bestämmelseändring, alternativakt 3-E-5, för att medge mindre tomtstorlekar ner till 800 m^2 och i vissa fall ännu mindre. För en mindre del av fastigheten längs Stationsvägen gäller *detaljplan för Stuvstavägen, Stationsvägen* från 1967, alternativakt 3-E-22, som för denna del anger allmän plats (gatumark).

Den nya detaljplanen ersätter ovan nämnda detaljplaner för fastigheten, inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för del av *Kv. Vargen* (0126K-7688).

Planuppdrag

Ägaren till Vargen 14, ansökte om planbesked 18 oktober 2013 och förvaltningen lämnade på delegation ett positivt planbesked 6 november 2013. Den 12 december 2013 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Vargen 14.

Planens förenlighet med miljöbalken

Den markanvändning som föreslås i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser samt närheten till service och infrastruktur. De största miljöeffekterna är omgivningsbuller från Stationsvägen och järnvägen.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt ovan inte bli följden av planens genomförande.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av relativt flack tomtmark med viss vegetation. Så många träd som möjligt bör bevaras vid den tillkommande exploateringen för att bevara karaktären på tomten.

Den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastigheter.

Geologiska och geohydrologiska förhållanden

Grundförhållandena inom planområdet med början från nordväst består av ett moränområde med djup till förmodat berg mellan 1,0 – 3,0 meter. Befintligt bostadshus är grundlagt i moränen och därefter börjar lerområdet ner mot Stationsvägen med en sandig torrskorpelera 0,4 – 2,5 meter, överlagrande en lös lera med en mäktighet av cirka 0,5 – 6,7 meter på friktionsmaterial. Grundvattnet ligger på + 28,4 vilket innebär cirka 1,0 meter under markytan (AG Aspegren Geokonsult, 1481-150116).

I kartan finns en bestämmelse om endast källarlösa hus med hänsyn till den höga grundvattennivån i planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från området avrinner via det s.k. Solfagradiket till sjön Trehörningen, som är den mest övergödda sjön i Tyresåns sjösystem. Vattenkvaliteten i sjön påverkar Magelungen och Drevviken nedströms. Magelungen och Drevviken räknas som så kallade vattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljökvalitetsnormerna innebär att sjöarna ska nå god ekologisk status år 2021. Sjöarnas nuvarande status är ”måttlig”. För att uppnå det behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras.

Området är idag delvis exploaterat. Med föreslagen exploatering minskar andelen grönyta samtidigt som andelen hårdgjord yta ökar samt ökar dagvattenflödet från området. Området utgörs till största delen av lera men delvis av morän. För att minska flödena samt tillförseln av näringsämnen via dagvatten bör dagvatten i största möjliga mån omhändertas lokalt inom området genom infiltration/perkolation. Om detta inte kan uppfyllas tillfredsställande bör fördröjning ske innan dagvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet. Detta är i linje med kommunens dagvattenstrategi samt Tyresåns åtgärdsprogram. Flera olika åtgärder föreslås för att inte öka flödet

och föroreningarna efter exploateringen. Bland annat föreslås en grön gård anläggas, stuprör förses med utkastare till grönyta, hårdgjorda ytor stenbeläggas med genomsläppliga fogar, stenkista anläggas samt förslås gröna tak på delar av föreslagna byggnader.

Med föreslagna åtgärder bedöms planen inte medföra att vattenkvaliteten i vattenförekomsterna försämras.

Bebyggelse

Stadsbild

På fastigheten finns innan planläggningen fyra byggnader varav en huvudbyggnad på 93 m^2 BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter på ca 117 m^2. Planförslaget innebär att flerbostadshus i två volymer med en byggnadshöjd på 7,5 meter och en nockhöjd på 10 meter får uppföras på fastigheten.

I planarbetet har upplevelsen av volymerna varit viktig. Trots den större byggrätten ska byggnaderna förhålla sig relativt till den omkringliggande bebyggelsens höjdsättning. Byggrätten fördelas därför i två volymer samt med samma byggnadshöjd som omkringliggande villabebyggelse. Lokalen längs med gatan ska bidra till en mer stadslik miljö genom dess placering samt verksamheter som handel, kontor och hantverk i bottenvåningen.

Norr om fastigheten ligger två villatomter och ytterligare norr om dessa börjar bebyggelsen med Stuvsta centrums högre flerbostadshus.

Kulturhistoriska miljöer

I *Översyn av Kulturmiljöinventering i Huddinge – kulturmiljöer inom strukturplaner* från 2013 ligger fastigheten inom ett område som är markerat med Y1, vilket betyder kulturhistoriskt värdefull miljö som tål exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer. Under miljöbeskrivningen av området redovisas att husen är placerade långt från gatan på stora, djupa tomter, med trädgård framför och staket eller häck i tomtgräns. Bebyggelsen, som är från 1910-talet och framåt, består av till övervägande del av små egnahemshus. Ofta 1 ½-plans villor med tegeltak, locklistpanel och veranda, målade i ljusa oljefärger.

Kulturmiljöutredning
Stockholms läns museum har på begäran tagit fram en kulturmiljöutredning (Stockholms läns museum, 2015:021) för den berörda fastigheten.

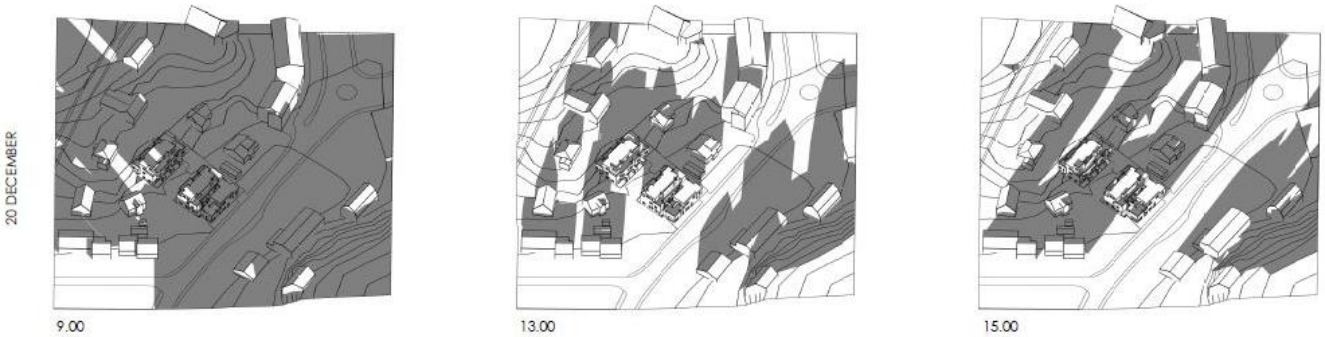
Stockholms läns museum bedömer att det är av större värde att bevara hela byggnadssammanhanget, med både bostadshuset och handelsbyggnaden, än att bevara en del. Handelsbyggnaden tas ur sitt sammanhang om det bakomliggande bostadshuset på fastigheten rivs. För representativiteten av den äldre gatubilden utgör därför båda byggnaderna på fastigheten varsin viktig del.

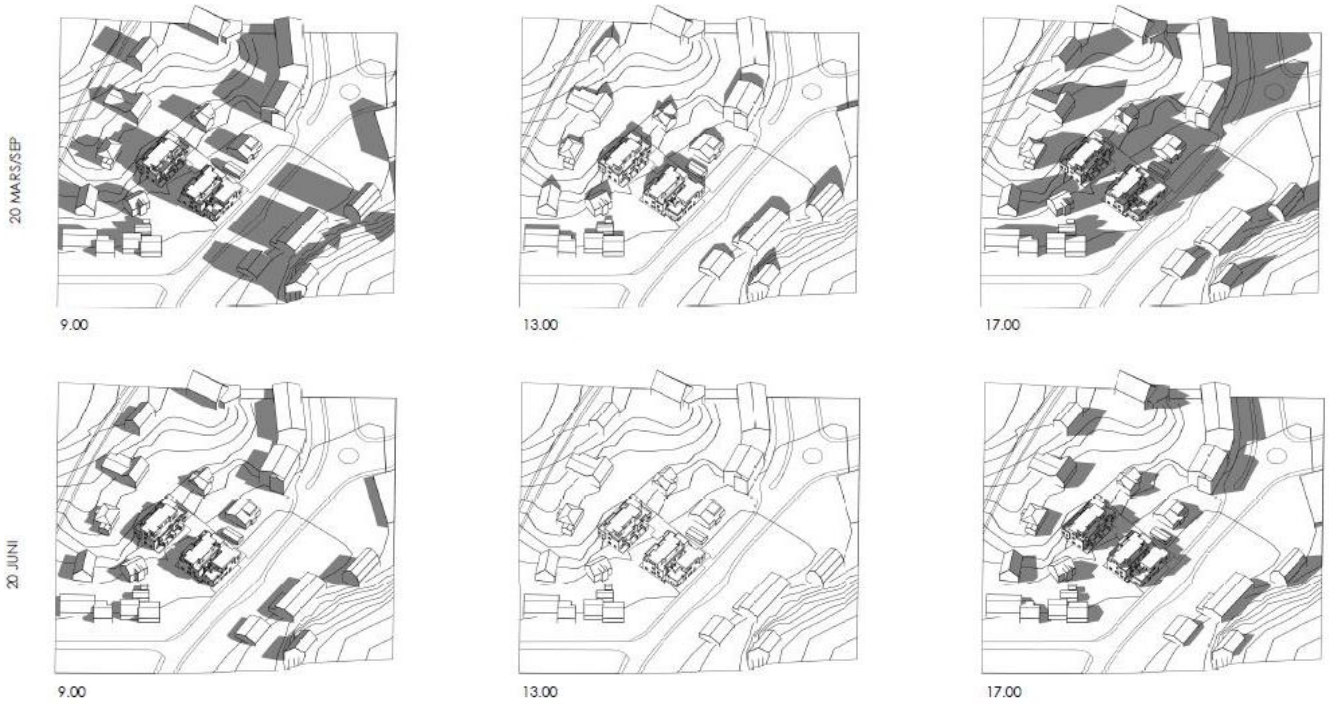
Stockholms läns museum beskriver i utredningen att om kommunen bedömer att byggnaderna får rivas och ny bebyggelse får uppföras på fastigheten är skalan på den nya bebyggelsen viktig för att fortsatt respektera områdets framför allt äldre karaktär. Skalan bör förhålla sig till den äldre bebyggelsen och inte vara högre än de omkringliggande villorna. De nya byggnadskropparna bör inte ha en alltför stor och kompakt utformning, en mera uppbruten, småskalig bebyggelse är att föredra. Några rekommendationer kring övrig utformning har museet inte. Ny bebyggelse kan ha en modern utformning men det finns ingen anledning att uppföra en pastisch över handelsbyggnaden om den äldre bebyggelsen rivs. En, alternativt två, byggnadskroppar i en våning kan med fördel placeras utmed vägen, likt den befintliga handelsbyggnaden eller dess föregångare de två paviljongerna.

Ljusförhållanden

Planen medger flerbostadshus i två huskroppar med en byggnadshöjd på 7,5 meter och nockhöjden 10 meter. Genom att dela upp volymerna kan ljuset gå i mellan volymerna till omkringliggande bostadshus. Det blir även goda ljusförhållanden på den gård som skapas mellan byggnadskropparna.

Solstudien ovan visar på solförhållandena på fastigheten och omkring-liggande fastigheter.





Bostäder och arbetsplatser

Förslaget innebär cirka tio lägenheter som upplåts med bostadsrätt, något som i översiktsplanen beskrivs som en av de upplåtelseformer som behöver öka i Stuvsta. Längs med Stationsvägen planeras en mindre handels-, hantverk- eller kontorsverksamhet som kan innebära ett mindre antal anställda. Verksamheten ska vara av icke störande karaktär för den omgivande bostadsbebyggelsen.

Tillgänglighet till bostadshus

Tillgänglighet ska anordnads enligt Boverkets byggregler.

Planområdet är relativt flackt med en svag lutning, cirka 1:20, i öst-västlig riktning med lägsta punkt mot Stationsvägen.

Gestaltning

Upplevelsen av byggnadsvolymerna är viktig för anpassning till omkringliggande bebyggelse trots det högre exploateringstalet. Byggnadshöjden på 7,5 meter är satt med hänsyn till detaljplanen för omkringliggande bebyggelse som har samma höjdsättning. Planförslaget innehåller även en högsta nockhöjd om 10 meter. Det är framförallt mot gatan och de angränsande fastigheterna Vargen 7, 8, 11 och 13 som byggnadsvolymen bör anpassas. Vargen 3 och 4 påverkas inte på samma sätt på grund av höjdskillnader och att de vänder sig åt andra hållet. Därför är endast nockhöjden reglerad mot dessa.

Offentlig service

Då planen möjliggör bostäder, i förslaget cirka tio lägenheter, kan barnfamiljer komma att flytta in. Inom en radie av 500 meter finns fyra förskolor och en grundskola, ytterligare längre bort finns fler alternativ. Huddingegymnasiet och Sågbäcksgymnasiet ligger ca 600 meter bort. Planen anses inte innebära ytterligare behov av förskolor och skolor i området men med en sammanslagen utveckling av Stuvsta kan behovet komma att öka.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 300 meter från Stuvsta centrum där det finns kommersiell service, bland annat livsmedelsbutiker och caféer. Planförslaget medger en mindre lokal avsedd för handel, hantverk och kontor.

Lek och rekreation

Strax söder om planområdet ligger Skeppsmyreparken som rustades upp 2012. Parken är avsedd för barn i olika åldrar och tillgänglighetsanpassad.

Inom planområdet ska en mindre friyta för barn anläggas samt en gemensam uteplats för de boende.

Gator och trafik

Biltrafik

Den föreslagna planen möjliggör cirka tio lägenheter samt lokal för handel och hantverk, vilket är en ökning jämfört med befintliga förhållanden. Den föreslagna planen kommer att genera mer trafik till fastigheten.

Stationsvägen kommer inte att behöva byggas om utöver anläggandet av kantstensparkering.

Gång- och cykeltrafik

Längs Stationsvägen finns en trottoar som kommer att byggas om för att göra plats för kantstensparkering (se stycke om parkering nedan) med tre parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Planområdet har nära till kollektivtrafik- buss och pendeltåg. Stuvsta pendeltågsstation ligger cirka 500 meter gångavstånd från planområdet. Närmsta busshållsplats ligger på andra sidan Stationsvägen där bussarna 703, 710 och 792 går.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkering
Kommunen ska som riktlinje aktivt planera för att öka andelen gång-, cykel- och kollektivresor. Det finns forskning som har visat att fler individer väljer att åka kollektivt om tillgängligheten är god till spårtrafik. Antalet bilparkeringar kan på denna spårkollektivtrafiknära plats därför komma att bli färre än vad Huddinge kommuns parkeringsnorm anger (parkeringsnormen antogs av kommunstyrelsen 31 januari 2005).

All tillkommande parkering för bostäder ska ske inom fastigheten i den omfattning som krävs. En angöringsväg med möjlighet till kantparkering för cirka åtta bilar med möjlighet att vända planeras mellan byggnadskropparna. För besökande till verksamheten ska tre parkeringar anordnas längs Stationsvägen. Denna parkering ligger dock på kommunens mark och kan därför inte knytas enbart till verksamheten inom Vargen 14. Antalet parkeringsplatser redovisas i bygglovsskedet och bedöms utifrån gällande parkeringstal.

Cykelparkering
Cykelparkering ska anordnas i tillräcklig omfattning på kvartersmark vid entréer för korttidsbesökare samt parkering med tak och lås, lättillgängligt i fastigheten för långtidsparkering.

Störningar

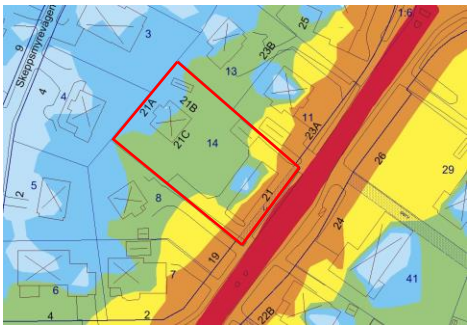
Verksamheten ska vara av icke störande slag och ska inte påverka de omkringliggande bostäderna negativt.

Mot grannar i nordöst ska ett vegetationsbeklätt insynsskydd anordnas längs med minst 80 % av fastighetsgränsen till en högsta höjd om 1,5 meter. Syftet är att skapa ett naturligt insynsskydd under framförallt sommarmånaderna då utevistelsen är som störst. Plank medges ej då det upplevs som slutet. Förslagsvis kan en spaljé uppföras med klätterväxt som har en viss genomsläpplighet för ljus.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Stationsvägen samt spårtrafikbuller från stambanan (cirka 170 meter bort). Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (*Tyréns, 2012*) ligger den ekvivalenta ljudnivån för samlat buller vägnät och järnväg i intervallet 55-60 dB(A) i den del där bostäderna planeras ligga. För verksamheten är den ekvivalenta ljudnivån upp mot 60-65 dB(A).

Ekvivalentnivåer innan exploatering



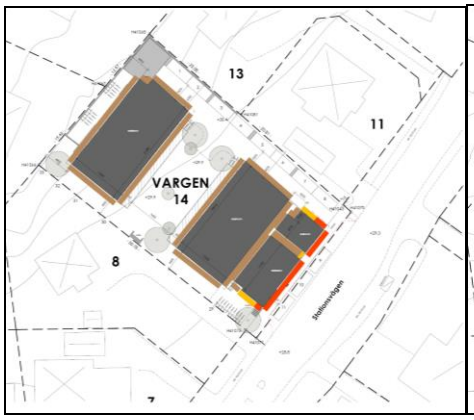
Samlat vägnät 4 m

Samlat vägnät och järnväg 4 m

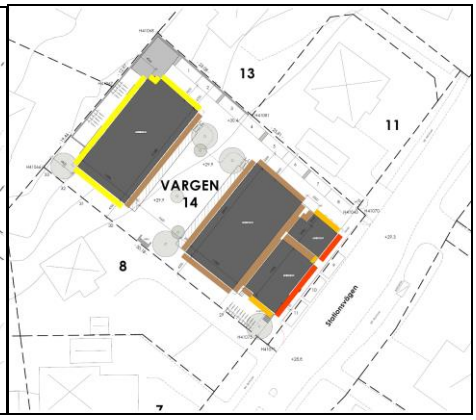
En uppdaterad bullerutredning (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, uppdragsnummer 14230) har tagits fram för förslaget. Utredningen visar att bullerriktvärderna kan klaras. I planen säkerställs bullernivåerna genom en planbestämmelse i plankartan där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats ska klaras.

Byggnader ska utformas så att samtliga bostadsrum i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, i första hand sovrum, ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. Där så inte är möjligt tillåts undantagsvis 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster för minst hälften av bostadsrummen, i första hand sovrum. Varje lägenhet ska ha tillgång till minst en uteplats eller balkong om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

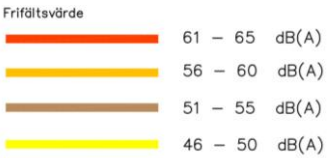
Förväntade ekvivalentnivåer efter exploatering



Ekvivalentnivåer för dygn vid fasad, väg- och tågtrafik



Ekvivalentnivåer för dygn vid fasad på plan 2, vägtrafik



En bullerutredning för den tillkommande bebyggelsen ska även redovisas i bygglovet.

Vibrationer

I bullerutredningen (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, uppdragsnummer 14230) redogörs för vibrationsnivåerna där den maximala vibrationshastigheten i bjälklagen för byggnaden närmast Stationsvägen beräknas bli 0,1-0,3 mm/s. Svensk standard SS 460 48 61 för komfort i byggnader anger 0,4 mm/s vägd RMS som gräns för måttlig störning och 1,0 mm/s vägd RMS för sannolik störning. Vibrationsnivåerna bedöms inte överskrida gränsen för måttlig störning.

Markföroreningar

Det finns en identifierad kemtvätt i planområdets närhet på Stationsvägen 25, cirka 40 meter nordost om Vargen 14. Typiska föroreningar vid branschen kemtvätt med lösningsmedel är klorerande lösningsmedel som exempel perkloretylen och trikloretylen. Ämnena är flyktiga och svårnedbrytbara. Vanliga spridningsvägar är via grundvattnet i gasform. Exponering kan därför ske via förorenat grundvatten eller via gaser som tränger in i byggnader långt från källområdet. En undersökning ska genomföras vid bygglovskedet för att säkerställa att miljöfarliga föroreningar inte finns grundvattnet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Fastigheten ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för dagvatten.

Stationsvägens sträckning är i en dalgång med moränkullar och berg på ömse sidor, dagvattenflödena från dessa har då sin naturliga väg ned mot vägen. Planområdet ligger cirka 250 meter från Stuvsta centrum därifrån stora flöden också passerar området ner mot Skeppsmyreparken och sedan vidare mot Trehörningen (AG Aspegren Geokonsult, 1481-150130). Trehörningen ingår i Tyresåns vattensystem och omfattas inte av miljökvalitetsnormer men är en av de sjöar som riskerar att bidra till att resten av systemet försämras om inte näringshalten till den minskar. Därför är det av stor vikt att dagvatten som avrinner till Trehörningen är så rent som möjligt och att stora flöden dämpas på sin väg mot sjön. Trehörningen ingår i Tyresåns åtgärdsprogram 2010-2015.

En hållbar dagvattenhantering innebär att vattenkvaliteten inte försämras och att flödet inte ökar vid ny exploatering samt att mängden föroreningar via dagvatten från befintliga områden minskar, byggnader och anläggningar inte skadas. Enligt kommunens dagvattenstrategi (antogs i KF 2013-03-05) ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet.

Exploatören har i sitt förslag planerat att omhänderta dagvattnet genom följande åtgärder:

Grön gård

I förslaget är det tänkt att anläggas en grön gård med träd. Alla stuprör som leds ner till denna gröna gård förses med ränndalsplattor för att förbättra infiltration av vattnet ner i jorden.

Stenbelagd yta

I projektet föreslås att alla ytor som måste hårdgöras för exempelvis gång- och biltrafik att stenbeläggas med genomsläppliga fogar för godare hantering av dagvatten.

Gröna tak

Genom att anlägga gröna tak på delar av de föreslagna byggnaderna kan den totala mängden dagvatten minska. Taken byggs upp i flera lager med dränering och ett tätt material närmast taken. Ovanpå detta läggs ett växtlager. Dräneringslagren kopplas till byggnadernas stuprörssystem.

Utjämningsmagasin

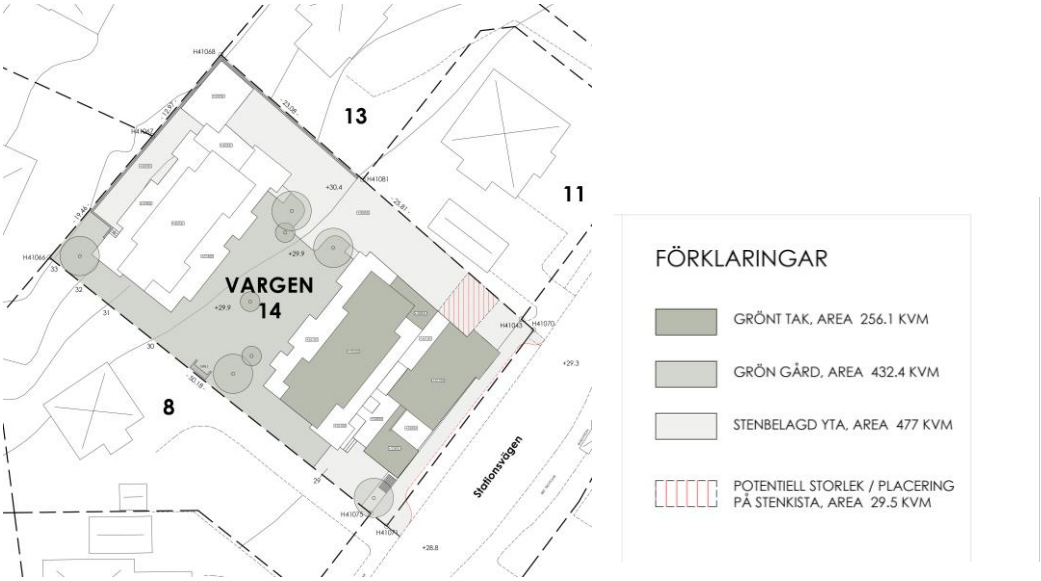
Om infiltrationsmöjlighet finns på tomtytan kan en stenkista, även kallat perkolationsmagasin, anläggas. Om infiltrationsmöjligheterna är begränsade kan istället ett utjämningsmagasin anläggas dit dagvatten från tak- och hårdgjorda ytor kan ledas. Dagvattenanläggningens placering samt dimension är inte utredd men ska redovisas i samband med bygglovet. Inom planområdet tillåts ett utjämningsmagasin eller motsvarande anläggas under angöringsvägen på fastighetens nordöstra sida. Dagvatten som inte infiltreras bör avledas via dränering till befintliga dagvattenledningar på Stationsvägen.

Dagvattenutredning

I samband med bygglovet ska en dagvattenutredning redovisas som visar:

- Hur dagvattnet avses att tas om hand på fastigheten för att inte öka belastningen (flöde och föroreningar) efter exploateringen.

- Dagvattenanläggningens placering samt dimension. Dagvattenanläggningen ska klara minst ett 20 mm regn eller ett 10-årsregn inklusive klimatfaktor.
- Extrema regn (100-årsregn): Höjdsättning av planerad bebyggelse bör planeras så att den tillåter en trygg ytlig avledning av extrema regn utan skada på planerad bebyggelse.



Avfallshantering

Närmsta återvinningsstation ligger vid Skeppsmyreparken, drygt 200 meter från fastigheten. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Exploatören planerar att uppföra en egen miljöstation för de boende inom fastigheten.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

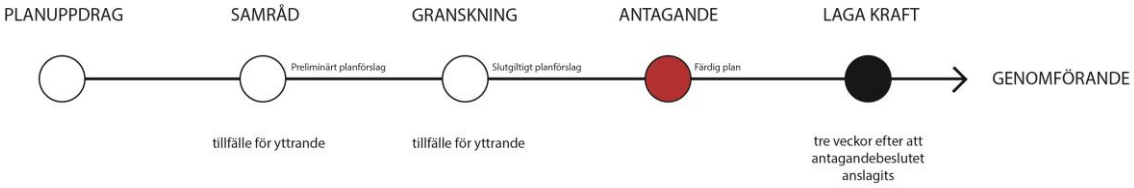
Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet har bedrivits med enkelt planförfarande då planen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan samt är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsen granskningsyttrande. (enligt PBL 5 kap. 7 §).

Enkelt planförfarande enligt
PBL 2010:900



Tidplan

Beslut om planuppdrag i SBN	12 december 2013
Samråd	2 sep – 1 oktober 2014
Granskning	23 okt – 15 nov 2015
Antagande i KF	14 nov 2016
Laga kraft*, tidigast	4 kv. 2016

(*om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslutet)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser (lokalgata).
Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren rörande kostnader för planarbete och tillhörande tryck, annons- och eventuella utredningskostnader.

Ett exploateringsavtal har upprättas mellan fastighetsägaren till Vargen 14 och kommunen. I avtalet har kostnaden för anläggandet av parkeringsplatserna på kommunal mark, samt vissa åtgärder för buller och dagvattenhantering reglerats. Avtalet antogs av kommunfullmäktige 8 februari 2016.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Cirka 67 m^2 av Vargen 14, längs med Stationsvägen är före planläggning planlagd som allmän plats. I samband med att den föreslagna detaljplanen för Vargen 14 vinner laga kraft, kommer marken att reglas till den kommunala fastigheten Stuvsta Gård 1:1. Markreglering sker genom en lantmäteri-förrättning och regleras i exploateringsavtalet.

Ledningsrätt

På den allmänna platsmarken finns en ledningsrätt för vatten och avlopp. Inga u-områden tillkommer i planen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Mindre drift- och underhållskostnader tillkommer för den reglerade marken för parkering på Stationsvägen.

Kommunen utbetalar viss ersättning för mark som ska utlösas som allmän platsmark.

Kostnader för fastighetsägarna

Fastighetsägaren till Vargen 14 kommer att vara med att bekosta anläggningen av parkeringen på kommunal mark då dessa är till för att betjäna verksamheten på fastigheten.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Andra kostnader som uppstår för fastighetsägaren till Vargen 14 är förrättningskostnaden för fastighetsregleringen, utredningar samt kostnaden för planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa.

Bygglovavgift

När detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på plansektionen, samhällsbyggnadsavdelningen i samarbete med medverkande från övriga sektioner och natur- och byggnadsförvaltningen.

Björn Sigsjö
Planarkitekt