

DETALJPLAN FÖR
VINKELN 4 och del av
KOLARTORP 1:1 mm
inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun

Upprättad i maj 1996, och
redaktionellt kompletterad i juni 1996
av STADS-byggnads-ARKITEKTER AB

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

P.1 HANDLINGAR

Detaljplanekarta skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning med
- miljökonsekvensfrågor och
- genomförandefrågor

P.2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Riksbyggen ekonomisk förening äger fastigheten Vinkeln 4, som förvärvats från Huddinge kommun 1992. I samband med att detaljplanen för Kungens Kurva XVIII upprättades och antogs, har kommunen träffat avtal att Riksbyggen ekonomisk förening även förvärvar delar av fastigheterna Kolartorp 1:1 och Kungens Kurva 1:1 omedelbart väster om Vinkeln 4, avsedd för kontor. Avtalet har godkänts av kommunfullmäktige 1996 02 26, § 24.

Planförslaget syftar till att ge planmässiga förutsättningar för ett genomförande av kommunfullmäktiges beslut 1996 02 26, § 24.

P.3 PLANDATA

Läge Planområdet är beläget i Kungens Kurva-området inom kommundelen Segeltorp och omfattar fastigheten Vinkeln 4 samt delar av fastigheterna Kolartorp 1:1 och Kungens Kurva 1:1.

Området begränsas i öster av den gemensamma tillfarten in i kvarteret Vinkeln, och i norr av Tangentvägen och gränsen mot fastigheten Kurvan 2. I väster gränsar planen mot fastighetgränsen för Ericssons tillkommande mark, och i söder till fastigheten Diametern 1.

- Areal** Planområdet omfattar ca 4,4 ha.
- Markägo-
förhållan-
den** Fastigheten Vinkeln 4 ägs av Riksbyggen ekonomisk förening. För i planen ingående delar av fastigheten Kolartorp 1:1 har kommunen för den västra delen tecknat ett köpeavtal, som innebär att denna mark försäljs till Riksbyggen och sammanläggs med Vinkeln 4. Den i sydöst ingående delen av fastigheten Kolartorp 1:1 omfattar den befintliga deponin av fyllnadsmassor mm. Denna mark skall ligga kvar i kommunens ägo.

P.4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer och beslut

- Översikts-
plan** Översiktsplan 90 Huddinge Kommun, upprättad av stadsbyggnadskontoret i maj 1990, och antagen av kommunfullmäktige den 17 december 1990.

Fördjupad översiktsplan, Kungens Kurva, upprättad av Huddinge stadsbyggnadskontor i december 1990, och antagen av kommunfullmäktige den 27 maj 1991. Översyn av gällande Fördjupad översiktsplan för Kungens Kurva pågår.

- Detalj-
planer** PLANOMRÅDET BERÖR FÖLJANDE DETALJPLANER:

Litt 1-C-40	Kungens Kurva XVII	Fastställd 1991 12 20
Litt 1-C-40:1	Kungens Kurva XVIIIB	Fastställd 1993 11 18
Litt 1-C-40:3	Vinkeln 4 mm	Fastställd 1995 06 15
Litt 1-C-41	Kungens Kurva XVIII	Antagen 1996 02 26*

* Besvärprövning pågår.

- Kommuna-
la beslut** I samband med att kommunen tecknat ett köpeavtal att försälja delar av fastigheterna Kolartorp 1:1 och Kungens Kurva 1:1 till Riksbyggen och att denna mark skall sammanläggas med Vinkeln 4, har byggnadsnämnden 1996 03 28 beslutat att detaljplanen skall ändras och att denna planprövning kan genomföras enligt PBL:s regler för enkelt planförfarande. Stadsbyggnadskontoret har senare konstaterat att av plantekniska skäl måste hela planområdet Vinkeln 4 mm, ingå i den nya planen.

Befintliga förhållanden

- Bebyggelse** Vinkeln 4 är en obebyggd fastighet för kontor och handel, med en tillåten bruttoarea på 24 000 m², varav 9 000 m² får utgöra handel. I väster ingående del av fastigheten Kolartorp 1:1 är även den obebyggd och avsedd för kontor, med en tillåten bruttoarea på 5 000 m². Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter finns inrättade för tillfart, ledningar, gång- och cykelväg samt parkering.
- Terräng och vegetation** Området har endast partier med viss slyvegetation. Planen omfattar ett stort område med delvis organisk jord, gyttja, torv och dyligt. Inom detta område, i kvarteret Vinkeln, finns sedan lång tid tillbaka en större deponi av fyllnadsmassor mm.
- Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns registrerade inom området.
- Vägar och trafik** Tangentvägen norr om planområdet är lokalgata, med anslutning till Smistavägen, som ingår i nätet av huvudgator.
- Lednings-system** Kommunalt VA-system, elförsörjning samt tele och fjärrvärme finns utbyggt i angränsande gata samt i vissa ledningsstråk på kvartersmark.
- I norra delen av planområdet i öst-västlig riktning, passerar Stockholms Stads huvudvattenledningar. Dessa ledningar har säkerställts med ledningsrätt.
- Parallellt med och utefter Stockholms huvudvattenledning rinner utloppet från Långsjön i öppna diken till dagvattenkulvert väster om planområdet.

P.5 PLANFÖRSLAGET

- Bebyggelse** Markanvändningen på den nuvarande fastigheten Vinkeln 4 och den i väster tillkommande delen av Kolartorp 1:1, föreslås ändras så att på den västra delen medges 15 000 m² för kontor, och på den östra delen 9 000 m² för handel, vilket innebär att byggrätten begränsas till 24000 m² bruttoarea från nuvarande totalt 29 000 m². Den framtida byggrätten blir därmed lika med den nu gällande inom fastigheten Vinkeln 4.

Bebyggelsen och fastigheten har avgränsats så att deponin i områdets sydöstra del ligger helt utanför gränsen.

Deponin ingår i en särskild fastighet, som ligger kvar i kommunens ägo, med servitut för Vinkeln 4, vars parkering delvis ligger på deponin. Särskilda restriktioner gäller för genomförandet.

Kvalitetskrav

För fastigheterna inom planområdet gäller att särskilda krav kommer att ställas på det arkitektoniska uttrycket, t ex fasadernas utformning, liksom behandlingen av markytor, som parkeringar och förgårdmark.

Kvalitetsfrågorna har utvecklats vidare, dels i den pågående översynen av den Fördjupade Översiktsplanen för Kungens Kurva, dels i den pågående utredningen om program för utformningen av den yttre miljön för hela det planerade handelsområdet i den östra delen av Kungens Kurva-området.

Vägar och trafik

Planförslaget innebär ingen ändring i det trafiksystem som, med stöd av den i oktober 1994 för hela Kungens Kurva-området genomförda trafikutredningen, redovisas i gällande planer. Denna utredning ger även förslag till parkeringstal för planerade verksamheter inom planområdet. Parkeringstalet för kontor respektive handel anger som planeringsnorm 18 respektive 40 p-platser per 1000 m² bruttoarea.

Angöring och parkering

Till fastigheten Vinkeln 4 hör gemensamhetsanläggningar, dels för tillfart från Tangentvägen, dels för parkering tillsammans med kommunens fastighet Kolartorp 1:1 på Vinkeln ga:1. Kommunens andel i Vinkeln ga:1 skall på sikt föras över till Vinkeln 4. Detta förutsätter att parkeringsbehovet för fastigheten Vinkeln 7 kan lösas utan ett deltagande i gemensamhetsanläggningen, eftersom kommunen, genom avtal med ägaren till Vinkeln 7, är bunden att under vissa förutsättningar tillhandahålla mark för ett antal parkeringsplatser motsvarande kommunens andel i Vinkeln ga:1. Både tillfart och parkering ligger delvis på deponin. Ett genomförande kräver därför att deponiområdet åtgärdas enligt anvisningarna i deponiutredningen, som tillhör planen Kungens Kurva XVII.

I och med att tomten på kommunens mark väster om kvarteret Vinkeln säljs till Riksbyggen och läggs samman med Vinkeln 4 kan tillfart ske från Tangentvägen. I en framtid kan det bli aktuellt att den västra delen, avsedd för kontorsbebyggelse, skall bilda en egen fastighet. För att säkra tillfarten till en sådan tomtplass, redovisas tillfartsvägen som en gemensamhetsanläggning.

Allmänt gäller att alla trafikrörelser för lastning och lossning, samt all parkering för arbetande och besökande skall ske på den egna tomten eller på/via gemensamhetsanläggningar.

- Kollektivtrafik** Smistavägen trafikeras med bussar i linjetrafik med hållplats öster om planområdet.
- Om IKEA flyttar sin entré till den södra sidan och stänger nuvarande entré mot Ekgårdsvägen kan det bli aktuellt med en busslinje över IKEA:s tomt från Smistavägen till Tangentvägen. Nya busslinjesträckningar kan dessutom bli aktuella för att försörja det blivande handelsområdet, vilket kommer att prövas i den pågående handelsutredningen.
- Gång- och cykeltrafik** På både norra och södra sidan av planområdet passerar öst-västra gångstråk. Stråken har betecknats som x-områden, för att säkerställa tillgängligheten för allmän gångtrafik. Den östra delen av det södra stråket ingår i en gemensamhetsanläggning, ga:5. Enligt överenskommelse i avtalet skall parterna verka för att denna gemensamhetsanläggning avvecklas, och att gångförbindelsen därefter ingår i x-områden för allmän gångtrafik.
- Sophantering** Bebyggelsen skall planeras för avfallsseparering. De tillkommande föreskrifter för separering och avfallshantering, som kan bli aktuella beroende på vilka typer av avfall som skall källsorteras, får granskas och preciseras i samband med bygglovprövningen.
- Skyddsrum** För att klara ut behovet av skyddsrum skall skyddsrumsbeked inhämtas från stadsbyggnadskontoret.

P.6 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Villkor

Kommunfullmäktiges sammanträde 1996 02 26, vid vilket planförslaget Kungens Kurva XVIII antogs, har överklagats i sin helhet till länsrätten och frågan har inte slutligen avgjorts. Länsstyrelsen har i särskild ordning avvisat överklagandet i sak enligt plan- och bygglagen. Detta innebär dock att detaljplanen Kungens Kurva XVIII inte vunnit laga kraft.

För att detaljplanerna skall gälla i rätt tidsföljd har en administrativ bestämmelse förts in i planförslaget för Vinkeln 4 och del av Kolartorp 1:1, som anger att planen inte gäller förrän beslutet att anta detaljplanen för Kungens Kurva XVIII vunnit laga kraft.

Denna administrativa bestämmelse har förts in i juni 1996 som en "Redaktionell komplettering".

- Bygglov-
plikt** För att säkerställa att åtgärder inom deponiområdet vidtas enligt Åtgärdsplanen och Kontrollprogrammet, föreskrivs att bygglov/-marklov erfordras för alla åtgärder inom detta område.
- Handlägg-
ning** Detaljplanen handläggs enligt reglerna för Enkelt Förfarande i PBL 5 kap 28 §.

P.7 MILJÖKONSEKVENSRÅGÖR

- Buller och
avgaser** På grundval av den genomförda trafikutredningen har en översyn gjorts av buller- och avgasutredningen för denna del av Kungens Kurva-området. Utredningen, som tillhör detaljplanen för Kungens Kurva XVIII, visar att inga särskilda föreskrifter och bestämmelser behöver tas in i planförslaget för detta område.

- Utformning** För att understryka och säkerställa kravet på en särskild miljöutformning har bestämmelser om detta förts in i förslaget. Bestämmelserna syftar på innehållet i programmen för den Fördjupade Översiktsplanen för Kungens Kurva och för det särskilda handelsområdet.

Bestämmelserna innebär att förgårdsmarken skall ägnas särskild omsorg, genom bl a planteringar. Skyltningen i området skall anordnas enhetligt och utformas enligt de riktlinjer som tagits fram i ett skyltprogram. Parkeringsytorna skall brytas upp med vegetation, träd häckar och motsvarande, och markbeläggningen varierar med en omsorg i markbehandlingen.

- Dagvatten** Det förutsätts att dagvattnet i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Detta är viktigt då grundvattennivån i området inte får sänkas med hänsyn till stabiliteten på Stockholms Stads huvudvattenledningar och till risken för läckage från deponin.

En viktig förutsättning är att dagvattnet, bl a från de stora takytorna, tas om hand och infiltreras i marken. Hårdgjorda ytor skall beläggas med genomsläppliga material, och infiltrationsmagasin skall utföras. I kvalitetsprogrammet för den yttre miljön anges ett grön- och vattenstråk i östvästlig riktning längs huvudvattenledningarna. I planområdets västra del redovisas en möjlighet till dammar - våtmark, dels på den av kommunen till Riksbyggen sålda marken, dels på Stenborgs mark (Kurvan 2). Ett särskilt reservat har lagts in i planförslaget för den damm eller motsvarande, som ingår i planområdet. Den mark inom reservatet, som inte utnyttjas för dagvattenanläggning, skall vara naturmark enligt kvalitetsprogrammet för den yttre miljön.

- Radon** Området är ett lågriskområde. Eventuella åtgärder mot radon redovisas i samband med bygglovansökan.
- Deponiområdet** Planområdet omfattar bl a delar av deponiområdet. Inga markarbeten får vidtas inom deponin. För detta område gäller att schakt inte får ske under nivån +26,7 meter över nollplanet, vilket även gäller för ledningsgravar o dy. Ytan över deponin skall utföras tät, t ex av tät asfalt av typ MAB 100 12t.
- En åtgärdsplan med tillhörande kontrollprogram har upprättats för deponiområdet. För föreskrifter vad som gäller hänvisas till Åtgärdsplan med kontrollprogram och Geoteknikutredning, tillhörande detaljplanen Kungens Kurva XVII.
- För alla åtgärder inom deponin föreskrivs att ett särskilt bygglov/marklov erfordras och åtgärderna måste godkännas av kommunens Miljö- och Hälsoskyddsnämnd. Deponiutredningen finns tillgänglig hos miljöförvaltningen.

P.8 PLANGENOMFÖRANDE

- Tidplan** Samråd över planförslaget beräknas genomföras under maj-juni månader 1996, och planen beräknas därefter kunna antas av byggnadsnämnden i juni 1996.
- Genomförandetid** Planens genomförandetid är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

P.9 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Sammanläggning skall ske av fastigheten Vinkeln 4 och den i väster angränsande delen av Kolartorp 1:1. Området kan därefter delas upp dels i en ny kontorsfastighet, dels i en handelsfastighet.
- Reglering skall ske av fastighetsgränsen mellan Vinkeln 4 och deponifastigheten. Därvid påverkas gemensamhetsanläggningen för parkering gemensam för fastigheterna Vinkeln 4 och Kolartorp 1:1. När gemensamhetsanläggningen för parkeringen avvecklas skall servitut om rätt till parkering föras in på fastigheten Kolartorp 1:40 till förmån för Vinkeln 4. Förändringen innebär även att del av den tidigare fastigheten Vinkeln 4 överförs till deponifastigheten. Även för denna del skall servitut om rätt till parkering föras in till förmån för Vinkeln 4.

Genom anläggningsförrättning bildas gemensamhetsanläggningar för gemensamma tillfarter och parkeringar.

För område betecknat g₁₃, skall en gemensamhetsanläggning bildas för tillfartsväg.

För område betecknat g₃, gång- och cykelväg, har gemensamhetsanläggning bildats. Denna skall enligt överenskommelse avvecklas.

Genom ledningsförrättning har ledningsrätten säkerställts för Stockholms Stads huvuvattenledningar.

Genom ledningsförrättning skall ledningsrätten för vatten-, spillvatten-, dagvatten-, fjärrvärme-, el- och teleledningar säkerställas inom det utvidgade kvarteret Vinkeln.

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsförrättning och anläggningsförrättning lämnas till Fastighetsbildningsmyndigheten i Huddinge.

P.10 EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Ekonomiska frågor mellan Riksbyggen ekonomisk förening och Huddinge kommun regleras dels i det gällande markavtalet för fastigheten, dels i det nya köpeavtalet.

P.11 TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar

För anslutning till det kommunala VAD-nätet svarar Huddinge Vatten AB. Elförsörjningen ordnas genom Vattenfall Södertörns Elnät AB. Teleförsörjningen ordnas genom Telia AB.

För befintliga huvudvattenledningar svarar Stockholms Vatten AB.

Värme

Möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet kommer att finnas. För fjärrvärmeförsörjningen svarar Södertörns Fjärrvärme AB. Allmänt gäller att det uppvärmningssystem som är ekonomiskt och miljömässigt motiverat för verksamheten och samhället skall väljas.

Tekniska utredningar Kompletterande geotekniska undersökningar med avseende på grundvattennivå och grundläggningsförhållanden skall göras före utbyggnad.

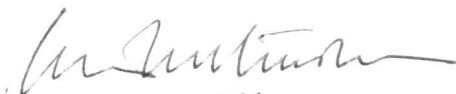
Åtgärder inom Stockholms huvudvattenledningsområde för anläggande av t ex vägar och/eller bropassager skall utredas vidare i samråd med Stockholm Vatten AB.

För deponin gäller att åtgärder enligt kontrollprogrammet skall göras före utbyggnad. Dessa åtgärder skall utföras i samråd med kommunens miljöförvaltning enligt de föreskrifter som gäller för deponin. Kommunen skall vara huvudman och ansvarig för att åtgärder enligt kontrollprogrammet vidtas och att parkeringen byggs ut enligt föreskrifter i kontrollprogrammet.

Upprättad i maj 1996

Redaktionellt kompletterad i juni 1996

STADS-byggnads-ARKITEKTER AB



Sören Torstendahl
Arkitekt

| Vertikalt streck i marginalen anger "Redaktionell komplettering".