

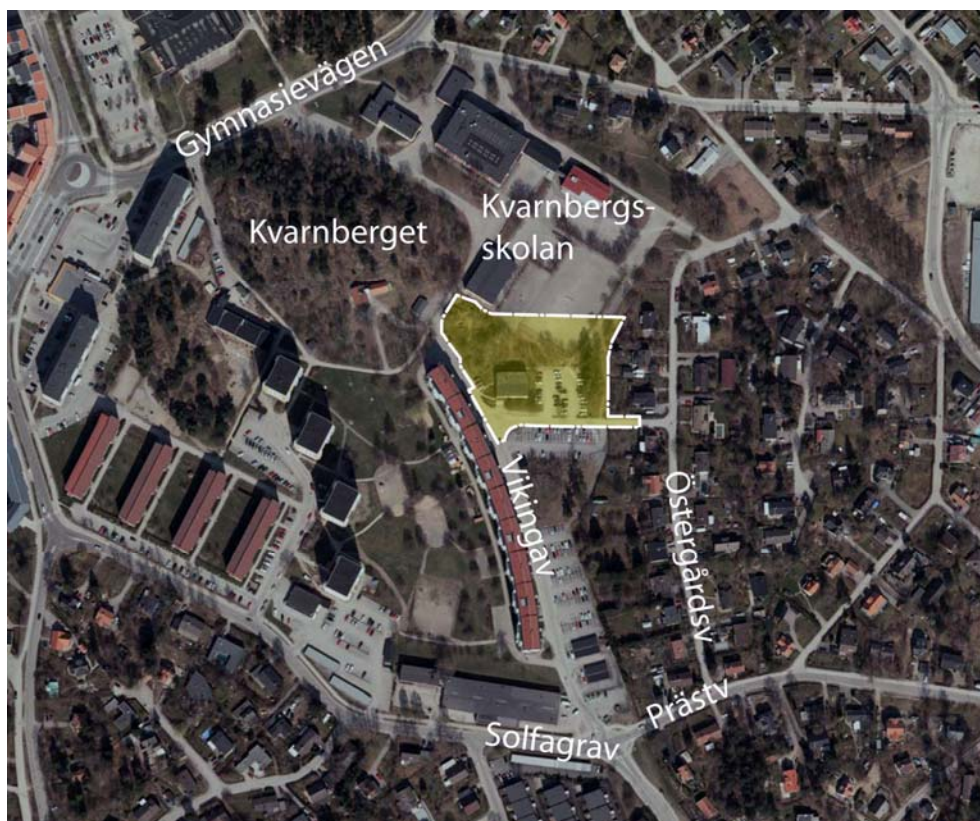
ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustration



Ortofoto med planområdet markerat

Detaljplan för Safiren 5 m.fl.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, maj 2011

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra flerbostadshus vid Gamlegårdsvägen/Vikingavägen i kvarteret Safiren. Bebyggelsen föreslås kunna omfatta högst 8 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark exklusive garage. I föreliggande arkitektförslag motsvarar detta ca 84 lägenheter fördelade på tre punkthus, varav två sammanbinds nedtill av en garagevåning.

Högsta byggnadshöjd och totalhöjd regleras med angivna plushöjder i plankartan. Närmare villaområdet i öst föreslås bebyggelsen vara lägre (motsvarande sex våningar i arkitektförslaget). Längre västerut föreslås bebyggelsen kunna bli högre (åtta våningar i arkitektförslaget).

Gamlegårdsvägen föreslås avslutas med en vändplan och dess anslutning mot Östergårdsvägen endast bli öppen för gång- och cykeltrafik.

Förenlighet med 3-6 kap. MB

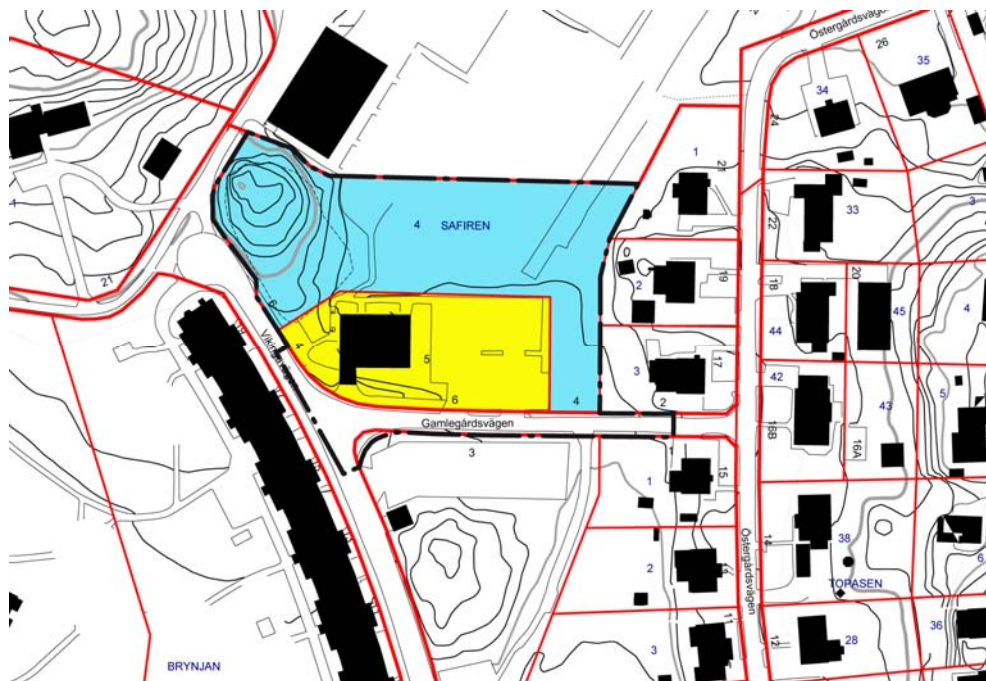
Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB.

Vid planering ska kommuner och myndigheter ansvara för att miljö- kvalitetsnormer följs enligt 5 kap. 3 § MB. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Med hänvisning till nedanstående och miljöbeskrivningen under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön. De största miljöeffekterna kommer att vara störningar från den ökade trafikmängden in i området.

Plandata: läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i kvarteret Safiren, ca 1 km nordost om Huddinge centrum. Området avgränsas norrut mot Kvarnbergsskolans idrottshall, skolgård och bollplan. I väst gränsar området mot Vikingavägen, i söder mot Gamlegårdsvägen. I öst gränsar planområdet mot kvarterets villafastigheter som ligger mot Östergårdsvägen.



Områdets fastighetsindelning m.m.

Planområdet omfattar ca 0,8 ha och innefattar fastigheten Safiren 5 (gulmarkerad ovan) som ägs av Björnö Sågtorp 2 Mark AB (dotterdotterbolag till HSB Bostad AB), Safiren 4 (blå ovan) och del av Stuvsta Gård 1:63 vilka ägs av Huddinge kommun samt del av Smaragden 9 (en mindre del i dess nordvästra hörn som redan används som gata och där ingen förändring avses ske) som ägs av HSB Brf Kvarnberget.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Gällande regionplan, RUF 2010, antogs i maj 2010 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger de centrala delarna kring Huddinge station som "regional stadsbygd med utbyggnadspotential". Planområdet ligger vid gränsen mellan dessa centrala delar och det som i regionplanen anges som "övrig regional stadsbygd".

Översiktsplan

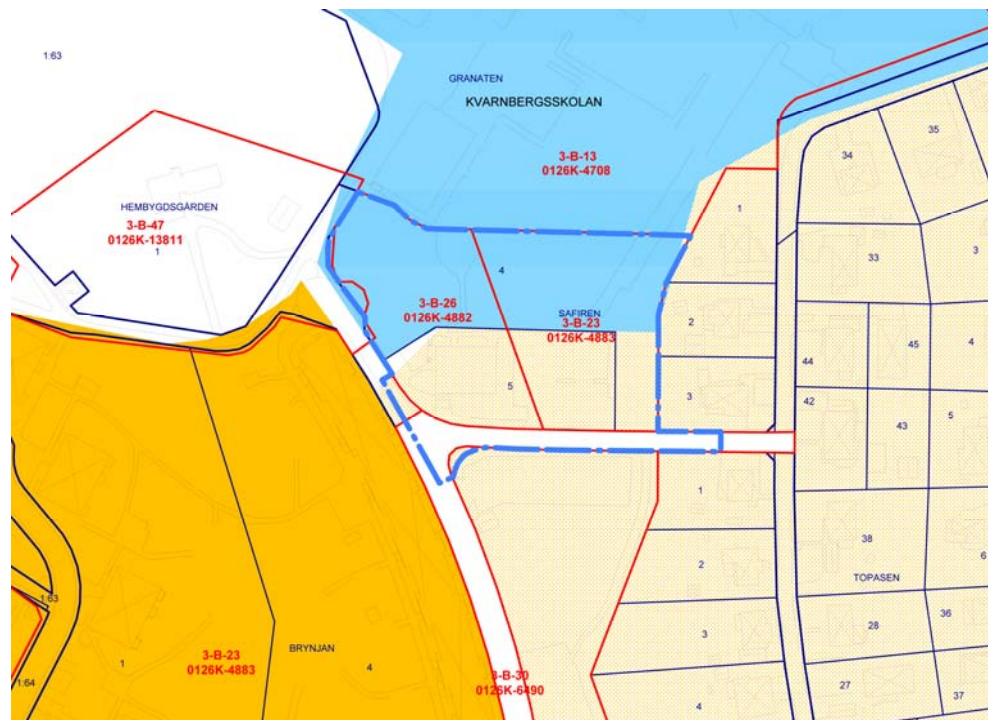
Huddinge kommuns gällande översiktsplan, Översiktsplan 2000, antogs i december 2001. För planområdets södra del redovisas "bostäder, lågt markutnyttjande" (se kartbild nedan). För planområdets norra del anges "allmän byggnad/område" (blått nedan). Planen avviker från översiktsplanen då det föreslår ett högre markutnyttjande samt att en del av området för "allmän byggnad/område" kan nyttjas för bostadsändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är sedan tidigare planlagt. Följande detaljplaner gäller.
 Dp 3-B-23 (0126K-4883): Detaljplan för Stuvsta Gård II, 1960-03-18
 Dp 3-B-26: Detaljplan för Stuvsta Gård IV, 1961-02-04
 Dp 3-B-30: Detaljplan för Stuvsta Gård V, 1966-03-31

Dp 3-B-47: Detaljplan för Stuvsta Gård 1:65 och 1:66 m.fl., 2004-04-13

Genomförandetiden har gått ut för alla dessa planer utom Dp 3-B-47 som går ut 2014-04-13. Dess betydelse för aktuellt planområde är dock marginell. Dp 3-B-47 tog bort möjligheten till en vändplan österut vid Vikingavägens norra slut då en vändplan i västlig riktning redan fanns.



Översiktsplanens "allmän byggnad/område" (blått); "bostäder, högt markutnyttjande" (orange) samt "bostäder, lågt markutnyttjande" (orangeprickat). Plangränser i rött. Mörkblå fastighetsgränser och blåstreckat aktuellt planområde.

Dp 3-B-23 anger användningen av områdets östra del till allmänt ändamål med maximalt 14 m byggnadshöjd. Förutom en begränsad area av allmän plats/park utanför aktuellt planområde, anger Dp 3-B-26 planområdets västra del till område för allmänt ändamål samt mark som ej får bebyggas. Här utfärdades byggnadslov 1972-04-26 för uppförandet av en kyrkobyggnad. Orsaken uppgavs bl.a. vara gynnsammare förutsättningar för grundläggning i västra delen av det nu aktuella planområdet.

Planområdet gränsar till följande detaljplaner.

Dp 3-B: Södra delen av Stuvsta municipalsamhälle, 1945-07-06

Dp 3-B-13: Del av Stuvsta gård m.m., 1959-06-25

Dp 3-B-30: Stuvsta gård V, 1966-03-31

Planuppdrag

Projektet finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt. Kommunstyrelsen godkände 26 april 2010 programmet och gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Marken i närområdet präglas av såväl den låga villabebyggelsen i öster som de höga flerbostadshusen i väster med tillhörande gårds- och parkeringsytor. Hårdgjorda ytor finns i form av skolgården, vägar och markparkering. Grönytor visar sig dels inom planområdet, i form av den busk- och trädklädda bergknallen och träd längs områdets kanter, dels utanför i form av Kvarnberget och den stora gården sydväst om Vikingavägen. Likaså bidrar villatomterna till upplevelsen av grönska kring planområdet, inte minst de tomter som vetter mot Vikingavägen som också innehåller ett grönt parti. Vegetationen i närområdet domineras av lövträd och gräs. Träden finns i trädgårdar, på skogsklädda kullar och flerbostadshusens öppna gårdar, ofta som gräns mellan olika typer av bebyggelse.

Planområdet är idag bebyggt med en kyrka. Öster om kyrkan utbreder sig en parkering mellan Gamlegårdsvägen, bollplanen och villatomterna. Resten av området är bevuxet med träd och buskar av olika slag. I områdets östra del står ett antal höga granar.

Den föreslagna bebyggelsen planeras främst på redan hårdgjord mark. Därmed kan träd och annan vegetation sparas i planområdets östra och nordvästra del, där en bergknalle bildar en topografiskt avskiljande, grön övergång till Kvarnbergets kulturmiljö.

Naturförutsättningarna inom tomten bör så långt som möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi och växtlighet beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande. Vackra och större, uppvuxna träd bör sparas.

Topografi

Gamlegårdsvägen löper topografiskt i en lätt båge, där vägens mittpunkt är situerad ca + 25 m över nollplanet, medan dess väst- och östliga ändpunkter är belägna på + 27 m till + 28 m. Planområdet varierar mellan + 25 och + 35 m, där den högsta punkten finns på bergsknallen i nordväst. Planen anger att markens höjd inte får ändras runt omkring bergsknallen, som endast får bebyggas med lusthus, väderskydd eller liknande. Intill planområdet reser sig Kvarnberget i nordväst till + 44 m. Strax söder om området utgör Vikingavägens grönparti (+ 29 m) en lätt förhöjning i landskapet. Terrängen är annars i stort sett plan i nord-sydlig riktning, förutom en svag söderslutning mot Solfagravägen. Österut finns ett höjdparti som är ungefär lika stort som Kvarnberget i sin horisontella utsträckning. Här höjer sig den villabebyggda marken till + 38 m.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB 1975) utgörs området huvudsakligen av fast jord. I planområdets östra sida finns emellertid lös jord, alltså lermark med dåliga geotekniska egenskaper. Områdets västra delar erbjuder bättre förutsättningar för grundläggning. Bergsknallen i områdets nordvästra hörn kan betecknas som berg i dagen.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot sjön Trehörningen som ingår i Tyresåns sjösystem. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Sedan avlastningen från avloppsvattnet har vattenkvaliteten förbättrats avsevärt, men fortfarande visar sjön många symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottarna, litet siktdjup och algbloomingar. Idag strävar man efter att i första hand begränsa påverkan från inkommande flöden så att vattenkvaliteten inte försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna.

Fornlämningar

Stuvsta by kan ha varit kontinuerligt bebyggt sedan yngre järnåldern. Nordväst om planområdet vittnar Kvarnbergets gravhögar och stensättningar om platsens långa historia.

Planområdets nordvästra del innehåller en fast fornlämning (Raä 237 markerad med streckad linje i kartan "Områdets fastighetsindelning m.m." ovan) som huvudsakligen ligger inom Safiren 4, men som även sträcker sig över gränsen till Safiren 5.

Lämningen är en välbevarad, outgrävd bytomt/gårdstomt från medeltid/nyare tid. Riksantikvarieämbetets databas FMIS uppger: "Inom det markerade området syns rester av Stuvsta gård, främst i form av tegelfragment och syrenbuskar. Byn bestod ursprungligen av fyra gårdar, väl samlade."

En tillståndsansökan för att ta bort fornlämningen, Stuvsta bytomt (Raä 237), har skickats till Länsstyrelsen, vars preliminära bedömning är att fornlämningen inte är av sådan betydelse att den inte kan tas bort. Tillståndet kan dock komma att förenas med villkor.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Öster om planområdet ligger ett villaområde från 1940-talet. Västerut står ett 1960-talshus i sju våningar i en 200 m lång båge. Vikingavägen skuggas något av denna bebyggelse, som har sin sydvästvända solsida mot gården, där ett antal punkthusen i tio våningar bildar ett mer uppluckrat mönster. Kvarnbergsskolan uppfördes på 1950-talet, medan kyrkan härstammar från 1970-talet. Nordväst om planområdet finns den f.d. arrendatorsbostaden,

uppförd på 1920-talet i nationalromantisk stil, utbyggd på 2000-talet för att rymma scoutverksamhet.

Bebyggelsemiljön är varierad och representerar olika skalor, typologier och tidsskeden. Såväl villor som flerbostadshus och skolbyggnader har placerats för att fånga solljuset ifrån sydväst. Planområdet har en relativt grönskande omgivning och ett öppet söderläge med goda ljusförutsättningar.

Landskapsbild/stadsbild

Den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att ha en stor inverkan på områdets stadsbild. De nya punkthusen ansluter huvudsakligen till den storskaliga 60-talsbebyggelsen i väster och skapar en mer förtätad stadsbild. Ur ett bostadsförsörjnings- och markhushållningsperspektiv är det angeläget att ge nya projekt i centrala kollektivtrafiknära lägen en hög exploatering. Samtidigt är det viktigt att den nya bebyggelsen ansluter på ett bra sätt till sin omgivning, inte minst till de närliggande villorna. Mot villafastigheterna i öster föreslås därför ett 12 m brett naturområde och 5 m kvartersmark där byggnader inte får uppföras, samtidigt som den nya bebyggelsen i öster föreslås bli lägre. I arkitektförslaget är det östra punkthusets byggnadshöjd 18 m, vilket även är avståndet till närmaste villas tomtgräns. Avståndet till närmaste villa blir 32 m, se sektion nedan. En närmare beskrivning av den föreslagna bebyggelsen återfinns under rubriken ”Planförslaget” nedan.



Öst-västlig sektion med föreslagen bebyggelse i öster och angränsande villabebyggelse. Beskuren och dragen norr om Gamlegårdsvägen, blickande norrut (Origo arkitekter).

Kulturhistoriska miljöer

Kvarnberget bedöms inte störas som kulturhistorisk miljö med föreslagen exploatering i området. Kvarnberget omgärdas redan idag av flertalet höga byggnader. På bergsknallen närmast Kvarnberget, där terrängen är som högst och kan skärma av den nya bebyggelsen, förblir planområdet obebyggt förutom möjligheten att i rekreationssyfte bygga lusthus, väderskydd eller liknande. Runt bergsknallen i nordvästra planområdet anger planen en bestämmelse att markens höjd inte får ändras. På så sätt kan platsens ursprungliga topografi till stor del bevaras.

Planområdets pingstkyrka från 1972 har en tidstypisk karaktär med bl.a. fasader i vitt mexitegel och långsmala fönster. Pingstkyrkan finns inte

omnämnd i ”Huddinge Reviderad kulturmiljöinventering” (Stockholms läns museum 2004). Byggnaden har dokumenterats utifrån sina kulturhistoriska värden. Pingstkyrkan bedöms ha ett visst identitetsvärde såväl som ett visst samhällshistoriskt och ett visst miljöskapande värde. Kyrkobyggnaden bedöms dock inte ha ett sådant historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde som skulle kunna utgöra hinder för dess rivning.

Service

Ett stort utbud av kommersiell och offentlig service finns i Huddinge centrum, ca 1 km sydväst om området. Viss service, såsom skolor och förskolor, finns i närområdet. Viss service finns också vid Kvarnbergsplan, ca 300 m väster om planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdet kan marken mellan punkthusen samt kullen i områdets nordvästra del användas till närrekreation och lek för de nya bostäderna.

Naturmiljö

Intill planområdet finns i nordväst, på andra sidan en gångväg, Kvarnbergets 20 000 m² stora grönområde. Denna natur- och kulturmiljö utgör en närliggande resurs för de nya bostäderna.

Gator och trafik

Biltrafik

Området trafikförsörjs via Vikingavägen till Solfagravägen som ansluter till Lännavägen vid Kvarnbergsplan. Gamlegårdsvägen föreslås avslutas med en vändplan i planområdets sydöstra del. Gamlegårdsvägens anslutning mot Östergårdsvägen föreslås bli öppen endast för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykeltrafik

En GC-väg löper längs planområdets nordvästra kant. En stig finns längs planområdets östra sida. Möjligheten att röra sig här kvarstår då planen här anger allmän plats, naturområde. Österifrån blir Gamlegårdsvägens vändplan öppen endast för gång- och cykeltrafik. Fotgängare kan härifrån ta sig norr- eller söderut längs befintliga stigar. Kvartersmarken söder om den föreslagna bebyggelsen kan av fotgängare nyttjas som trottoar.

Kollektivtrafik

Det finns ett antal busslinjer vid Kvarnbergsplan. Närtrafikens bussar, som främst är avsedda för äldre och funktionshindrade, stannar vid kyrkan idag. Drygt en kilometer sydväst om planområdet ligger Huddinge station.

Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Huddinge kommuns parkeringstal är 11 platser per 1 000 m² BTA ovan mark. I denna yta behöver dock inte inräknas eventuell yta som används till parkering. Handikapparkering ska ordnas enligt Boverkets byggregler.

Störningar

Buller

Enligt översiktliga beräkningar understiger ljudnivån gällande riktvärden för buller. Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt. Området bedöms inte vara bullerstört. Vissa tillfälliga störningar kan tänkas uppstå under byggtiden för de närmast boende.

Luftföroreningar

Området ligger långt ifrån trafikleder. De föroreningsnivåer som fastslagits i luftkvalitetsförordning (2010:477) klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län och kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, dagvatten- och spillvattenledningar

VA-, dagvatten- och spillvattenledningar finns längs hela planområdets östra sida. I planområdets nordöstra del finns ett u-område utlagt inom kvartersmarken för skola. Söder om u-området ligger ledningarna inom allmän platsmark (naturområde, lokalgata respektive gcm-väg). Inom naturområdet bör de befintliga träderna så långt möjligt bevaras för att kunna bibehålla en vegetationsridå mellan villorna i öster och den föreslagna bebyggelsen. Vid exempelvis framtida reovering av ledningarna ska hänsyn tas till detta. Det är önskvärt om en vegetationsridå kan bibehållas i planområdets östra del. Däremot är det olämpligt att införa någon planbestämmelse om att vegetation ska finnas här, eftersom det är ett s.k. u-område med underjordiska ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det avleds från fastigheten. Detaljplanen anger en sådan bestämmelse.

Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att föroreningarna kan omsättas i ett lokalt kretslopp istället för att exporteras genom okontrollerad spridning till naturen. Fördröjning av dagvatten kan till exempel ske genom anläggande av gröna tak och infiltration via genomsläpplig markyta. Val av takmaterial och övriga byggnadsmaterial bör ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15).

Värme

Det finns fjärrvärme framdragen till planområdet.

Räddningstjänst

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

Planförslaget

Planförslaget följer i huvudsak inriktningen i programmet. Exploateringen är sammanlagt lika stor som i programförslaget. Planförslaget innehåller dock inga indragna våningar, utan utformas istället så att hushöjden gradvis ökar västerut, för att få en mer sammanhållen gestaltning. De två västra punkthusen ansluter huvudsakligen till skalan hos flerbostadshusen väster om planområdet. Österut mot villorna trappas hushöjden successivt ned.

Gamlegårdsvägen har försetts med en vändplan för att minska genomfartstrafiken i närområdet.

De föreslagna flerbostadshusen ligger mot omgivande gator och följer deras riktningar. Byggnader, entréer, gårdar och grönska vänds mot gaturummet, medan den huvudsakliga utomhusparkeringen placeras på baksidan mot Kvarnbergsskolans bollplan i norr (se separat illustration).



Gatuperspektiv (Origo arkitekter)

Den nya bebyggelsen är samlad mot gatan men sinsemellan relativt utspridd samt orienterad mot söder och sydväst. Dess lägenheter och gårdsrum kan därmed få gynnsamma ljusförhållanden. En stor del av skuggan från de nya husen kommer att falla på parkeringen i norr. Befintlig, kringliggande bebyggelse bedöms få fortsatt goda ljusförhållanden (se Bilaga 1 för en översiktlig solstudie av de föreslagna husen). Punkthusens fasader bör ges en ljus färgskala för att kunna reflektera sol- och himmelsljus.

Avfallshantering

Det går att spara stora mängder energi och naturresurser genom att producera varor och produkter av återvunnet material samt el och fjärrvärme av utsorterat brännbart avfall. Det är en av anledningarna till att avfall ska

hanteras enligt MB och den lokala renhållningsordningen. Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i kommunens renhållningstaxa.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Utbyggnaden bör hinna genomföras inom denna tid.

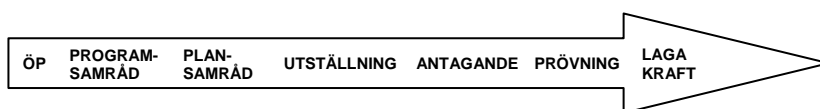
Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande, som innehåller följande skeden.



Tidplan

- Info om programsamråd i SBN 16 april 2009
- **Programsamråd** 19 maj - 1 juli 2009
 - Beslut om tillstyrkande av program, SBN 3 dec 2009
 - Beslut om program och planuppdrag, KS 26 april 2010
- **Plansamråd** 6 okt – 1 dec 2010
- **Utställning** mars - april 2011
- Antagande i kommunfullmäktige 3:e kvartalet 2011
- Laga kraft*, tidigast 3:e kvartalet 2011
- Fastighetsbildning efter ansökan till lantmäterimyndigheten 2011-
- Uppförande av bebyggelse 2012-

* Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka 4 veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. När genomförandetiden börjat, kan bygglov enligt planen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap. 11 § PBL). Planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till anslutningspunkt i byggnad.

Avtal

Ett ramavtal mellan kommunen och Björnö Sågtorp 2 Mark AB (dotterdotterbolag till HSB Bostad AB) avseende planläggning och utbyggnad av anläggningen godkändes 10 maj 2010 av kommunfullmäktige. I samband med detaljplanens antagande kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen innebär att ett antal fastighetsägare behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen, se nedan.

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). Enligt PBL har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft. För att garantera fortsatt god sikt i gatuhörn är del av Smaragden 9 utlagd som allmän platsmark, lokalgata, i detaljplanen och kommer att förvärvas av kommunen och överförs till Stuvsta Gård 1:63. Övrig allmän platsmark i planen ägs redan av Huddinge kommun och kommer, liksom kvartersmarken för tekniska anläggningar, att överförs till Stuvsta Gård 1:63.

Vissa fastigheter i detaljplanen ska utökas genom tillköp av kvartersmark. Granaten 5 kommer att förvärva den del av Safiren 4 som detaljplanen anger som kvartersmark för skola. Safiren 5 kommer att förvärva de delar av Safiren 4 och Stuvsta Gård 1:63 som i planen anges som kvartersmark för bostäder.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken.

Områden för allmänna underjordiska ledningar, u-områden, krävs inom delar av Safiren 4 och Safiren 5. Safiren 4 berörs av ett område för en transformatorstation.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet och är inte tidsbegränsat.

För att kunna nå transformatorstationen (kvartersmark för tekniska anläggningar) på nuvarande Safiren 4 ska ett servitut bildas (y-område) för rätt till utfartsväg inom kvartersmarken för bostäder.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmäteriförrättning är fem månader.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen kan använda sig av befintlig infrastruktur och kommunal service. Exploatören finansierar all byggnation samt plankostnader. Marköverlåtelse m.m. regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen i samband med detaljplanens antagande. Försäljning av mark inom planområdet innebär intäkter för kommunen.

I samrådet har framkommit att det förväntade barntillskottet klaras med de förskolor som planeras vid Björkängshallen och Kvarnbergsplan (Tomtberga 3:4).

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Ersättning för gatukostnader avses ingå i exploateringsavtal.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Då planläggningskostnaden reglerats i avtal ska ingen planavgift utgå.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvarteretsmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

Administrativa frågor

Projektledare för detaljplanen är Erik Nordenstam, planavdelningen. Huvudprojektledare för projektet är Juan Piñones Arce, mark- och exploateringsavdelningen. Övriga projektgruppsdeltagare är Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen; Magnus Edén, lantmäteriafdelningen; Carina Lindberg, planavdelningen; Ewa Lundin, bygglovsavdelningen. Exploatören HSB Bostad har anlitat Origo arkitekter som har upprättat arkitektförslaget och vars underlag ligger till grund för illustrationen.

Erik Nordenstam

arkitekt