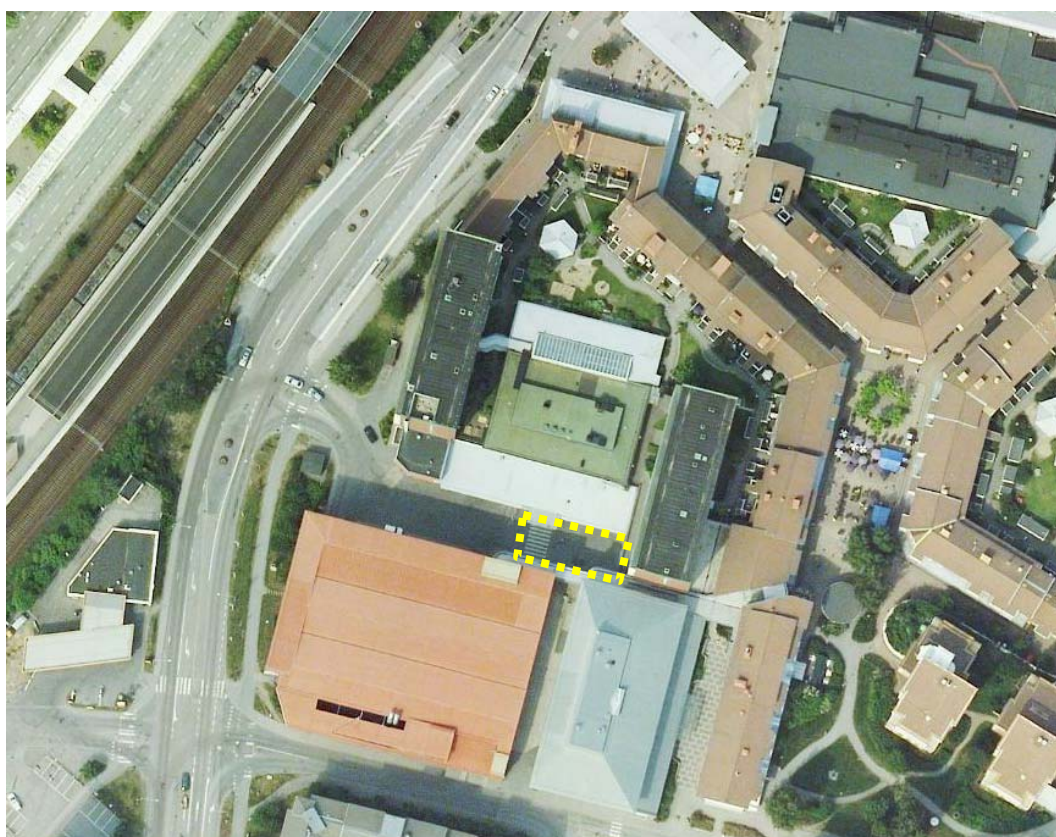


# ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



**Förslag till detaljplan för  
Del av Forellen 11  
inom kommundelen Sjödalen, Huddinge kommun**

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2010*



# Planbeskrivning

## **1. Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga ut Huddinge centrum mellan Paradisgaraget och den byggnad som idag rymmer Coopbutiken. Utbyggnaden skapar ytterligare ca 250 m<sup>2</sup> lokalarea och en säkrare trafiklösning för varutransporter. Varutransportbilar backar idag över gången mellan Paradisgaraget och Coopbutiken. Genom ombyggnaden försvinner konflikter mellan backande lastbilar och människor.

## **2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken**

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11 § med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva utföras.

Bedömningen grundar sig på att planläggning av del av fastigheten Forellen 11 inte berör något riksintresse eller medför risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Planförslaget medför heller inte risker för miljö eller för människors hälsa.

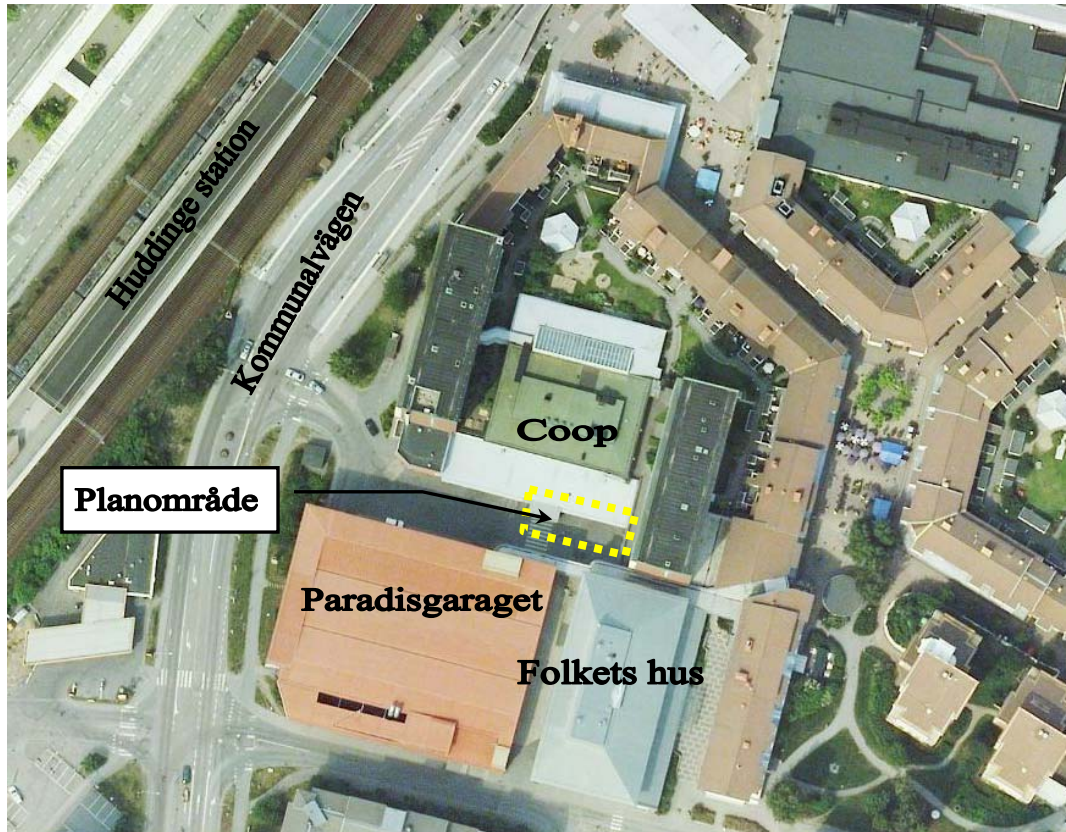
Markanvändningen i planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas enligt planförslaget.

### **3. Plandata**

#### **3.1 Läge, areal och markägoförhållanden**

Planområdet ligger i Huddinge centrum ca 100 meter sydost om Huddinge station. Det ligger inom fastigheten Forellen 11 som ägs av Huga fastigheter AB. Planområdets storlek är ca 600 m<sup>2</sup>.



### **4. Tidigare ställningstaganden**

#### **4.1 Regionplan**

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

#### **4.2 Översiktsplan**

I Översiktsplan 2000 antagen i december 2001 redovisas den största delen av området som område för handel och närservice. Översiktsplanen aktualitetsförklarades hösten 2006. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### **4.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området är planlagt med detaljplan för Huddinge centrum, antagen 1988-01-25 (aktnummer 7-A-21) och del av Kv Forellen, antagen 1999 (aktnummer 7-A-21:2). Gällande planer medger inte bebyggelse i det område där utbyggnad av Huddinge centrum föreslås.

### **4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen**

Samhällsbyggnadsnämnden har 2010-05-31 givit samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Huddinge centrum.

## **5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **5.1 Natur**

#### ***Mark, vegetation och naturvärden***

Planområdet utgörs i sin helhet av hårdgjord yta och saknar helt naturvärden av betydelse.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Enligt detaljplan 7-A-21 från 1988 krävs grundförstärkning av ny bebyggelse. I samband med utbyggnad av Huddinge centrum som följde strax efter detaljplanens antagande gjordes en geoteknisk undersökning. Ny bebyggelse bör grundläggas genom pålning till fast mark.

#### ***Förorenad mark***

Det finns ingen beskrivning av förekomst av förorenad mark i gällande detaljplaner. Den nya detaljplanen medför inga högre krav på sanering av förorenad mark än vad gällande plan gör.

#### ***Hydrologiska förhållanden***

I och med att området är hårdgjort och att dagvattnet leds bort är grundvattennivån påverkad. Den utökade bebyggelsen medför ingen förändring.

#### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

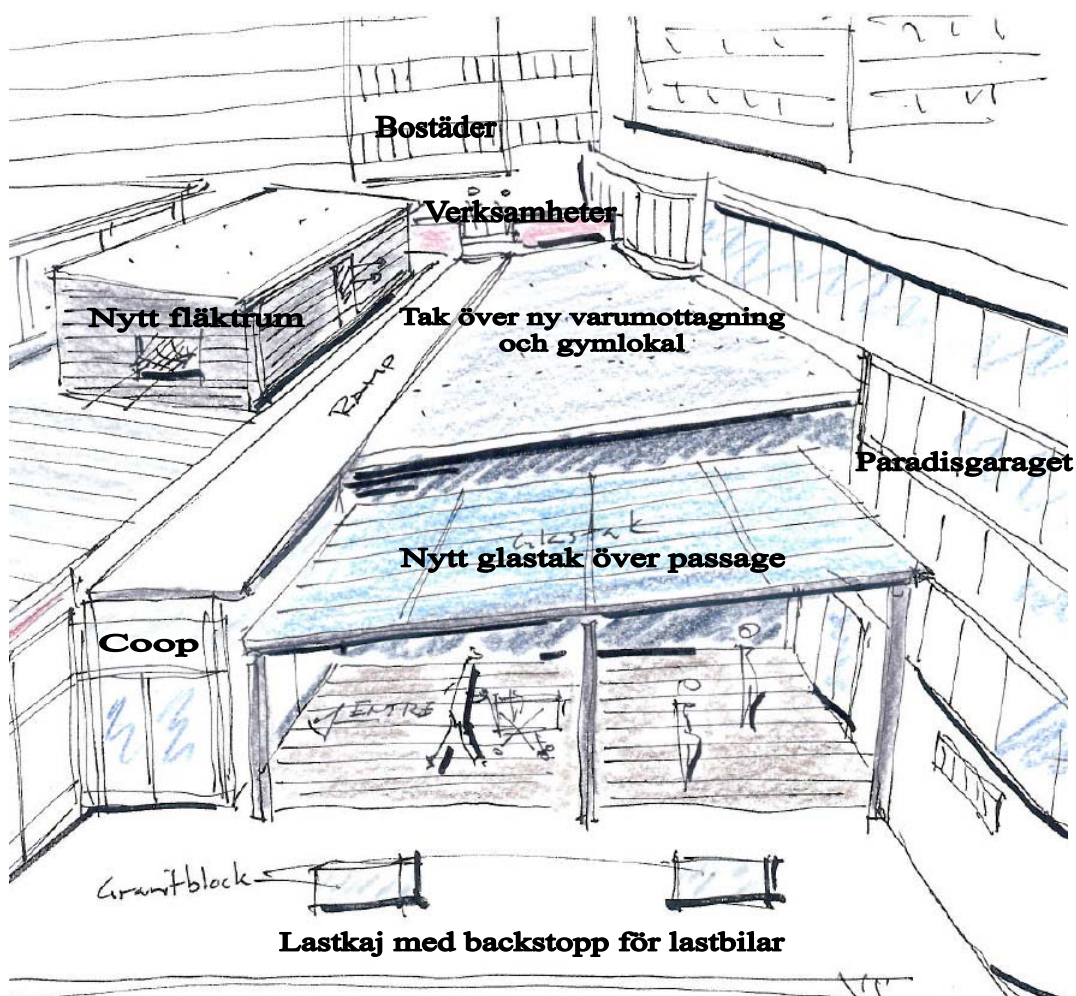
## 5.2 Bebyggelseområden

### Handel och verksamheter

Planområdet omfattar en angöringsgata i Huddinge centrum som används för inlastning till de verksamheter som ligger inom fastigheten. Den norra delen av planområdet är bebyggd i en våning. Området används även som passage mellan Paradisgaraget och Coop-butiken.

Nuvarande markanvändning för området är handel ("H" i plankartan). Genom att utbyggnaden ska möjliggöra etablering av en motionslokal kompletteras användningsbeteckningen i detaljplanen med ändamålet centrum ("C" i plankartan). Planändringen medför att bottenvåningen i centrumet kan byggas till med ca 250 m<sup>2</sup> lokalarea.

Direkt öster om planområdet finns en befintlig byggnad i nio våningar med bostäder. Bostäderna har balkong mot planområdet. De nedersta två våningarna innehåller enbart verksamheter.



Perspektiv över planområdet, sett från väst till öst (SWEKO)

Gången mellan Coop och Paradisgaraget byggs över med ett glastak. Lastkajen flyttas strax väster om den glasade gången. Butikernas varumottagning flyttas till den nybyggda delen, väster om motionslokalen.

Den nya bebyggelsen begränsas genom planbestämmelse till en våning och till samma byggnadshöjd som befintligt lågdel. Undantaget är det fläktrum som placeras på taket på befintlig lågdel. Fläktrumets tak begränsas i höjd så att det ligger lägre än fönster och balkonggräcke på bakomliggande bostäder.



*Sektion genom befintlig och ny bebyggelse (SWECO)*

Fläktrummet placeras så att det inte hamnar närmare verksamheterna i bakomliggande byggnad än vad den befintliga kontorsbyggnaden (till vänster i sektionen) gör. Placeringen regleras genom detaljplanen. Fläktrummet nås via en ramp på lågdelens tak.

### ***Tillgänglighet***

I bygglovprövningen ställs krav på tillgänglighet till och inom lokaler. Kraven styrs av Boverkets byggregler. Detaljplanen innehåller i övrigt inga allmänna platser med krav på tillgänglighet.

### ***Kulturhistoriska miljöer***

Planområdet berör inga kulturhistoriskt intressanta miljöer.

### ***Gestaltning***

Förändringen medför framför allt en utökning av taklandskapet, som utgör blickfång för bostäder inom Huddinge centrum. Takmaterial och färgsättning

som harmonierar med befintliga tak och den glasade fasaden på Paradisgaraget bör väljas. Skärmtaket över gången mellan Paradisgaraget och Coop byggs som ett glastak för att bibehålla en ljus och luftig känsla för passerande.

### **5.3 Friytor**

#### ***Lek, rekreation och naturmiljö***

Området innehåller inga ytor för lek och rekreation. Intilliggande bostäder har sina innergårdar väl avskilda från planområdet.

### **5.4 Gator och trafik**

#### ***Biltrafik***

Planområdet innehåller inga allmänna lokalgator eller annan allmän plats.

#### ***Parkering, varumottagning, utfarter***

Varutransportbilar vänder fortsatt strax väster om planområdet vid infarten till Paradisgaraget, men får en kortare och rakare backning in mot lastkajen. Genom ombyggnaden försvinner konflikter mellan backande lastbilar och människor. Utfarten från Paradisgaraget påverkas inte av detaljplanen.

#### ***Gång- och cykeltrafik***

Planområdet innehåller inga allmänna gång- och cykelvägar. Cykelparkering för besökare till butiker och verksamheter ordnas på annat ställe inom Huddinge centrum.

#### ***Kollektivtrafik***

Huddinge centrum har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik genom närheten (ca 100 meter) till Huddinge station och flera busslinjer.

### **5.5 Störningar**

#### ***Buller***

Planområdet innehåller ingen bullerkänslig markanvändning. Angöringstrafiken med varutransportbilar innebär störningar för intilliggande bostäder, men backsträckan minskar vilket även minskar den totala störningen något. All fläktutrustning placeras innanför fasader och tak på tillbyggnaden vilket gör att buller från fläktar minimeras. Utblås för frånluft placeras på fläktrummet västra fasad för att minimera störningar på intilliggande bostäder.

### ***Luft***

Detaljplanen medför ingen påverkan på luftkvalitén i omgivningen. Luften från utblåset på fläktrummet kommer att utgöras av vanlig frånluft utan föroreningar från lokalerna i bottenvåningen.

### ***Riskhänsyn***

Den föreslagna verksamheten innebär inga risker för omgivningen.

## **5.6 Teknisk försörjning**

### ***Vatten, avlopp och dagvatten***

Inga allmänna vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet. Fastigheten Forellen 11 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten leds redan idag bort från området till det kommunala dagvattenledningsnätet.

### ***Fjärrvärme***

Inga allmänna fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. Fastigheten Forellen 11 är ansluten till fjärrvärmenätet.

### ***Elförsörjning***

Inga allmänna elledningar finns inom planområdet. Fastigheten Forellen 11 är ansluten till elnätet.

### ***Avfallshantering***

Avfall från de utökade verksamhetslokalerna tas omhand på samma sätt som annat avfall från Huddinge centrum.

## **5.7 Räddningstjänst**

Södertörns brandförsvarsförbunds krav på framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen av ny bebyggelse. Ett uttag för brandvatten finns i området och behöver flyttas p g a den utökade bebyggelsen. Uttaget ligger inte inom det kommunala vattenledningsnätet.

## **5.8 Administrativa frågor**

### ***Genomförandetid***

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

# Genomförandebeskrivning

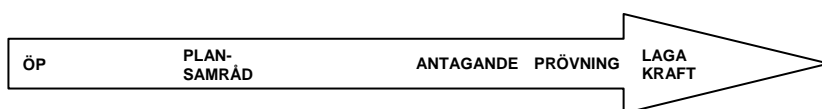
*Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.*

*Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.*

## 1. Organisatoriska frågor

### 1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt förfarande.



### 1.2 Preliminär tidplan

- Beslut om att upprätta detaljplan 31 maj 2010
- Plansamråd Sept-okt 2010
- Underrättelse efter samråd Oktober 2010
- Antagande i samhällsbyggnadsnämnden 11 nov 2010
- Laga kraft\*, tidigast Nov-dec 2010
- Uppförande av bebyggelse Första halvåret 2011

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

### 1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen medges.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

### 1.4 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huge Fastigheter AB är byggherre och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse. Planen omfattar inga allmänna anläggningar.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen medför inget behov av fastighetsbildning.

## **3. Ekonomiska frågor**

### **3.1 Kommunalekonomiska konsekvenser**

I och med att detaljplanen inte berör några allmänna anläggningar medför den inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Nytt uttag för brandvatten och ombyggnad av serviceledningar ska bekostas av exploatören.

### **3.2 Vatten och avlopp**

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

### **3.3 Gatukostnader**

Inga gatukostnader uppkommer.

### **3.4 Bygglovavgift**

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

Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

### **3.5 Planavgift**

Ett plankostnadsavtal kommer att tecknas med exploatören. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygganmälan.

### **3.6 El och tele**

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel 020-82 00 00
- Tele, kontakta Teliasonera AB, tel 90200

## **4. Tekniska frågor**

### **4.1 Tekniska utredningar**

I samband med bygglovsprövningen ska en markradonundersökning utföras.

## **5. Administrativa frågor**

Ansvaret för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Tengbom Stockholm har medverkat vid detaljplanen upprättande.

Då detaljplanens innehåll är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten kan enkelt planförfarande, enligt 5 kap. 28 §, plan- och bygglagen tillämpas.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*

*Planavdelningen*

*Åke Andersson*  
*planchef*