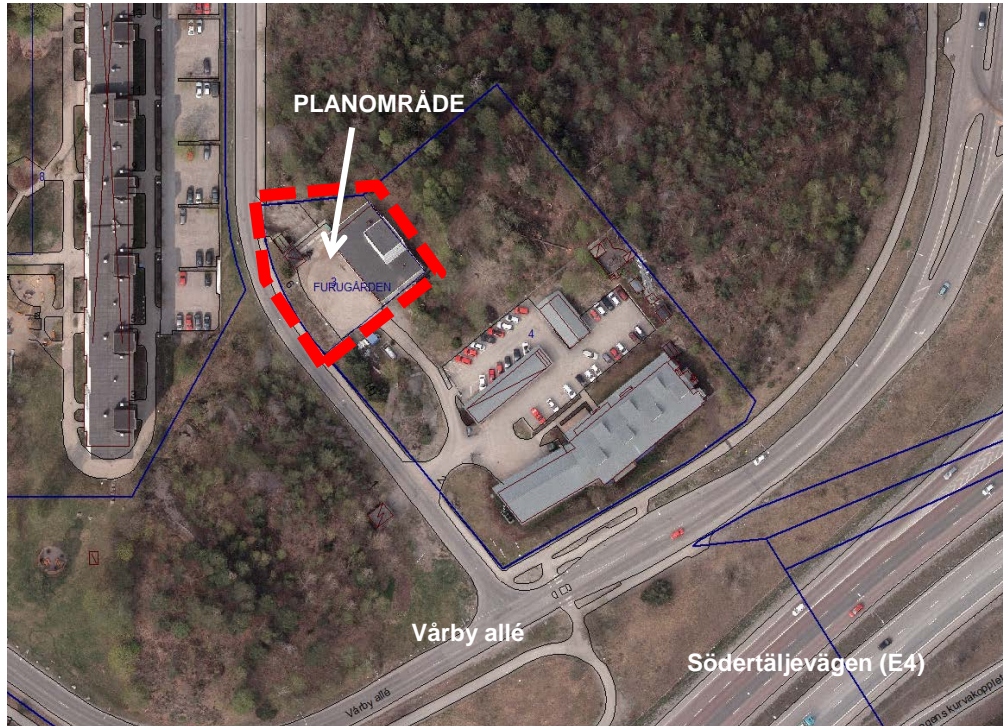


## Planbeskrivning – antagandehandling



Detaljplan för

Furugården 3  
inom kommundelen Vårby, Huddinge kommun

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, juli 2013*



HUDDINGE  
KOMMUN

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-  
FÖRVALTNINGEN

SBN 2012-272

SIDA  
2 (10)

## Detaljplan

### **Planens syfte och huvuddrag**

Tomträtthavaren till Furugården 3 (Sopsugsanläggning i Vårby Gård samfällighetsföreningen) har i skrivelse begärt att få en planändring som syftar till att ändra användningen av fastigheten Furugården 3 till industri och lager/förråd.

### **Plandata**

#### **Lägesbestämning, areal och markägförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheten Furugården 3 som är belägen vid Mogårdsvägen i kommundelen Vårby, Huddinge kommun, ca 600 meter väst om Vårby gård t-bana station.

Fastigheten Furugården 3 omfattar 1 282 kvm, och i västra delen är den kuperad med lutning mot Mogårdsvägen.

Fastigheten ägs av Stockholm stad som mot tomträtt upplåtit marken till sökanden.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

I Översiktsplan 2000 antagen i december 2001 redovisas området som område för industribyggnader/handel. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

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

Fastigheten ligger vid Mogårdsvägen och är enligt gällande detaljplanen betecknad med E=sopsugcentral. För fastigheten gäller detaljplan för Kv. Furugården, planlitr. 26-A-36, som van laga kraft 1996-09-20. Planens genomförandetid har gått ut.

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Länsstyrelsen beslutade med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken, MB, om vattenskyddsområde i Östra Mälaren för ytvattentäkter. Vattenskyddsområdet består av en primär och en sekundär skyddszon. Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen.

Den primära skyddszonen omfattar ett närmare angivet vattenområde i Östra Mälaren samt landområdet intill 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Den sekundära skyddszonen består av landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten

naturligt eller tekniskt (via dagvattenledningar) avrinner mot Östra Mälaren.

### **Planuppdrag för detaljplanen**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2013-03-21 § 18 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Furugården 3 inom kommundelen Vårby.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 7§). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda, det vill säga utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

### ***Planens förenlighet med 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 Furugården 3 inte berör något riksintresse eller medför risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Planförslaget medför heller inte risker för miljön 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.

### ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***

#### **Natur**

##### ***Mark och vegetation***

Planområdet är i den östra delen plan och bebyggd med en sopsugsanläggning. I västra delen är den kuperad med lutning mot Mogårdsvägen.

##### ***Geologiska förhållanden***

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvarteretsmarken huvudsakligen av berg.

### ***Hydrologiska förhållanden***

Särskilda skyddsföreskrifter gäller för planområdet, eftersom Furugården 3 ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen.

Planändringen syftar till att ändra användningen av Furugården 3 till ej störande industri, lager/förråd eller kontor. I skyddsföreskrifterna, bilaga 2, står det om industriell verksamhet i 6 §.

Inom den sekundära skyddszonen gäller följande för nya industriella verksamheter där hälso- och miljöfarliga ämnen hanteras i mer än obetydlig omfattning:

- Lagring av hälso- och miljöfarliga ämnen får endast ske på tät, invallad yta försedd med tak. Vid nya verksamheter ska invallningen rymma hela den lagrade volymen.
- I lokaler där hälso- och miljöfarliga ämnen hanteras får inte golvbrunnar som är anslutna direkt till dagvattennätet förekomma.
- Dagvattenbrunnar ska vara utformade så att risken för föroreningsutsläpp till dagvattnet minimeras. Täck- eller skyddslock ska finnas tillgängligt så att det är möjligt att snabbt förhindra att spill når dagvattensystemet.
- Utspillda vätskor eller fasta ämnen med hälso- och miljöfarliga egenskaper får inte spolans ned i dagvattenbrunnar.
- Inom verksamheter med omfattande tankbilsleveranser ska markerade körbanor finnas för tankbilar. Lastning och lossning får endast ske på lastnings/lossningsplatta med dräneringsbrunn med stängd ventil.
- Uppställning av farligt gods i terminalbyggnader får endast ske på särskild uppställningsplats som ska vara tydligt utmärkt och försedd med informationstavla som ger anvisningar om åtgärder i händelse av olyckor.

### **Bebyggelse**

#### ***Landskapsbild/stadsbild***

På Furugården 3 finns idag en sopsugscentral som har lagts ned.

#### ***Kulturhistoriska miljöer***

Planområdet inte utpekats som intressant ur kulturhistorisk hänsyn och innehåller inte heller några kända fornlämningar.

### **Gator och trafik**

Tillfarten till fastigheten sker både österifrån via en gemensamhetsanläggning på grannfastigheten Furugården 4 samt västerifrån direkt från Mogårdsvägen.

### ***Gång- och cykeltrafik***

Gångbana finns utbyggt på Mogårdsvägen. Regionalt cykelstråk finns utmed E4/E20 med anslutning till huvudcykelstråk utmed Vårby allé.

### ***Kollektivtrafik***

Närmsta busshållplats ligger på Vårby allé ca 130 m från fastigheten och trafikeras av flera busslinjer.

### ***Biltrafik***

Mogårdsvägen tillhör kommunens lokalvägnät. Tillkommande trafikmängder kan hanteras på befintligt vägnät.

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

All parkering och angöring för verksamheten ska ske på fastigheten.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät som finns utbyggt i Mogårdsvägen

#### ***Dagvatten***

Området avvattnas till Mälaren. Furugården 3 ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen.

Hård-gjorda ytor bör om det är möjligt beläggas med genomsläppligt material, t.ex. öppen beläggning eller enhetsöverbyggnad. Dagvatten från parkeringsytor och körytor ska hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grund-vattnet eller vattendrag, vilket innebär att det ska samlas upp och renas från t.ex. olja innan det avleds.

Byggmaterial ska väljas med hänsyn till miljön. Bl.a. ska takmaterial väljas så att dagvattnet inte förorenas av t.ex. tungmetaller.

#### ***Elförsörjning***

Fastigheten är ansluten till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

### ***Energiförsörjning***

Fjärrvärme finns i området.

### ***Avfallshantering***

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

### ***Räddningstjänst***

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

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.



#### Tidplan

Samråd	26 april – 17 maj 2013
Granskning	23 maj – 12 juni 2013
Antagande i samhällsbyggnadsnämnden	Tredje kvartalet 2013
Laga kraft*, tidigast	Tredje kvartalet 2013

(\*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.)

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på tomträttsinnehavaren.

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 proppskåp i byggnad.

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### **Fastighetsbildning**

Planändringen innebär ingen fastighetsbildning eller ändring av kvartersgränser.

### **Ledningsrätt**

Det finns inga ledningsrätter inom berört planområdet.

### **Rättigheter**

Planen förutsätter inte några rättigheter inom planområdet.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Planen förutsätter inte några gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

## ***Ekonomiska frågor***

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

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

### **Vatten och avlopp**

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

### **Gatukostnader**

Inga gatukostnader uppkommer.

### **Bygglovavgift**

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

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

### **Planavgift**

Detaljplanen bekostas av sökanden det vill säga tomträttsinnehavaren av Furugården 3 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då sökanden bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Planändringen innebär ingen fastighetsbildning.

### **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

### ***Administrativa frågor***

Ansvar för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

José Sterling  
Planhandläggare