HUDDINGE KOMMUN
MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN PL 2009/40.318
Dp 26-A-32:1

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Planområde markerat med vit streckad linje

Detaljplan för del av Riggen 1

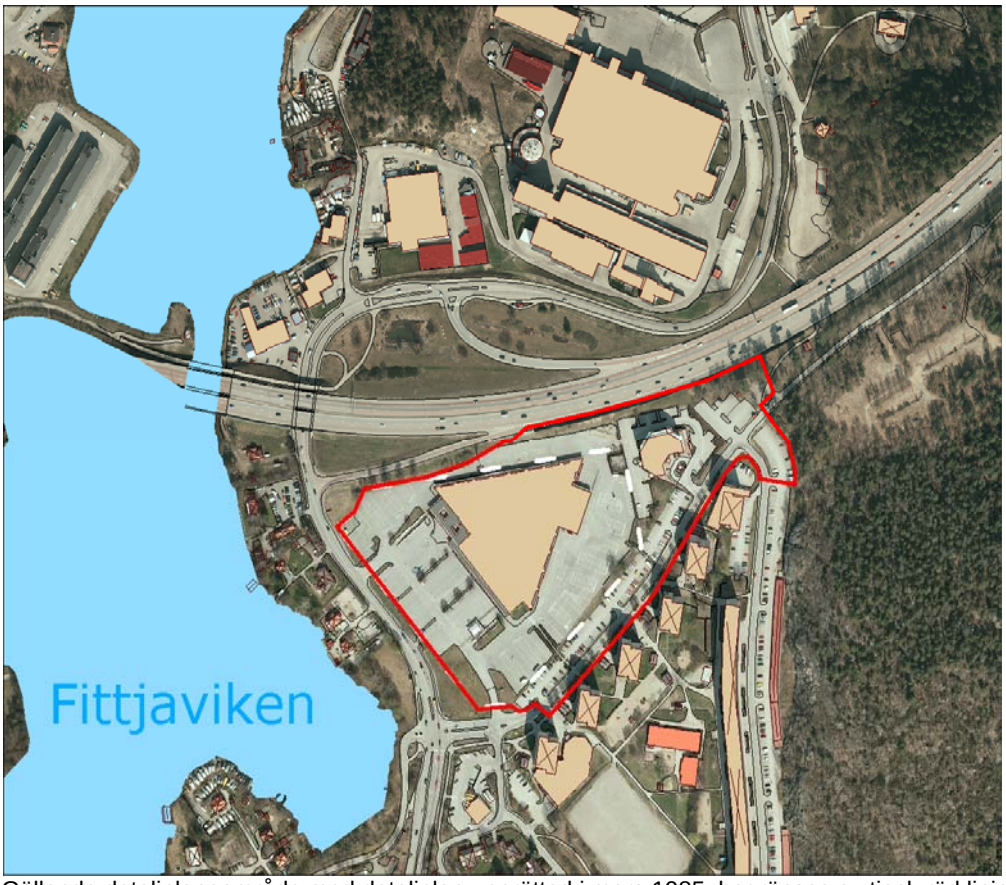
Inom Vårby kommundel, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, april 2010

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan för del av Riggen 1, är tänkt att delvis ersätta detaljplanen för kv. Riggen m.fl. från 1985.



Gällande detaljplaneområde med detaljplan upprättad i mars 1985, begränsas av tjock röd linje. Den nya planen begränsas av vit streckad linje

Den nya detaljplanen syftar till att utöka byggrätten för fastigheten Riggen 1 och ändra användningssättet för byggrätt för lagerbyggnad så att byggnad kan uppföras för garage och småindustri såsom däckservice, skylttillverkning med mera. Bebyggelsen är tänkt att kunna uppföras med maxhöjden 8 meter. Byggrätten begränsas även av prickmark.

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

Markanvändningen 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 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Med hänvisning till nedanstående och miljöbeskrivningen under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande påverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i västra delen av kommundelen Vårby precis intill E4/E20, öster om Fittjaviken, se omslagsbilden. Den berörda fastigheten, Riggen 1, ägs av Broadgate & Stendörren Fastighets AB och är sammanlagt 36 820 m² stor.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

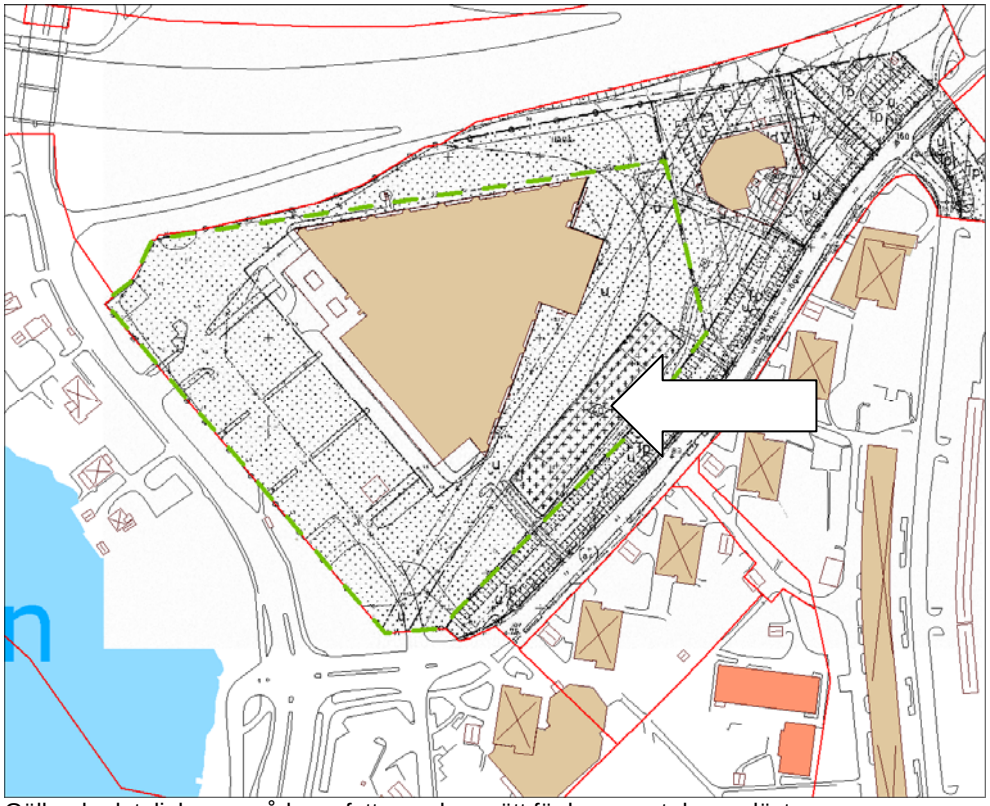
Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län anger området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001, redovisas fastigheten som avsedd för handel och kommersiell service och befintlig byggnad som avsedd för handel och industri. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

4.3 Detaljplaner och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för kvarteret Riggen m.fl., fastställd 1985-11-04 med officiell aktbeteckning 26-A-32. Genomförandetiden för denna plan har gått ut. Detaljplanen medger lager- och handelsändamål. Maximalt 35 % av arealen får bebyggas till en maxhöjd på 8 meter. Övrig mark får inte bebyggas sånär som på en yta längs den sydöstra tomtgränsen, där får lagerbyggnad uppföras med en maxhöjd på 4 meter över grundkartans nollplan.



Gällande detaljplaneområde omfattar en byggrätt för lager mot den sydöstra fastighetsgränsen, se pil

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslöt den 11 juni 2009 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande och på sökandens bekostnad, upprätta en ny detaljplan för Riggen 1.

En samrådshandling har legat till grund för programsamråd 21 september – 12 oktober 2009. En särskilt utlåtande efter samråd har upprättats.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

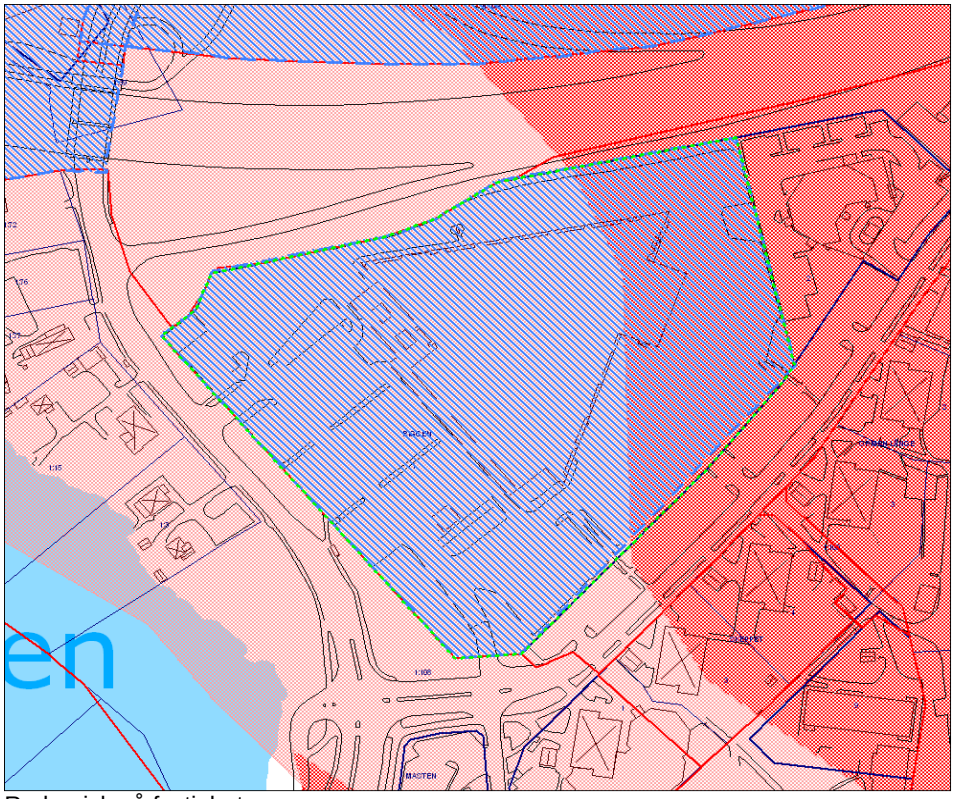
Marknivån ligger på 5 – 6 meter över grundkartans nollplan. Fastigheten består i huvudsakligen av plan, hårdgjord yta med endast sporadisk trädvegetation.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken av lös jord, lerjord utan genomgående torrskorpa. Markens beskaffenhet bör beaktas vid projekteringen så att eventuella förändringar av höjdläget för byggnaden blir beaktade i detaljplanen.

Radon

Enligt *översiktlig markradonkartering 1984 (Sveriges geologiska AB)* utgör de västra delarna av fastigheten lågriskområde för radon medan det på den östra delen är hög risk för radon.



Radonrisk på fastigheten

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas till Mälaren som är Stockholms dricksvattentäkt.

Marken är sen tidigare hårdgjord och bebyggd. Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska följas. Se vidare rubriken *Dagvatten* nedan.

5.2 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag en större handelsbyggnad i en våning ovan mark, på 60-talet uppförd för konsumentföreningen i Stockholm.
Ursprungsbyggnaden har senare kompletterats med ett par större tillbyggnader, se bilden nedan.

Planområdet är omgivet en tät infrastruktur av vägar och parkeringsplatser. Norr om fastigheten passerar E4/E20, österut ligger den närbelägna Fittjaviken. I sydöst, skiljt från planområdet genom Botkyrkavägen, ligger ett flertal bostadshus i form av tiovånings punkthus samt bostadshuset Ormen Långe, förenade kring gemensamma grönytor.

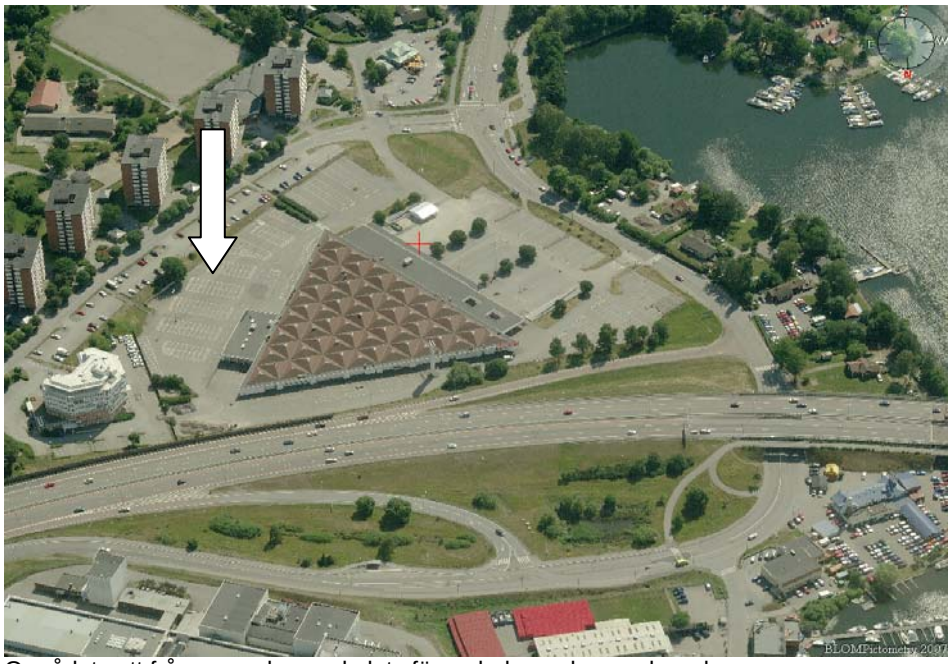
Intilliggande bebyggelse med Ormen Långe i fonden och den trekantiga handelsbyggnaden inom planområdet i nedre vänstra hörnet

Arbetsplatser

Den nya planen medger ny byggnad som tillsammans med den befintliga kan inrymma arbetsplatser för cirka 130 personer. Enligt översiktsplanen är inriktningen för Vårby arbetsområde att förändringar ska leda till förbättrad kvalitet i byggnader och tomtmark samt högt markutnyttjande.

Förändringar av detaljplanen

Den nya detaljplanen innebär att en befintlig men outnyttjad byggrätt för lagerbyggnad, blir något utökad. Dessutom innebär den nya detaljplanen att små-industriell verksamhet såsom bilverkstad, skyltfabrik, däckfirma, bilutställning och lager kan bedrivas i den nya byggnaden, se plats markerad på bilden nedan.


Området sett från norr, planerad plats för ny bebyggelse markerad

Verksamheterna inom fastigheten får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen. Kärnan i bestämmelserna är att verksamheterna med entréer och angöring inte får störa de boende i området på fastighetens sydöstra sida, som enligt översiktplanen är *”högt utnyttjat för boende”*. Som bestämmelse i planen anges: v*id nybyggnad ska område för lastning, lossning och angöring orienteras bort från de närliggande bostäderna. Bestämmelsen omfattar även till nybyggnad hänförlig om- och tillbyggnad.*

Detaljplanen reglerar bebyggelsens utformning och utbredning till att kunna uppföras med en högsta tillåten byggnadshöjd på 8 meter vilket medger högst 2 våningar. Planändringen innebär också att den befintliga byggnaden på fastigheten kan tillbyggas med en entré på den östra sidan.

Offentlig och kommersiell service

Service av olika slag finns i Masmo, Vårby gård och Fittja men sammantaget har en minskning av offentlig och kommersiell service pågått i många år.

Tillgänglighet

Marken är huvudsakligen plan. Tillfart till fastigheten sker från Vårby allé alternativt Botkyrkavägen. Närmaste T-bana är Masmo. Tillgängligheten bedöms vara god.

Kulturhistoriska miljöer

Området betraktas inte som kulturhistoriskt intressant vare sig i sin helhet eller sett till enskilda byggnader och berörs inte av *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun).

Skyltning

Med hänsyn till trafiksäkerheten på E4/E20 anger en planbestämmelse att skyltningen på fastigheten inte får vara föränderlig eller blinkande.

5.3 Vattenområden

Fastigheten ligger i närheten av Fittjaviken. Detta får konsekvenser för utformningen av bestämmelser för hur dagvatten och LOD ska hanteras, se vidare under rubriken 5.6 Teknisk försörjning, sidan 11.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelförbindelse löper väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns dels vid korsningen Botkyrkavägen - Vårby Allé, dels vid Glömstavägen, cirka 300 meter söder om planområdet. Tunnelbanestationen vid Masmo är belägen cirka 400 meter sydost om planområdet.

Biltrafik

Området nås via Vårby allé alternativt Botkyrkavägen. Planförslaget innebär ingen ändring av befintligt gatunät.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska ordnas på kvartersmark. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt Huddinge kommuns parkeringstal.

Boverkets byggregler 3:122 anger att en angörings – eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse – eller orienteringsförmåga.

Delar av fastighetsgränsen omfattas av utfartsförbud.

5.5 Störningar

Skyddsavstånd

De planerade verksamheterna får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets utomhusriktvärden för externt industribuller får inte överskridas vid angränsande bostadsområden.

Verksamheter som kräver längre skyddsavstånd än 50 meter, exempelvis regummering och lackering eller handel med drivmedel, får ej bedrivas.

Fordonsservice (att jämställa med tvätthall/rekondare) - mer än 1000 fordon/ kalenderår- ska anmälas till miljötillsynsavdelningen.

Lastning/lossning ska orienteras så att de intill boende störs så lite som möjligt.

Buller, vibrationer

Vägtrafikbullret på den berörda platsen uppgår till 56 - 60 dB(A) ekvivalent nivå per dygn enligt kommunens översiktliga kartering. Bullersituationen på fastigheten kommer inte påverkas av planändringen och tillkommande verksamheter.

Byggnader inom planområdet har eventuellt bullerskärmande effekt på bostäder i sydöst. Nybyggnad på fastigheten kan bidra till ytterligare avskärmning för de lägst belägna bostäderna i fastigheterna närmast bakom.

Ekvivalentnivån inomhus för buller från trafik får inte överstiga 40 dB(A) vid kontorsanvändning.

Risken för kännbara vibrationer från trafiken på E4/E20 bedöms som liten.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Farligt gods

E4/E20 är så kallad primär transportled för farligt gods.

Länsstyrelsens rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar:
Inom 150 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering.

Närmast transportleden bör 25 meter byggnadsfritt avstånd lämnas . Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.

Längs vägar för farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter från den undvikas. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.

Verksamheterna kommer att bedrivas inomhus och bedöms inte vara personintensiva. Planförslaget medger ny bebyggelse delvis något närmare än 100 meters avstånd från vägbanekant men på andra sidan befintlig handelsbyggnad i förhållande till vägen. De minimiavstånd som anges i Länsstyrelsens rekommendationer kan uppfyllas. Några riskreducerande åtgärder bedöms inte nödvändiga. I samband med ombyggnad av E 4/E 20 i anslutning till Riggen 1, ska en bullerskärm uppföras. Bullerskärmens utformning är ännu inte i detalj utredd men den kommer att utformas för att förhindra avåkning samt troligen även utformas med hänsyn till trafik med farligt gods.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området VA-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. En av Stockholm stads huvudvattenledningar har sin sträckning genom planområdet. Ledningen skyddas genom ett u-område i detaljplanen som innebär förbud mot att uppföra byggnader.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner av från hårdgjorda ytor som vägar, parkeringsplatser, takytor och liknande. Avrinning från förorenade ytor eller ytor med speciella material får till följd att dagvattnet för med sig föroreningar till ledningsnätet och vidare ut till recipienten i det här fallet Mälaren.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras.

Detaljplanen har en bestämmelse, dagvatten så långt som möjligt ska omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

I anslutning till de stora parkerings- och trafikytor ska slam- och oljeavskiljare anläggas.

LOD

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att föroreningarna kan omsättas i ett lokalt kretslopp istället för att exporteras genom okontrollerad spridning till naturen.

Föroreningarnas typ och koncentration varierar beroende på vilken slags yta dagvattnet har runnit över. De vanligaste föroreningarna är tungmetaller, oljor, näringsämnen och toxiska kolväten.

För att minska effekterna av föroreningar i dagvatten bör i första hand källor till föroreningar begränsas, eller åtgärder vidtas så nära källorna som möjligt. Den totala föroreningsbelastningen på recipienten minskas genom rening av dagvatten, eller via åtgärder som innebär en minskad avledning av dagvatten, exempelvis genom lokal infiltration. En metod för rening av dagvatten är fördröjning. Fördröjning av dagvatten kan till exempel ske genom anläggande gröna tak, och infiltration via genomsläpplig markyta.

Val av takmaterial och övriga byggnadsmaterial bör ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15).

Värme

Södertörns fjärrvärme AB föreslår att uppvärmning sker med vattenburna system som kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

Sophantering

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

5.7 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 samt PM 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen. Syftet med dessa är att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning.

Södertörns brandförsvarsförbund förespråkar sprinkler som en del av brandskyddet. Sprinkleranläggningar utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. En diskussion med kommande exploatörer bör ske för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelsen som klassas som en s.k. Br1-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in en skriftlig redogörelse

5.8 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Samråd skedde i november 2009 och underrättelse under första kvartalet 2010. Detaljplanen vinner laga kraft efter cirka 4 veckor efter antagandebeslutet under förutsättning att den inte överklagas

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

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.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighets-ägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen.

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

Telia-Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

1.4 Avtal

I samband med antagande av detaljplanen ska frågan gällande det avtalsservitut som gäller till förmån för Haga 1:108 beskrivas.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Ledningsrätter

Stockholm Vatten

Stockholm Vatten har en ledningsrätt och ett u-område för en huvudvattenledning genom planområdet. En mindre del av denna berör den nya byggrätten och har tagits bort.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall har två parallellgående högspänningskablar inom detaljplanen som matar en externt ägd nätstation. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Flyttning av ledningarna kommer att ske och ges nytt u-område i den nya detaljplanen. Den externt ägda nätstationen får hanteras i avtal mellan Vattenfall och fastighetsägaren.

I övrigt gäller att befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Telia Sonera Skanova Access AB

Upplysningsvis ligger teleanslutningen till byggnaden på Riggen 1 under den föreslagna byggrätten i öster. Det förutsätts att Skanovas teleanslutningar flyttas innan byggrätten kan utnyttjas.

2.2 Servitut

Ett avtalsservitut gällande markområde till förmån för Haga 1:108 belastar fastigheten och får inte påverkas i och med den nya detaljplanen.

2.3 Ansökan

Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Huddinge kommun. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmäteriförrättning är 5 månader.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.2 Planavgift

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Eftersom fastighetsägaren bekostar planarbetet utgår ingen planavgift för detaljplanen.

4. Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhälls-byggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Handläggare för detaljplanen är Ilga Lanestedt, planavdelningen. Övriga medverkande har varit Birgitta Nylander, gatu- och trafikavdelningen och Carina Lindberg, miljöplanerare, planavdelningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Ilga Lanestedt

Planarkitekt