



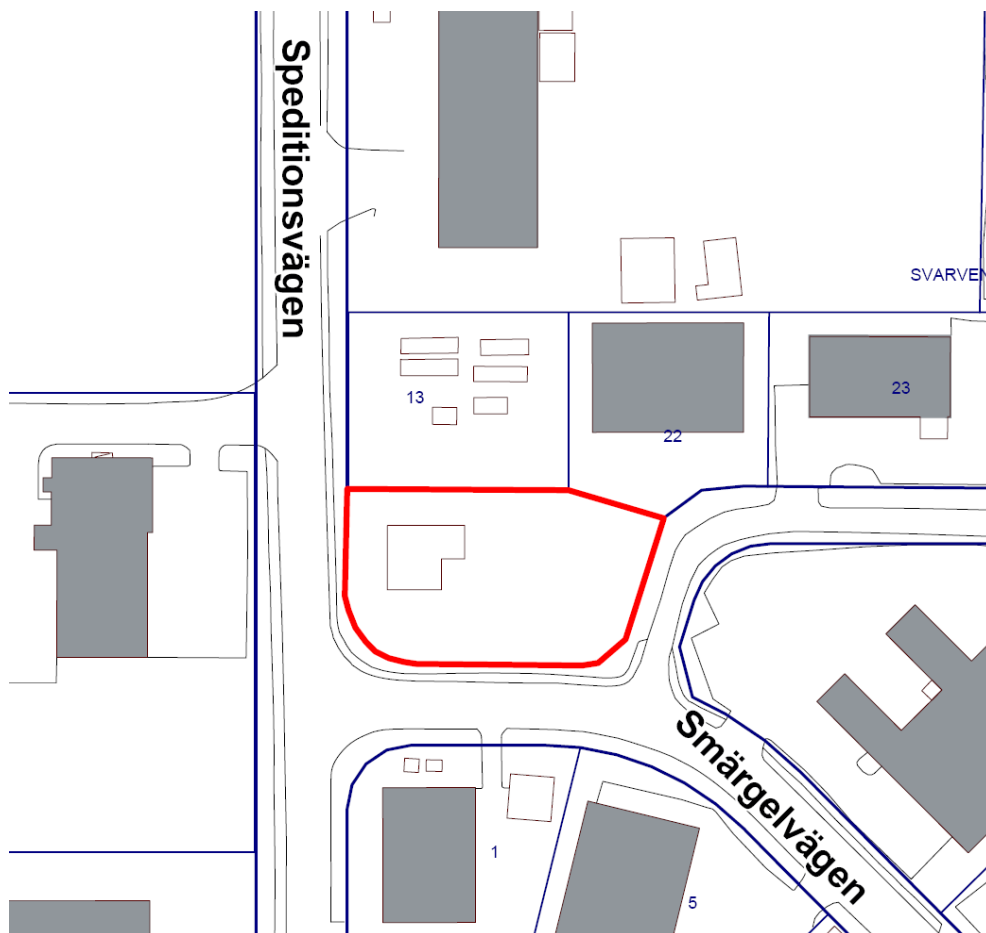
## ANTAGANDEHANDLING

Tillägg till plankarta med bestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Tillägg till miljöbeskrivning



**Tillägg till detaljplan för**

**Kv Svarven i Länna industriområde**

**Huddinge kommun**

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, augusti 2008*



# Tillägg till planbeskrivning

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

Planen syftar till att ge permanenta förutsättningar för en restaurangverksamhet inom en industritomt. Denna verksamhet får uppgå till högst 200 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark.

## **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 skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande, se miljöbeskrivningen.

## **3. Plandata**

### **3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet ligger i Länna industriområde, väster om riksväg 73, Nynäsvägen och norr om Lissnavägen.

Planområdet är drygt 1 700 m<sup>2</sup> och omfattar del av Länna 45:1 som ägs av Huddinge kommun, se karta sidan 1.

## **4. Tidigare ställningstaganden**

### **4.1 Översiktliga planer**

I den nu gällande översiktsplanen, översiktsplan 2000, redovisas området som Arbetsområde, lågt markutnyttjande.

### **4.2 Detaljplan**

Området är planlagt med detaljplan för kv Svarven i Länna industriområde., antagen 1990-09-20 (officiell aktbeteckning 0126K - 11748, alternativ aktbeteckning 21-N-8).

Det område som berörs av denna plan ligger vid korsningen mellan Speditionsvägen och Smärgelvägen är planlagd för industriverksamhet. En byggnadsarea motsvarande högst 50 % av tomtarean medges. Högsta byggnadshöjd är 9,0 m över nuvarande marknivå.

Genomförandetiden har gått ut för gällande plan.

### **4.3 Planuppdrag**

Området har sedan en tid arrenderats för gatuköksändmål, men ska enligt gällande detaljplan utgöra en industrifastighet. Arrendet har övertagits av ett företag som vill köpa arrendeområdet och bygga en industribyggnad men även ha en mindre restaurangverksamhet. Enligt ett avtal mellan Huddinge kommun och Kaya fastighets- och maskinservice AB ska en detaljplaneändring göras för att skapa permanenta förutsättningar för restaurangverksamhet.

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2008-06-12, § ... att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av Länna 45:1 (del av kv Svarven) genom enkelt planförfarande och på sökandens bekostnad.

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

### **5.1 Bebyggelseområden**

#### *Arbetsplatser*

##### *Planförslaget*

Den blivande tomten är bebyggd med en mindre byggnad för ett gatukök. En industribyggnad avses uppföras med en restaurangverksamhet i bottenvåningen.

Tillägget till detaljplanen syftar till att möjliggöra restaurangverksamhet upp till 200 m<sup>2</sup> BTA ovan mark.

Exploateringsgraden för ändamålen i gällande plan ändras inte eller största exploateringsgrad inom tomten (inklusive restaurangverksamhet).

##### *Övrig bebyggelse*

Tomten ligger inom ett industrikvarter som är bebyggt med relativt stora industribyggnader.

#### *Kommersiell service*

I korsningen mellan Nynäsvägen och Lissmavägen finns ett par handelsområden med omfattande kommersiell verksamhet.

### **5.2 Gator och trafik**

#### *Biltrafik*

Planområdet ligger vid Speditionsvägen, en industrigata i området.

Restaurangverksamheten kommer att ha sina största besöksmängder vid lunchtiden.

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

Parkeringsförbud råder på norra sidan av Smärgelvägen vid planområdet. Syftet synes vara att utfart från industrigatan i kvarteret inte ska hindras av parkerade bilar.

All parkering ska ordnas på kvartersmark. Enligt *Parkeringstal för Huddinge kommun* (KS januari 2005) anges för gatukök 20-40% av antal maximalt samtidigt gäster och för restauranger 10-30 % av antalet bordsplatser.

Enligt gatu- och trafikavdelningen bör i detta område parkeringstalet ligga på ca 40% av maximalt samtidigt gäster.

Handikapparkering ska ordnas.

## **5.3 Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avloppsförsörjning***

Fastigheten är idag ansluten till det allmänna va- nätet.

Vid restaurangverksamhet ska fettavskiljare installeras i samråd med Stockholm Vatten innan anslutning sker till det allmänna avloppssystemet.

### ***Dagvatten***

Området avvattnas via Lissmaån till sjön Drevviken, som har ett mycket känsligt näringstillstånd. Då sjön är känslig för ytterligare tillskott av föroreningar är det viktigt att minska föroreningarna från området till dagvattnet. Dagvatten med låga eller måttligt höga halter föroreningar t ex från takytor (ej koppertak) ska i första hand infiltreras och i andra hand flödesutjämnas. Dagvatten med höga halter föroreningar t ex stora parkeringsytor kan behöva avskiljas från slam- och oljeföroreningar.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras. Se Huddinge kommuns dagvattenstrategi KF 2000-05-15. Eventuellt överskott skall fördröjas innan det kan släppas på dagvattenledningar i området.

Planen har följande bestämmelse:

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

### ***Fjärrvärme***

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området med ledningar i Speditionsvägen och Smärgelvägen.

### ***Elförsörjning***

För att klara av den tillkommande lasten så kommer nätförstärkningar att erfodras. Det är därför av största vikt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid före byggande

### **5.4 Administrativa frågor**

#### ***Genomförandetiden***

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft och ska även gälla för berörd del av den underliggande planen.

# Tillägg till genomförandebeskrivning

## **1. Organisatoriska frågor**

### **1.1 Tidplan**

Samråd har skett under juni/juli och underrättelseskedet under juli/augusti 2008. Samhällsbyggnadsnämndens antagande bedöms ske i september 2008.

### **1.2 Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den tidpunkt planen vinner 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.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1 Fastighetsbildning**

Någon ändring av kvartersgränsen föreslås inte jämfört med gällande plan. Fastighetsbildning sker enligt gällande kvartersgräns.

### **2.2 Ledningsrätt**

Rätten att anlägga och underhålla ledningar för VA och el säkerställs genom ledningsrätt. Den blivande tomten berörs av u-områden enligt gällande plan och av ledningsrätt för fjärrvärmeledningar och en gasledning till Länna panncentral.

## **3. Ekonomiska frågor**

### **3.1 Avtal**

Ett avtal har tecknats i december 2007 mellan Huddinge kommun och Kaya Fastighets- och Maskinservice AB om markförsäljning och planändring av den blivande tomten.

Ett avtal om planläggningen tecknas mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och den sökande, Kaya Fastighets- och Maskinservice AB. Enligt planavtalet ska planläggningen bekostas av sökanden.

### **3.2 Planavgift**

Har sökanden erlagt kostnaderna enligt avtal avsett planarbete enligt 3.1 ska den i bygglovavgiften ingående planavgiften för denna detaljplan inte tas ut, dock ska planavgiften för gällande/underliggande plan tas ut.

#### **4. Administrativa frågor**

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för och handläggare av detaljplanen är Kurt Lundvall. Övriga medverkande i planärendet är Torbjörn Granberg, exploateringsenheten, Alexandra Mattsson, gatukontoret och Bo Nyberg, bygglovsavdelningen.

# Tillägg till miljöbeskrivning

## **Sammanfattning**

Fastigheten är bebyggd med en mindre byggnad som kommer att ersättas av en industribyggnad. Trafiken på industrigatan ökar marginellt.

Förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

## **1. Behovsbedömning av miljöbedömning**

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, se denna miljöbeskrivning.

## **2. Agenda 21-frågor**

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker: Huddinge är vidare en s k Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

Villkoren om att använda förnyelsebara råvaror, inte använda onaturliga ämnen, samt vara rädd om naturen kan uppfyllas genom ett gott materialval. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator samt ledningsdragningar.

## **3. Miljöbeskrivning**

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994).

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

### **3.0 Nollalternativ**

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs.

Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, dvs att en användning för industriändamål kan ske av fastigheten. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger att en mindre del av byggrätten får användas för restaurangändamål.

### **3.1 Luft, lukt**

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Kvävdioxidhalterna i området 1999 och prognos för 2006 ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Halterna uttryckta i dygnsmedelvärde för åttonde värsta dygnet är  $< 48 \mu\text{g}/\text{m}^3$  enligt prognos för 2006 kring Nynäsvägen och i detta område en bit ifrån vägen  $< 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län.

Från 2001 gäller också en miljö kvalitetsnorm för inandningsbara partiklar, PM10 ( $< 10 \mu\text{m}$ ). Kartläggningen av PM10-halter för 2002 visar att miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärden överskrids 2002 längs hårt trafikerade infartsleder, i Huddinge på och vid E4/E20. Även Nynäsvägen har en hög nivå men överskrider inte normvärdet, medelvärdet för det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än  $< 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Enligt PM10-karta för Huddinge kommun 2002 är värdet kring Nynäsvägen i intervallet 39-50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  och en bit från vägen  $< 39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Normen för bensen avser årsmedelvärde och är  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Detta värde får inte överskridas från och med år 2010. Beräknade årsmedelvärden för 2003 anger ett värde  $< 1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

### **3.2 Transporter/kommunikationer, parkering och angöring**

Trafiken till denna verksamhet sker som mest som lunchbesök, och inte i morgon eller kvällsrusningen.

Jämfört med gällande plan kan trafiken lokalt bli något större, men trafiksystemet lokalt och det övergripande är väl dimensionerat för trafikmängderna.

### **3.3 Stadsbild**

Fastigheten är bebyggd med en mindre byggnad som kommer att ersättas. Fastigheten bebyggs med en större byggnad men den tillkommer i ett arbetsområde med stora byggnader. Något större byggnad än i gällande plan tillåts inte. Någon större skillnad jämfört med gällande plan blir det inte.

## ***Planbestämmelser för Tillägg till detaljplan för kv Svarven i Länna industriområde***

Samtliga bestämmelser i gällande detaljplan kvarstår med föreslaget tillägg till detaljplan för kv Svarven. Därutöver gäller följande planbestämmelser enligt detta tillägg:

### **Användning**

H<sub>1</sub> Restaurangverksamhet

### **Exploateringsgrad**

e 200 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Avser endast restaurangverksamhet.

/Kommentar: Exploateringsgraden för industriverksamheten ändras inte och inte heller totala byggrätten, byggnadsarean får vara högst 50 % av tomtarean enligt gällande plan./

### ***Dagvatten***

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

### ***Genomförandetid***

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och den gäller även underliggande plan.

## **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen**

Kurt Lundvall  
planarkitekt