

Planbeskrivning – antagandehandling



Detaljplan för

Brygghuset 1 samt del av Visättra 1:5 (del av
Visättra äng II)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2013

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp. I projektgruppen ingår:

Kurt Lundvall, MSB, planavdelningen; projektledare och handläggare

Lisa Kroon, MSB, gatu- och trafikavdelningen

Anders Biberg, MSB, mark- och exploateringsavdelningen

Agneta Sjödin, MSB, bygglovsavdelningen

Fredrik Hedin, MSB, lantmäteriafdelningen



Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Regionplan	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Planuppdrag	6
Planens förenlighet med miljöbalken.....	6
Behovsbedömning och motiverat ställningstagande.....	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	7
Natur.....	7
Mark och vegetation	7
Naturvärden	8
Rekreation och friluftsliv.....	8
Geologiska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	9
Fornlämningar	9
Bebyggelse.....	10
Landskapsbild/stadsbild.....	10
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	10
Bostäder enligt planförslaget och markanvisning.....	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Lek och rekreation.....	12
Gator och trafik.....	12
Gatustruktur	13
Gångtrafik.....	14
Cykeltrafik	14
Kollektivtrafik	15
Biltrafik.....	15
Parkering	16
Angöring, lastning och lossning på kvartersmark.....	17
Trafiksäkerhet.....	17
Sikt	17
Drift- och gatuunderhåll	17
Luft.....	17
Buller, vibrationer	18
Teknisk försörjning.....	18
Vattenförsörjning, spillvatten.....	18
Dagvatten	18
Elförsörjning	18



<i>Energiförsörjning</i>	18
<i>Avfallshantering</i>	18
<i>Räddningstjänst</i>	18
Administrativa bestämmelser	19

GENOMFÖRANDE..... 20

<i>Organisatoriska frågor</i>	20
Planförfarande	20
Tidplan	20
Genomförandetid	20
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	20
Avtal	20
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	20
Fastighetsbildning	20
Ledningsrätt	21
<i>Ekonomiska frågor</i>	21
Kommunalekonomiska konsekvenser	21
Kostnader för fastighetsägarna	21
<i>Vatten och avlopp</i>	21
<i>Gatukostnader</i>	21
<i>Bygglovavgift</i>	21
<i>Planavgift</i>	21
<i>Fastighetsbildning</i>	21
<i>Administrativa frågor</i>	21

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

En markanvisningstävling genom anbud har påbörjats för studentbostäder m.m. i Visättra äng. Syftet är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse med fokus på studentbostäder, men där dessa med fördel byggs i kombination med andra typer av bostäder. Ändringar görs för att uppdatera gällande plan från 1992 med anpassning till lämnade förslag.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget söder om en del av bostadsbebyggelsen på höjden i nuvarande Visättra. Området gränsar i väster till Visättra Äng I och dess östra gräns utgörs förskoletomten väster om Visättra idrottsplats med hockeyrink, fotbollsplan, boule och bandy.

Området omfattar fastigheten Brygghuset 1 och delar av fastigheten Visättra 1:5, totalt ca 7,5 ha markyta, varav ca 4,8 ha kvartersmark. Marken ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

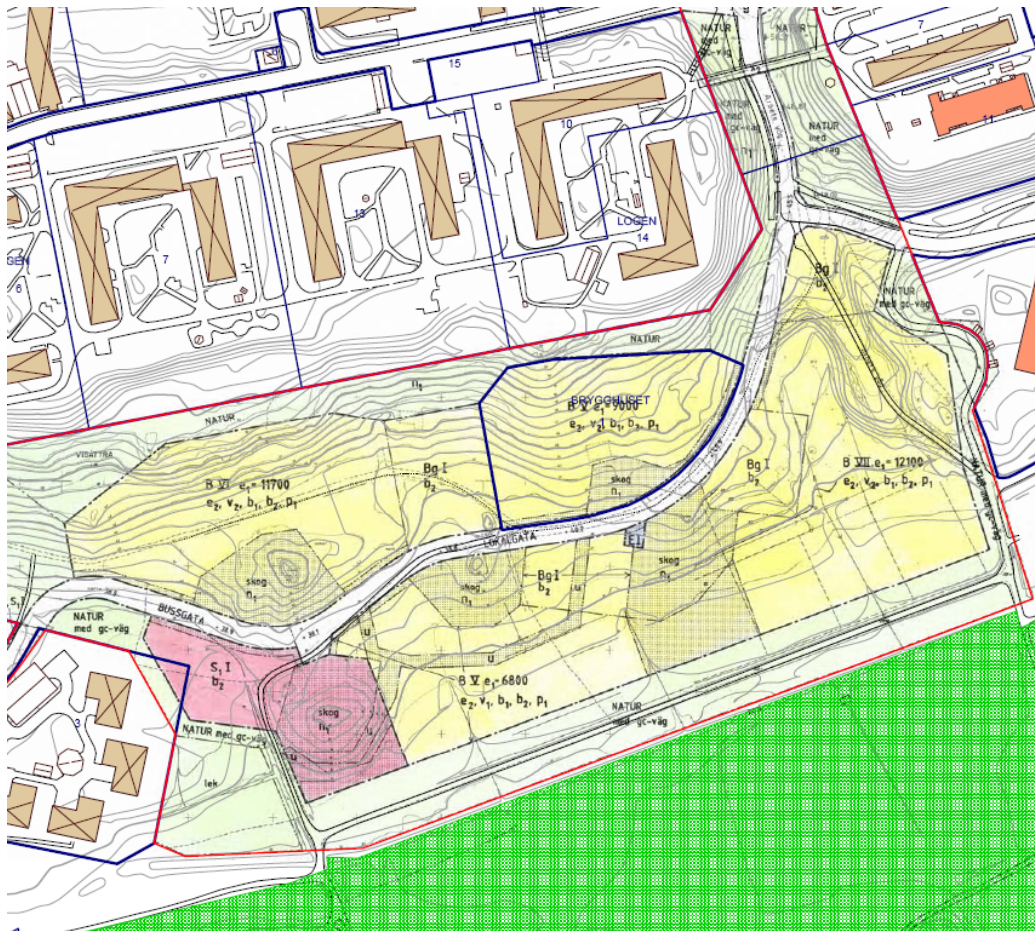
I Regional utvecklingsplan RUF 2010, antagen regionplan för Stockholms län utgör Flemingsberg en regional stadskärna. Aktuellt förslag bedöms förenlig med regionplanen.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2000 redovisas området som ett bostadsområde.

Detaljplan

Området är planlagt med detaljplan för Visättra äng II antagen 1992-11-23 (aktbeteckning 0126K-12128). Detaljplaneområdet innehåller en byggrätt för bostäder om totalt ca 40 000 kvm BTA, en förskoletomt samt en lokalgata med möjlighet till genomgående busstrafik men med restriktion för genomgående biltrafik.



Gällande detaljplan infogad i baskartan, grön skraffering anger Flemingsbergs-skogens naturreservat

Planuppdrag

Projektet finns med i projektplanen 2013 – 2015 med planläggning under 1:a halvåret 2013. Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat ett planuppdrag 31 januari 2013.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

Behovsbedömning och motiverat ställningstagande

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra ska beskrivas och bedömas. Bedömningen gäller graden av, och typen av miljöpåverkan. ... Det är mot nollalternativen som planförslaget och övriga alternativ ska bedömas, alltså inte mot nuläget¹. Med nollalternativ menas att det bör spegla en trolig utveckling om det aktuella planförslaget inte genomförs, dvs. i detta fall att gällande plan genomförs.

Planen syftar till att genomföra en ny bostadsbebyggelse huvudsakligen enligt gällande plan. I ett delområde är exploateringen lägre och i inget område större. Jämfört med nollalternativet blir det alltså endast marginella skillnader.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt ovan inte bli följderna av planens genomförande jämfört med gällande plan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området ligger söder om bostadsområdet Visättra, i en bitvis kraftig sydlig lutning mot en öppen dalgång. Nivåskillnaderna i slutningen är upp till 25 m.

I områdets östra kant har stora överblivna sten- och jordmassor lagrats i samband med utbyggnaden av Visättra området i början av 60-talet. Stora lokala nivåskillnader, upp till 6 m, förekommer. En körbar väg passerar området i öst-västlig riktning. Vegetationen där är ung och ojämn - mest sly.

I norr begränsas området av en kraftig, skogsbevuxen, uppfylld slänt (mot gamla Visättra). I söder, på öppen äng (gammal sjöbotten), bildar en befintlig gångväg en naturlig gräns. I väster begränsas området av ett grönt stråk som utgör gräns mot Visättra Äng etapp 1. I öster gränsar området mot en förskoletomt.

¹ Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen, en vägledning, Boverket 2006, s. 30

Vegetationen inom området är ganska varierande och ojämn i kvalitén. Inga större öppna ytor förekommer i området. Blandad skog med inslag av gran, tall, björk och sly täcker området ganska jämnt. Ett visst inslag av gamla, igenvuxna trädgårdar med fruktträd förekommer. Utanför planområdets södra gräns löper ett öppet dike.

Naturvärden

I den tätortsnära inventeringen i Huddinges grönstrukturplan anges för sydslutningen mot Visättra ängar:

”Bitvis grov blandskog. Inslag av ek, fågelbär och hassel. Gallrad vårvintern 1996. Dåligt med död ved och man har inte heller skapat någon under gallringen. Grova tallar och granar. Husgrunder och trädgårdsväxter. Flera använda stigar går i slutningen. Några trädkojor.”²

I den tidigare detaljplanen angavs några områden som avsågs vara skogspartier inom kvartersmarken bland annat kring två höjder.

Ett av dessa vegetationsområden kommer att undantas från kvartersmarken och bli en naturlekplats, se nedan. Två övriga områden kring höjdpartier kommer att undantas från bebyggelse.

Rekreation och friluftsliv

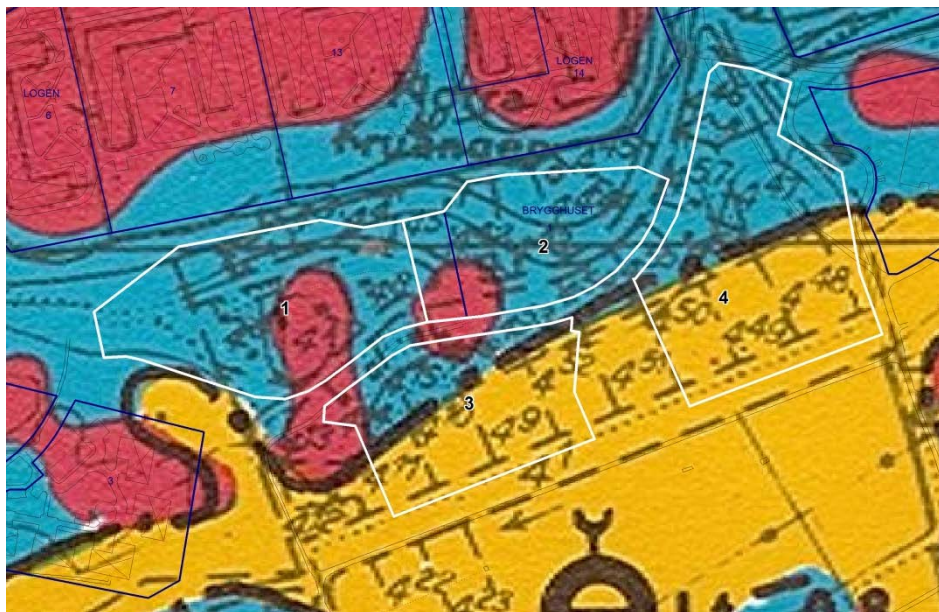
Söder om planområdet ligger stora sammanhängande obebyggda friluftsområden. I öster finns en större idrottsanläggning med tennisbanor, bandybana mm.

Geologiska förhållanden

Enligt Huddinge kommuns marktekniska kartor (Sven Tyrén AB 1975) finns i vissa delar av området berg i dagen eller berg på ringa djup (främst i närheten av kullarna). För det mesta består marken av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med torrskorpa på berg). Områdets östra kant är till stor del uppfylld med sprängsten och schaktmassor.

I områdets södra kant övergår den fasta marken i lös jord (gammal sjöbotten). Här kan vissa sättningar förväntas i samband med grundläggning.

² Huddinges grönstruktur, 1997, område F12



Berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) = röd markering; fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) = blå markering; lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa) = gul markering. Heldragen kraftig linje = "fastjordsgräns (gräns mellan områden med genomgående och icke genomgående torrskorpa). Bebyggelsekvarteren markeras ungefärligt med vit linje.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas idag till sjön Orlången, som betecknas som mycket näringsrik. En stor del av det vatten som uppstår i området idag infiltrerar i marken innan det avleds vidare via diken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Orlången omfattas av miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormen som gäller alla vattenförekomster (yt- och grundvatten) är att vattenstatusen inte får försämrats. Orlången har klassificerats ha "god kemisk status", men har "måttlig ekologisk status" och förslås få "god ekologisk status" år 2021, dvs. behöver i detta avseende förbättras betydligt. Denna planläggning kan medföra en marginell påverkan på Orlången samtidigt som den pågående planläggningen av ett antal områden med enskilda avlopp med avrinning till Orlången kommer att medföra en avlastning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Landskapsbilden förändras genom byggandet från natur- och ängsmark till kvartersmark med relativt stora byggnader. Jämfört med gällande plan sker ingen stor ändring.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Bebyggelsen ligger öppet i en sydsluttning som övergår i ett plant, huvudsakligen öppet område, varför ljus- och klimatförhållanden är goda.

Bostäder enligt planförslaget och markanvisning

Kommunen har under början av 2013 påbörjat markanvisning genom anbud. Som inriktning har angivits att den totala utformningen av detaljplaneområdet för Visättra äng II blir varierad, både vad gäller hustyper och olika bostadsformer. Kommunen har eftersträvat medverkan från flera olika byggherrar. Anbuden/ projektförslagen kunde innehålla enbart studentbostäder, enbart andra typer av bostäder, t ex vanliga flerbostadshus eller gruppbyggda småhus eller en kombination av båda. Det har varit kommunens uppgift att sätta ihop de förslag som väljs ut till en varierad helhet.

Utbyggnaderna av bostäder i detaljplaneområdet förutsätts ske i etapper. Kommunen vill att byggandet av minst ca 200 studentbostäder kommer i gång redan i en första utbyggnadsetapp.

Bebyggelsens höjd i förslagen varierar huvudsakligen mellan fem - sex våningar, men i det sydöstra området (4) anges två till fyra våningar.

Bebyggelsen kommer att få ett varierande uttryck genom att det är fyra skilda byggnadskoncept som avses genomföras i delområden enligt nedan.



Collage av illustrationer (Område NV och SV - Arkitektstudio Witte, Område NO - Total arkitektur och urbanism AB, Område SO - SWECO, Reierstam Arkitektur & projektutveckling)

Norr om lokalgatan uppförs huvudsakligen smålägenheter, varav en del kommer att upplåtas som studentbostäder. Söder om gatan uppförs mer normalstora lägenheter.

Offentlig service

Öster om området har nyligen en förskola uppförts. Skolor finns i Visättra.

Väster om området anger gällande detaljplan en tomt för en förskola, då avsedd för två avdelningar, men som inte har genomförts ännu. Den ligger på egen tomt som öppnar sig mot den stora ängen i söder.

Kommersiell service

Ingen kommersiell eller offentlig service finns inom området. På höjden i Visättra finns enstaka närbutiker, en något större dagligvaruhandel och restaurang. Ett centrumområde planeras i Flemingsbergsdalen i anslutning till Flemingsbergs station.

Inom ramen för bostadsområdet ska kommersiell service av huvudsakligen lokal karaktär kunna inrymmas, t ex gym, café eller mindre restaurang.

Lek och rekreation

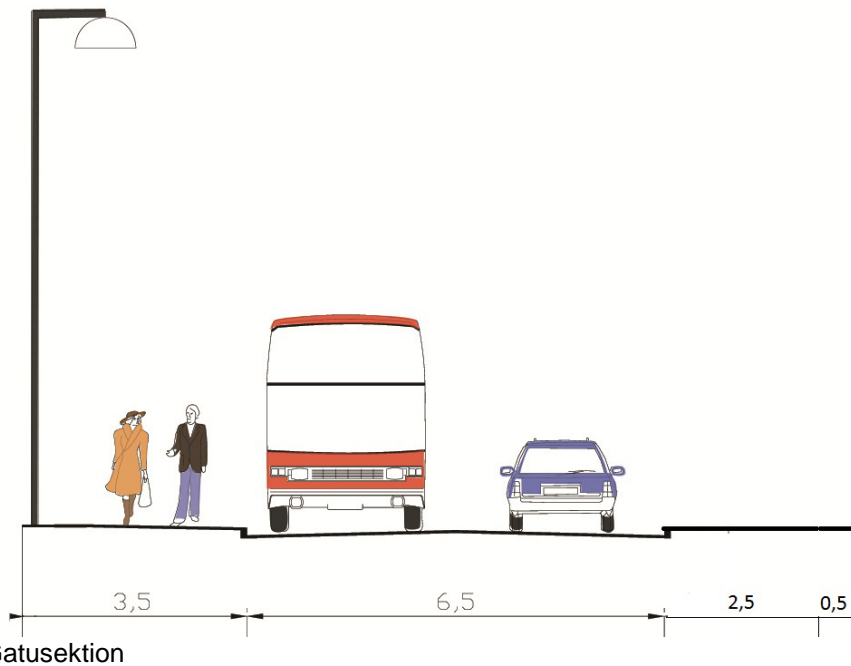
Gällande plan upphävs för en del av kvartersmarken söder om lokalgatan i syfte att kunna anordna en allmän naturlekplats i anslutning till ett vegetationsområde.



Området kommer att få en genomgående lokalgata anpassad för busstrafik med gång- och cykelbana enligt sektionen nedan. Den ansluter mot Mangårdsvägen i väster och Kvarnängsvägen i öster. Från gatan angörs bostäderna norr och söder om via kvartersgator.

Gator och trafik

Gatustruktur



Visättra äng ligger på 10 minuters gångavstånd (ca 800 m) från Flemingsbergs pendeltågsstation, vilken är den närmsta stationen. Som fotgängare eller cyklist når man området på gång- och cykelbana längs gatorna och på vissa sträckor på separata gång- och cykelvägar.

Med bil nås området från Huddingevägen – Regulatorvägen – Kvarnängsvägen.



Ny gata illustrerad

Gångtrafik

Planområdet knyter främst an norrut mot befintlig bebyggelse, bussar samt förskolor, skolor och högsolor. För gående finns ett intresse att kunna ta sig upp i planområdets nordvästra del för att snabbt komma på befintlig gång- och cykelväg som tar sig ned vid polishuset mot pendeltågsstationen. De stora nivåskillnaderna i nord - sydlig riktning omöjliggör en fullständig handikappanpassning av alla planerade gångvägar i området. De grundläggande kraven för handikappanpassning inom området kommer dock att uppfyllas.

Cykeltrafik

Detaljplaneområdet ligger i utkanten av befintliga lokala cykelstråk. Det regionala cykelstråket går närmast längs Huddingevägen. Med angivna gång- och cykelbanor längs lokalgatan knyts den tillkommande bebyggelsens behov samman till en längre genomgående länk i det lokala cykelstråket där man kan cykla separerat från biltrafik.

Som cyklist har man samma tillgång till de gena gång- och cykelvägarna mot pendeltåg som beskrivs för gående under rubriken ovan.

Gatans gång- och cykelbana föreslås vara upphöjd gentemot anslutande kvartersgator.

Kollektivtrafik

Området har som närmast busstrafik vid Visättra torg, nordväst om området och på Björnkullavägen vid Mangårdsvägen. Linje 704 (Björnkulla - Fruängen), en lokal busslinje ansluter Flemingsbergs station och Huddinge station med kvartstrafik i rusningstid och halvtimmestrafik under andra tider. Linje 704 stannar både vid Visättra torg och på Björnkullavägen. I och med utbyggnad av lokalgatan och bussgatan inom denna detaljplan får linje 704 möjligheten att köra igenom området. Visättra torg trafikeras även av busslinje 713 (Visättra -Tumba station), även denna lokala busslinje ansluter mot Flemingsbergs station samt Tullinge station.

Området har cirka 800 meters gångavstånd till Flemingsbergs station där pendeltåg, regionala tåg och fjärrtåg stannar. Dessutom finns här även blåbuss 172 vilken trafikerar sträckan Norsborg - Skarpnäck, 740 Huddinge station - Kungens kurva, 742 Huddinge sjukhus- Östra Skogås samt 865 Handenterminalen- Skärholmen.

Enligt Riplan (Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län) är riktvärdet för rimligt gångavstånd till kollektivtrafik för flerbostadshus med fler än 3 våningar 400 m verkligt avstånd. För radhus är riktvärdet 700 m verkligt avstånd. För avstånd till pendeltåg tillämpas normalt längre acceptabla gångavstånd.

Busstrafik finns inom rimligt gångavstånd men med utbyggnad av gatan enligt detaljplanen kommer den att ges möjlighet att komma igenom planområdet för vidare färd på Mangårdsvägen, Björnkullavägen, vilket skulle vara en tillgång för den tillkommande bebyggelsen såväl som för den befintliga i Visättra. Busshållplatser kommer att planeras i samråd med SL.

Biltrafik

En förlängning av den befintliga Kvarnängsvägen genom Visättra kommer att utgöra tillfartsväg till området. Den betjänar samtidigt Visättra idrottsplats öster om planområdet. En befintlig körbar väg löper genom området i östvästlig riktning. Den planerade huvudgatan inom planområdet kommer att följa i stort sätt samma sträckning.

Där lokalgatan övergår till enbart bussgata anordnas en vändplan. Med bestämmelsen bussgata avses en gata enbart för busstrafik, vilket innebär att bilarna inte kommer att ges möjlighet att köra igenom.

Parkering

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark och bör läggas vid entréer för korttidsbesökare samt parkering med tak och lås, lättillgängligt i fastigheten för långtidsparkering. Inom planområdet tillämpas följande cykelparkeringsnorm.

Cykelparkering	
Verksamhet	Antal cykelplatser
BOSTÄDER	
Flerbostadshus	2 cpl/lägenhet 20-25 cpl/1000 m ² BTA = 1,8-2,3/lägenhet
Studentboende	1 cpl/lägenhet 0,3 cpl/besökande 40-50cpl/1000 m ² BTA

Bilparkering

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Om byggherre finns under detaljplaneskedet ska det redan i det skedet visas på hur parkering ordnas på fastigheten. Byggherren ska senast vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Bilparkering – parkeringstal inom projektet Visättra äng II		
Verksamhet	Antal bilplatser per 1 000 m ² BTA om inte annat anges	Anmärkning i BTA inkluderas inte yta för bil- och cykelparkering
BOSTÄDER		
Flerbostadshus - lägenheter > 35 m ² - lägenheter < 35 m ²	Plan- och byggnorm 8,0 + 1,0 = 9,0 Plan och byggnorm 5,0 + 1,0 = 6,0	Boende och besökande Boende och besökande
Studentlägenheter	6 platser/ 1 000 m ² BTA	Boende och besökande
Enbostadshus Radhus, parhus, villor - vid gemensam parkering - vid individuell parkering	1,5 platser/ hus 2 platser/hus	Boende och besökande Boende och besökande
HANDEL, RESTAURANG		
	15-20 platser/1 000m ²	Arbetande och besökande

Handikapparkering

Ca 1 procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även på mindre parkeringsanläggningar (mer än 10, mindre än 100 platser).

Angöring, lastning och lossning på kvartersmark

Flerbostadshus

Inom kvartersmark för flerbostadshus ska all lastning och lossning lösas för bostäder såväl som mindre handel eller kontor om detta är aktuellt. Det är viktigt att kvartersgatorna utformas och dimensioneras utrymme så att samhällsservice likt SRV:s avfallshantering kan tillgodoses.

Enfamiljshus

Angöring till respektive fastighet ska utformas för att möta kommunens lutningskrav i de fall där småhus får enskilda uppfarter direkt från den allmänna gatan. Vid garage som angörs direkt från gata är det viktigt att det finns uppställningsyta mellan gata och garage med ett minsta djup på 6 m.

Trafiksäkerhet

Längs den tillkommande bussgatan kommer minst ett hållplatsläge att tillkomma och ska utformas på ett trafiksäkert vis. Även övergångsställen ska utformas på ett trafiksäkert vis.

Sikt

Där kvartersgator ansluter mot lokalgatan ska fri sikt finnas. Även sikten i korsningar inom kvartersmark måste uppmärksammas.

Drift- och gatuunderhåll

Allmänna platser (lokalgata, bussgata samt natur) inom detaljplaneområdet kommer att ha kommunalt huvudmannaskap. Lokalgatusektionen är anpassad för busstrafik och med en extra gångbana men följer i övrigt kommunens standarder för bussgata.

Störningar

Luft

De analyser som har gjorts i Huddinge och regionen ger inte anledning att befara överskridanden av miljökvalitetsnormer i Visättra.³ Den trafik eller

³ Kartor för Huddinge finns bl.a. för PM2,5 2010, Bens(a)pyren 2009, Kvävedioxid 2006, PM10 2005, Bensen 2003 på www.slb.nu

den trafikökning, som planens genomförande innebär, bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids lokalt.

Buller, vibrationer

Buller och vibrationer från busstrafik och ev. hållplats beaktas.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns inga befintliga ledningar. Anslutningspunkter för vatten finns i områdets nordöstra gräns vid Sågstuvägen. Avloppet kommer att anslutas till avloppssystemet i områdets västra gräns.

Några hus kan komma att ligga lägre än de allmänna ledningarna och behöva pumpa sitt avlopp till anslutningspunkt. I detta projekt förordas en lösning med markförlagd pumpstation (tätt lock) som placeras t.ex. intill en miljöstation. Styrutrustningen tillhörande pumpstationen placeras i huset och ventilationen dras upp genom dess tak. En möjlighet med en pumpstation i södra delen har också givits och som i förekommande fall ska kunna nyttjas av både det sydöstra och sydvästra området.

Dagvatten

Dagvatten skall i möjligaste mån omhändertas lokalt.

Elförsörjning

Genom området löper en eller flera elledningar på stolpar. Alla dessa ledningar ska antingen dras om utanför området eller förläggas i mark. Ett område för en transformatorstation har lagts söder om lokalgatan mellan de två bebyggelseområdena.

Energiförsörjning

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet som finns utbyggt till närliggande områden.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

Räddningstjänst

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

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess för den planerade bebyggelse som klassas som Brl-byggnader.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Upphävande av gällande detaljplan

I södra delen i ett område mellan område 3 och 4 anges bestämmelsen a = område för vilket detaljplan 0126K-12128 ska upphävas. Bakgrund och karta redovisas ovan s. 10.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt förfarande enligt PBL (2010:900)

Tidplan

Samråd har skett ske under tiden 3 juni – 1 juli 2013 och granskning under tiden 15 juli – 9 augusti. Antagande bedöms kunna ske av samhällsbyggnadsnämnden i oktober 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Längden motiveras av att det är fyra projekt som ska genomföras till fullo.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för anläggning och drift av gator.

Stockholm Vatten AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och ev. dagvattenledningar/anläggningar.

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

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Avtal

All mark inom planområdet ägs av Huddinge kommun. Genom avtal kommer marken att överlåtas på byggherrar för respektive kvarter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avsikten är att planområdet indelas i 4 fastigheter enligt plankartans användningsgränser och en egenskapsgräns som särskiljer exploateringstal i norra delen.

Ledningsrätt

Två u-områden för underjordiska ledningar (vatten- och avloppsledningar) behövs söder om lokalgatan i det sydvästra kvarteret. Läget kan justeras i den mån det kommer i konflikt med placering av hus. Det ger stöd för att söka ledningsrätt för ledningar.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen har utgifter för utbyggnaden av gatuanslaggningarna och får inkomster genom markförsäljningen, som väl täcker utgifterna.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Området avses ingå i verksamhetsområdet för vatten och avlopp, avgifter för anslutning debiteras enligt va-taxan.

Gatukostnader

Ersättning för gatukostnader regleras i avtal.

Bygglovavgift

Bygglovavgifter tas ut enligt samhällsbyggnadsnämndens taxa.

Planavgift

Planavgift tas ut enligt samhällsbyggnadsnämndens taxa.

Fastighetsbildning

Kostnaden för lantmäteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ned på ärendet och baseras på en taxa.

Administrativa frågor

Arbetet med detaljplanen har skett inom en projektgrupp med medlemmar från miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, se s. 2.

Följande arkitektontor svarar för illustrationer:

Område NV Arkitektstudio Witte

Område NO Total arkitektur och urbanism AB

Område SV Arkitektstudio Witte

Område SO SWECO, Reierstam Arkitektur & projektutveckling

Kurt Lundvall
planarkitekt