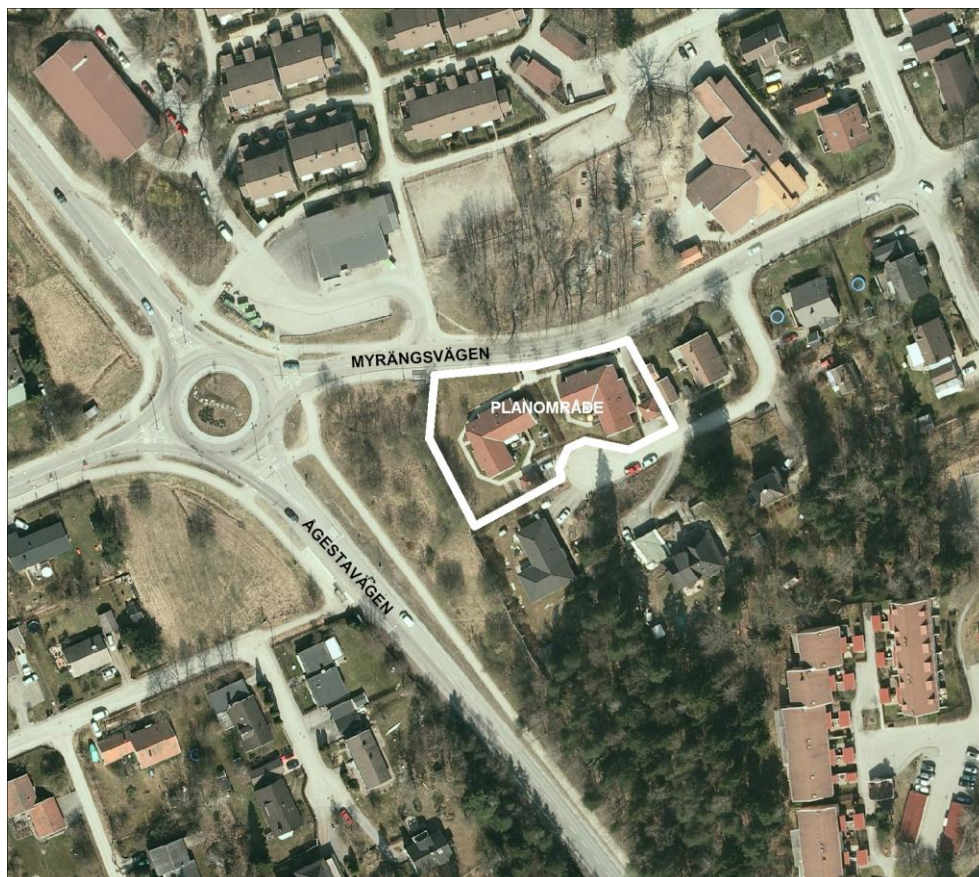


ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Detaljplan för

Ekvecklaren 1 och 2

inom Stuvsta kommundel, Huddinge kommun

PBL (1987:10)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2011

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för nybyggnad av gruppboende på fastigheterna Ekvecklaren 1 och 2. För Ekvecklaren 1 ska en bruttoarea på 400 kvm prövas och för Ekvecklaren 2 en bruttoarea på 300 kvm. Verksamheten, gruppboende för funktionshindrade med permanent personalbemanning, kräver denna ombyggnad för att uppfylla dagens krav.

2. 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 Ekvecklaren 1 och 2 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.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i slutet av Lavspinnarvägen ca 45 m öster om Ågestavägen. Planområdet omfattar ca 0,24 hektar och är beläget i Myrängen, se karta sidan 1.

Planen omfattar fastigheterna Ekvecklaren 1 och 2, vilka ägs av Huga Fastigheter AB.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Gällande regionplan, *RUFS 2010*, antogs i maj 2010 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger programområdet som ”övrig regional stadsbygd”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas den största delen av området som bostäder, lågt markutnyttjande. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

4.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för Myrängen II, (officiell aktbeteckning 0126K-10393, alternativ aktbeteckning 13-E-2), laga kraft 1980-10-06. Planen anger bostadsändamål (friliggande enbostadshus i två våningar) och med en byggrätt om max 200 kvm byggnadsarea.

Genomförandetiden för planen har gått ut.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2010 om uppdrag att upprätta ny detaljplan genom enkelt planförfarande.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 28 §). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas till sakägare och väsentligt berörda, dvs utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Fastigheterna är relativt plana med höjdskillnader på max två meter. Marken är belägen mellan c:a +25 m och +27 m över nollplanet. Närmiljön uppvisar i stort samma höjdskillnader undantaget söder om planområdet där det är mer kuperat med höjder upp till + 37 m över nollplanet.

Naturvärden

Det finns inte sedan tidigare någon kännedom om hotade arter eller miljöer i området. Platsen anges inte som sumpskog, nyckelbiotoper eller naturvärdesområden enligt Skogsstyrelsens information (Skogens pärlor) och Länsstyrelsens GIS-databas.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av Lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa) samt Organisk jord (ytlager av torv, dy gyttja; i allmänhet med större mäktighet än 0,5 m).

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som lågriskområde.

Förorenad mark

Markföroreningar har ej uppmärksamrats och är ej sannolika i området.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot sjön Trehörningen som ingår i Tyresåns sjösystem. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Sedan avlastningen från avloppsvattnet har vattenkvaliteten förbättrats avsevärt, men fortfarande visar sjön många symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottenarna, litet siktdjup och algbloomingar. Idag strävar man efter att i första hand begränsa påverkan från inkommande flöden så att vattenkvaliteten inte försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna.

Det finns inte risk för översvämning av området från sjön Trehörningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

Omgivande bebyggelse består av en blandning av villor, kedjehus och radhus. Bebyggelsen är huvudsakligen byggd på 1980-talet.

Hårdgjorda ytor finns i form av vägar och parkeringsytor. Villatomterna bidrar till en upplevelse av grönska kring planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Mitt emot planområdet, på andra sidan Myrängsvägen, finns en förskola Dagsvärmaren samt en mindre affärsfastighet.

Tillgänglighet

Bebyggelsen på fastigheten ska utformas så att den uppfyller gällande krav för god tillgänglighet gällande såväl utomhus- som inomhusmiljön.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet 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).

5.3 Friytor

Lek och rekreation

Ca 50-150 meter från planområdet finns det ett par mindre bollplaner.

Naturmiljö

Sparad naturmark finns mellan byggnadskvarteren främst i söder.

5.4 Gator och trafik

Biltrafik, gång- och cykeltrafik

Området trafikförsörjs via Lavspinnarvägen, som ansluter till Myrängsvägen och Ågestavägen. Områdets huvudgata är Myrängsvägen som trafikeras av busstrafik. Lavspinnarvägen är en återvändsgata med ett vägområde på ungefär 7.5 meter och den ingår i Huddinge kommuns lokalvägnät. Den maximalt tillåtna hastigheten är 30 km/h och trafiken sker idag i blandtrafik.

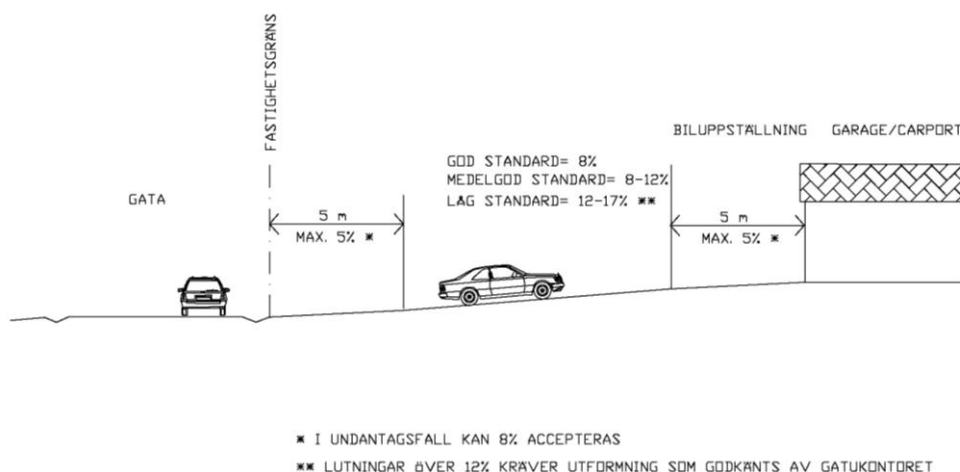
En regional gc-förbindelse går längs Ågestavägen, Ågestastråket. Utmed Myrängsvägen finns ett lokalt cykelstråk där cykeltrafik sker i blandtrafik på lokalvägnätet.

Inga nya lokalgator eller gång- och cykelbanor anläggs.

Kollektivtrafik

Buss 705 och 742 passerar området på Myrängsvägen respektive Ågestavägen med hållplatser bland annat vid Västergårdsvägen. Buss 705 går mellan Solgård och Stuvsta station och buss 742 går mellan Huddinge sjukhus och Östra Skogås. Turtätheten är var 30:e respektive var 15:e minut dagtid vardagar. Längsta gångavstånd inom planområdet till busshållplats är ca 130 meter. Avståndet till hållplatserna uppfyller riktvärdena för rimligt avstånd till kollektivtrafik enligt RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafik i Stockholms län).

Parkering, varumottagning, utfarter
All parkering ska anordnas på kvarteretsmark som markparkering eller i garage. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering anordnas enligt Huddinge kommuns gällande parkeringsnorm. Handikapparkering ska anordnas enligt Boverkets byggregler. Utfart till fastighet ska utformas enligt gällande krav.



5.5 Störningar

Buller

Verksamheten bedöms inte innebära några större trafikmängder, men planområdet är bullerstört från trafiken på Ågestavägen och Myrängsvägen. Vägtrafikbullret vid vägbanekant på Ågestavägen bedöms uppgå till 60-65 dB(A) ekvivalent nivå och vid Myrängsvägen till 55-60 dB (A) ekvivalent nivå enligt Ingemanssons 2005.

En planbestämmelse anger att bullernivåerna inomhus från trafik inte får överstiga högst 30 dB(A) ekvivalent nivå och utomhus vid fasad samt för uteplats inte överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå. Maximal nivå inomhus får inte överstiga 45 dB (A) och inte 70 dB (A) vid uteplats.

Bullerskydd/plank ska uppföras i fastighetsgräns.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Farligt gods

Området berörs inte av transporter med farligt gods.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, värme och dagvatten

Byggnaderna va-försörjs genom befintliga ledningar anslutna till allmänt ledningsnät. Vatten- och avloppsledningar finns i omgivande vägar, fjärrvärmeledning finns ej.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Avledning av dagvatten, från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, eftersträvas för att minimera föroreningar samt flöden vid kraftig nederbörd. Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att föroreningarna kan omsättas i ett lokalt kretslopp istället för att exporteras genom okontrollerad spridning till naturen. Val av takmaterial och övriga byggnadsmaterial bör ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15).

Planen har följande bestämmelse:

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på den egna fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område, där dagvattnet kan omhändertas.

Elförsörjning

Befintliga byggnader är anslutna till elnätet tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns vid Myrängsvägen 65, mitt emot planområdet. Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.7 Räddningstjänst

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

5.8 Administrativa frågor

Genomförandetiden

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. Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 28 §). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas till sakägare och väsentligt berörda, dvs utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

1.2 Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd under första kvartalet år 2011 och underrättelse under fjärde kvartalet år 2011, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

2.1 Fastighetsbildning

Planförslaget innebär ingen ny fastighetsbildning.

2.2 Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken.

Rätten att anlägga och underhålla ledningar för VA och el säkerställs genom ledningsrätt. Ett ledningsområde, u-område, föreslås kring befintliga va-ledningar inom kvartersmark på såväl Ekvecklaren 1 som 2. Ledningsrätten som belastar Ekvecklaren 2 avser ledningar för vatten och avlopp. Både Ekvecklaren 1 och 2 har sina servisledningar anslutna till dessa ledningar.

Ledningsrätten i södra delen av Ekvecklaren 1, som även berör Ekvecklaren 6, avser ledningar för dels starkström och dels tele.

2.3 Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kommunalekonomiska konsekvenser

I och med att detaljplanen inte berör några allmänna anläggningar medför den inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

3.2 Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

3.3 Planavtal

Upprättande av denna detaljplan bekostas av sökanden, Huga fastigheter AB, enligt avtal med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

3.4 Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

3.5 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Susanna Udd

landskapsarkitekt