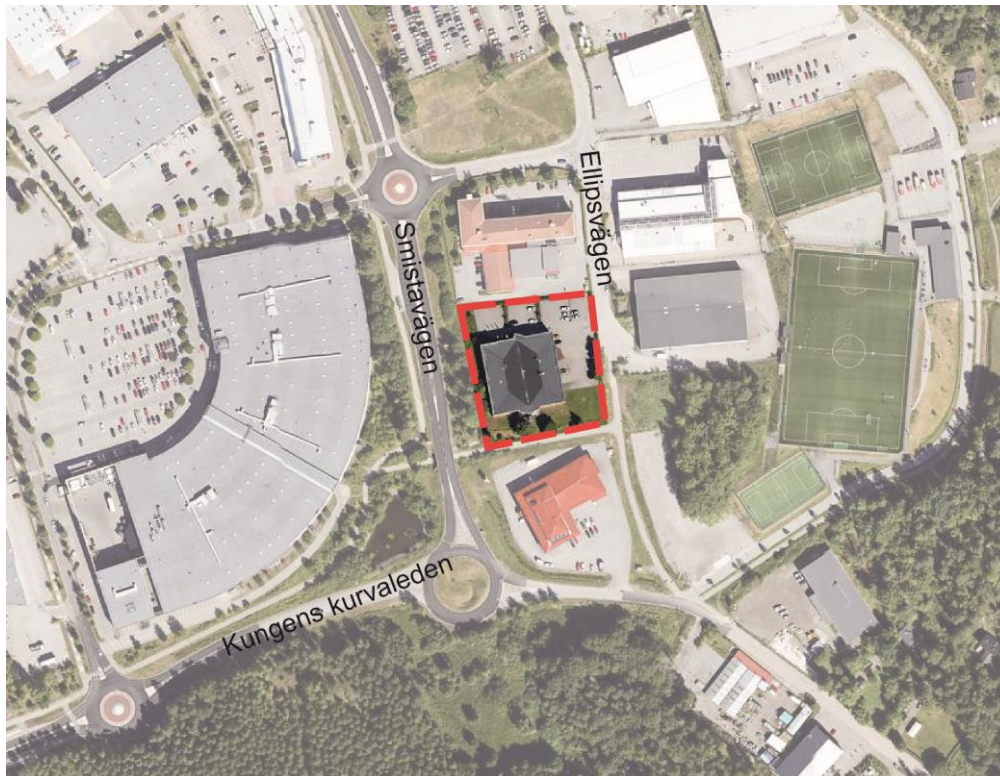


Planbeskrivning

Detaljplan för Cirkeln 2 inom kommundelen Kungens kurva



Granskningshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, mars 2018

Samhällsbyggnadsavdelningen

NBN-2016-1973

Detaljplan för Cirkeln 2 i kommundelen Kungens kurva

Standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Sofia Gregorsson, Plansektionen, Kommunstyrelsens förvaltning

Albin Frandsen, Mark- och exploateringssektionen, Kommunstyrelsens förvaltning

Emma Lidell, Trafik- och landskapssektionen, Kommunstyrelsens förvaltning

Charlotte Svahn, Plansektionen, Kommunstyrelsens förvaltning (miljökonsult)

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	18
Administrativa frågor	18

Sammanfattning



Planområdets läge i Kungens kurva markerat med röd cirkel. Norr är uppåt i bilden.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad byggrätt om ca 1700 kvm vilket motsvarar ytterligare en våning på befintlig byggnad. Syftet är även att justera användningen från kontor, lager, partihandel och småindustri till kontor, detaljhandel och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I enlighet med gällande detaljplan ämnar planen även säkerställa ett område för lägsta schaktdjup då befintliga ledningar går under fastigheten.

Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i kommunens översiktsplan och den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva kan uppfyllas.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts i detaljplanen som ligger till grund för bedömningen att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Genomförande

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft tredje kvartalet 2018. Därefter kan ansökan om bygglov göras. Ett genomförande av denna detaljplan innebär att bygglov ges för ytterligare en våning med kontorsverksamhet med tillhörande parkeringslösning.

I samband med upprättandet av denna detaljplan kommer ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och behandlas av kommunstyrelsen innan antagande av planförslaget.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad byggrätt om ca 1700 kvm vilket motsvarar ytterligare en våning på befintlig byggnad. Syftet är även att justera användningen från kontor, lager, partihandel och småindustri till kontor, detaljhandel och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I enlighet med gällande detaljplan ämnar planen även säkerställa ett område för lägsta schaktdjup då befintliga ledningar går under fastigheten.

Detaljplanen ska även säkerställa att syftet i kommunens översiktsplan och den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva kan uppfyllas.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Fastigheten Cirkeln 2 ligger i Kungens Kurva mellan Smistavägen och Ellipsvägen. Fastigheten ägs av Stenhus Kungens Kurva Förvaltning AB och planområdets totala area är ca 0,5 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 (RUFS 2010) för Stockholmsregionen pekar ut området Kungens kurva tillsammans med Skärholmen i Stockholms stad som en av de åtta regionala stadskärnorna.

RUFS 2010 anger att ”En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan. De yttre regionala stadskärnorna bör stimuleras i sin stadsutveckling och komplettera den centrala regionkärnan. Den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Särskilt bör aktörerna satsa på att attrahera kontaktintensiva verksamheter med hög specialiseringsgrad eller stort regionalt upptagningsområde till stadskärnorna. Torg, parker, vatten, grönområden och mötesplatser är viktiga för kärnornas attraktivitet, liksom möjligheten att på ett tryggt sätt ta sig fram till fots och per cykel.”

Översiktsplan

Inriktningen för Kungens kurva enligt Översiktsplan 2030 är att handeln ska vara drivkraften för områdets utveckling kombinerat med en flexibel markanvändning för att skapa utvecklingsmöjligheter för fastighetsägare. Detta ger även förutsättningar att utveckla verksamheter som kompletterar dagens handel och ger en mer blandad mångsidig användning av området med exempelvis upplevelser, utbildning, icke störande verksamheter och på sikt även kontor och bostadsbebyggelse.

Inriktningen för Kungens kurva är en tätare gatu- och bebyggelsestruktur och en högre exploateringsgrad än dagens. Områdets urbana kvaliteter ska utvecklas och ge en tydligare stadsbild och kvartersstruktur för att göra området mer attraktivt. En tätare bebyggelsestruktur är även önskvärd ur ett hållbarhetsperspektiv då det skapar förutsättningar för gång- och cykeltrafik, lokalt färre transporter och en god teknisk infrastruktur.

På lång sikt är målet att genom en överdäckning av motorvägsområdet knyta samman Kungens kurva och Skärholmen i höjd med Skärholmens centrum. Dessförinnan behövs olika lösningar för att knyta samman områden, genom gång- och cykelstråk, kollektivtrafik och nya lokalgator, prövas för att minska barriäreffekten av E4/E20. Förbifart Stockholm kommer att ansluta till Kungens kurva-Skärholmen genom en ny trafikplats centralt i området. Den tillsammans med en planerad gång- och cykelbro över motorvägen i höjd med Heron City kommer att förbättra möjligheterna att röra sig mellan Kungens kurva och Skärholmen. I samband med planeringsarbetet för Kungens kurva studeras också förutsättningarna att ändra gränsen för Gömmarens naturreservat söder om Kungens kurvaleden så att det blir möjligt att bebygga området närmast vägen. Det innebär i sin tur att naturreservatet behöver utvidgas på annan plats, t ex mellan Masmo och Flottsbro.

Fördjupad översiktsplan

Cirkeln 2 ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kungens kurva. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kungens kurva syftar till att klarlägga områdets fortsatta utveckling och vilka konsekvenser utvecklingen medför. FÖP:en omfattar Kungens kurva och delar av Vårby i Huddinge kommun.

Den fördjupade översiktsplanen föreslår att Kungens kurva ges en tätare och mer stadslig gatu- och bebyggelsestruktur. Utgångspunkten är att handeln ska vara drivkraften men att området ska kompletteras med upplevelser, kultur, kontor och andra verksamheter så att det tillsammans med Skärholmen blir en komplett stadskärna.

En utbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen innebär att mellan 10 000 och 15 000 nya arbetsplatser kan bli verklighet i Kungens kurva.

Ett samråd kring FÖP:en har skett. Bearbetning och diskussion kring inkomna synpunkter pågår.

Markanvändningen för Cirkeln 2 är i FÖP:en utpekad som kontor, icke störande verksamheter och viss handel.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är Kungens kurva VIII inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun. Planen upprättades 1987 och har aktnummer 0126K-11304,1. Planen anger kontor, lager, partihandel och småindustri för Cirkeln 2. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 16 meter och tillåten bruttoarea är 70 % av tomtarean.

Genom fastigheten går ett område där lägsta schaktdjup är 7,4 meter över nollplanet, drift av tunnel för allmänna ledningar får inte hindras.

Planuppdrag för detaljplanen

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 23 maj 2016 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att, genom standardförfarande och på sökandes bekostnad, upprätta detaljplan för fastigheten Cirkeln 2 i Kungens kurva. Bakgrunden var att fastighetsägaren ansökt om planbesked och fått ett positivt sådant. I planbeskedet och planuppdraget framgår att krav kommer ställas på utformningen av utemiljön och exploateringsavtal för kostnader för övergripande infrastruktur mm ska finnas innan planen antas.

Planens förenlighet med 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. Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk och musselvatten samt omgivningsbuller.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34§ Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan

Planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad byggrätt om ca 1700 kvm vilket motsvarar ytterligare en våning på befintlig byggnad. Syftet är även att justera användningen från kontor, lager, partihandel och småindustri till kontor, verksamheter och detaljhandel. I enlighet med gällande detaljplan ämnar planen även säkerställa ett område för lägsta schaktdjup då befintliga ledningar går under fastigheten.

Platsen

Fastigheten är bebyggd med hårdgjorda ytor för markparkering och en byggnad på ca 1700 kvm byggnadsarea. Det finns även en del gräsbevuxna ytor, träd och berg i dagen.

Påverkan

Ökad exploatering medför en utökning av parkeringsytan vilket medför ökade flöden av förorenat dagvatten. Detta innebär att förbättrad rening av dagvatten krävs.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med ovanstående behovsbedömning som grund bedöms att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen bebyggd eller anlagd med hårdgjorda ytor för markparkering och infart. Övriga obebyggda ytor är gräsbevuxna med några träd.

Naturvärden

Det finns inga naturvärden att ta hänsyn till. Intill planområdet ligger Gömmarens naturreservat.

Geologiska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består Cirkeln 2 främst av morän och till viss del lera.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets ytvatten avrinner till Mälaren. Mälaren är en dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter.

Skyddsföreskrifterna innebär bl.a. att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening. Planområdet finns inom den sekundära skyddszonen som består av landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller tekniskt (via ledningar) avrinner mot Östra Mälaren.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

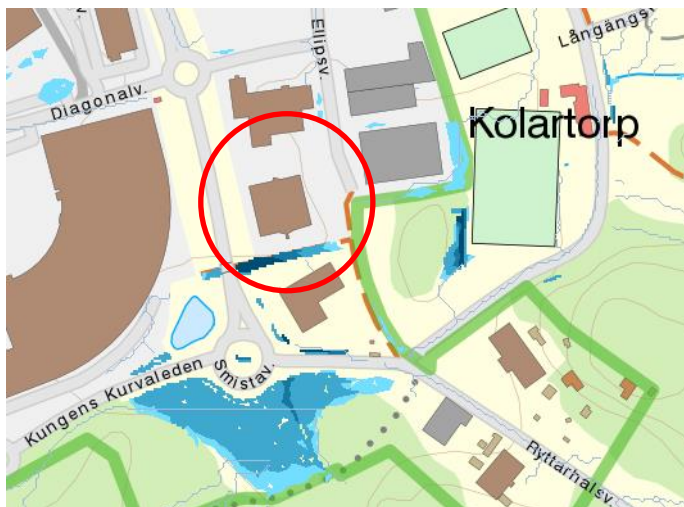
Planområdets vatten avrinner till Vårbyfjärden i Mälaren. I Mälaren har miljö kvalitetsnormer angetts för de olika delarna (så kallade vattenförekomsterna) av sjön. Mälaren är för närvarande uppdelad i nio vattenförekomster, men kommer att delas upp ytterligare i drygt 30 för att få en mera differentierad bild av statusen. Den vattenförekomst som berörs av planområdets dagvatten är Mälaren – Stockholm. Enligt 2009 års statusklassning är den ekologiska statusen god medan den kemiska statusen (utan kvicksilver) ej uppnår god status.

De miljöproblem som har identifierats för vattenförekomsten är övergödning och syrefattiga förhållanden, samt miljögifter. Nytt åtgärdsprogram, förvaltningsplaner och miljö kvalitetsnormer är framtagna för perioden 2016-2021. Vattenförekomsten som planområdet påverkar benämns Mälaren-Rödstensfjärden. Klassningen på denna vattenförekomst är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerade difenyleter och kvicksilver. Ett viktigt mål för att bibehålla god status är att förhindra att orenat dagvatten och avloppsvatten tillförs Mälaren.

Detaljplanen medför endast mindre förändringar gällande befintliga hårdgjorda ytor och parkeringslösningar. Således sker ingen större förändring gällande flöden och föroreningsbelastning jämfört med idag. En dagvattenutredning har genomförts och ger förslag på möjliga åtgärder för att minska befintlig föroreningsbelastning, se under avsnittet teknisk försörjning, dagvatten.

Risk för höga vattenstånd

Risk för översvämning på grund av sjöar och vattendrag finns inte för planområdet. Strax söder om planområdet, på en gång- och cykelväg finns däremot en lågpunkt där dagvatten kan samlas under skyfall.

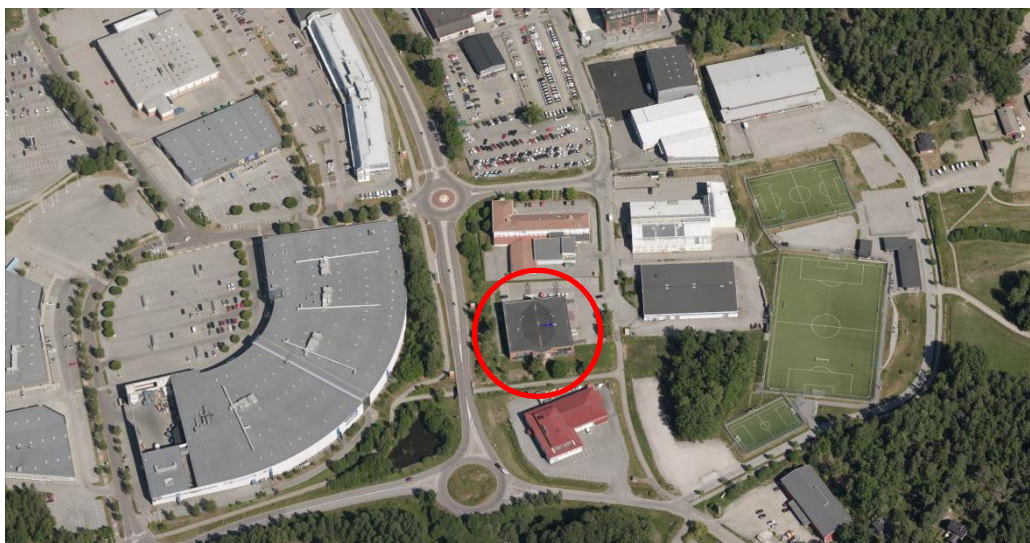


Lågpunktskartering av Länsstyrelsen. Planområdet och den intilliggande lågpunkten är markerat med röd cirkel. Norr är uppåt i bilden.

Bebyggelse

Stadsbild

Planområdet ligger i Kungens kurva med bebyggelse avsedd främst för handel och småindustri och mycket markparkering. I närheten av planområdet finns även Gömmarens naturreservat och en idrottsplats.



Flygfoto över planområdet med omnejd. Planområdet är markerat med röd cirkel. Norr är uppåt i bilden.

Arbetsplatser

Inom fastigheten finns arbetsplatser inom kontor, detaljhandel och verksamheter. Genomförande av den nya detaljplanen innebär att en ytterligare våning om ca 1700 kvm bruttoarea tillkommer på befintlig byggnad. Enligt schablonsiffror kan detta ge upphov till ca 80 tillkommande arbetsplatser.

Gestaltning

Gestaltningen ska följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen samt programmet för den offentliga miljön i Kungens kurva. I riktlinjerna står att området ska utvecklas till att bestå av en rad storkvarter med fasader mot gatorna medan parkeringen flyttar bakom fasaderna eller in i själva byggnaden. Fokus ska flyttas till fasaderna istället för som idag på parkeringen. Mindre entréer ligger huvudsakligen inne i kvarteren och riktar sig mot parkeringen men kompletteras med entréer ut mot gatan som öppnar upp byggnaderna för förbipasserande.



Illustration från nordväst som visar den tänkta påbyggnaden av en till våning. (Erik Möller Arkitekter AB)

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelnätet till Kungens kurva är väl utbyggt men saknar enskilt viktiga trafikseparerade länkar. Separat gång- och cykelbana tillika regionalt cykelstråk finns idag utmed Smistavägen.

Enligt FÖP för Kungens kurva krävs det, för att uppnå ett hållbart resande, att förutsättningarna för alternativa färdmedel än bil förbättras. Förbättrad framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter till/från och inom Kungens kurva har betydelse för en hållbar utveckling. Förbättringarna avser inte bara framkomligheten utan även aspekter såsom säkerhet och attraktivitet. Förutsättningar ska skapas för gångtrafikanter att på ett trivsamt sätt kunna röra sig framför butiksentréer, runtom byggnaderna och mellan fastigheterna. Entréerna ska sammanbindas genom entrévägar vilket möjliggör ett så tillgängligt nät för gående att de med enkelhet kan parkera bilen vid en fastighet och till fots besöka olika anläggningar.

Kollektivtrafik

Storstockholms lokaltrafik trafikerar med busslinje 710 (Skärholmen-Sörskogen) på Smistavägen och hållplats finns i anslutning till planområdet. Turtätheten varierar under dygnet med fyra turer per timme under högtrafik.

Som ett riktavstånd till närmsta hållplats anges av SL 500 meter för nyetablerade arbetsområden med hög arbetsplatstäthet (minst 1 arbetsplats/25 m²). För områden med låg arbetsplatstäthet (färre än 1 arbetsplats/25 m²), anges 700 meter till närmsta hållplats. För stomtrafik och avstånd till stationer tillämpas normalt längre acceptabla gångavstånd. Gångavstånden i detta fall blir kortare än riktvärdena, knappt 40 meter mellan hållplats och fastighetsgräns.

Ca 1,6 kilometer från planområdet ligger Skärholmens tunnelbana som trafikeras med linje 13, röda linjen mellan Ropsten och Norsborg.



Kollektivtrafik i närområdet. Planområdet är markerat med röd cirkel. Norr är uppåt i bilden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bilparkering ska anordnas på kvartersmark och uppfylla den kommunala parkeringsnorm som är aktuell vid genomförandet. Vid genomförande av mobility management-åtgärder kan parkeringsnormen reduceras, detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören.

Ca 5 % av parkeringsplatserna ska vara reserverade för handikapparkering och parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från entré. Entréer, parkeringar, angöringsplats för bil, friytor och allmänna gångvägar ska utformas för att kunna användas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

För att området ska vara attraktivt för cyklister krävs väl placerade cykelparkeringar i anslutning till butikernas entréer. Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten i tillräcklig omfattning med hänsyn till fastighetens beräknade och framtida behov och vara lättillgängliga, stödsäkra och väl dimensionerade.

Varumottagning sker på den egna fastigheten och ska tydligt separeras från dess entréer. In- och utfart till anläggningen sker via Ellipsvägen. Fastigheters utfarter

mot det allmänna gatunätet ska tydliggöras samt ske över så kallade genomgående upphöjd gång- och cykelbana om sådan passerar utfarten.

Luft, lukt

Enligt SLB analys senaste luftkartering år 2015

(<http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskarter/>), överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom detaljplanen. Enligt den översiktliga karteringen ligger dygnsmedelvärdet för PM10 inom intervallet 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och miljö kvalitetsmålet är 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Kväveoxidhalten ligger i intervallet 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Normvärdet som ska klaras är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

En bullerkartering som gjordes av Tyréns 2013 visar på trafikbullernivåer i intervallet 55 – 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För arbetslokaler är riktvärdet utomhus 65 dBA. Det finns inga riktvärden för handel.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Genom planområdet, delvis under befintlig byggnad går en avloppstunnel vars placering i gällande detaljplan är säkerställd med en bestämmelse om lägsta schaktdjup. I den nya detaljplanen behålls bestämmelsen om lägsta schaktdjup och även ett u-område läggs till för att säkerställa rättigheten för tunneln. Byggnader får uppföras inom u-området.

Även i planområdets sydöstra hörn har ett u-område lagts till i planförslaget med syfte att säkerställa mark för befintliga allmännyttiga ledningar. Här är marken prickad vilket innebär att byggnad inte får uppföras.

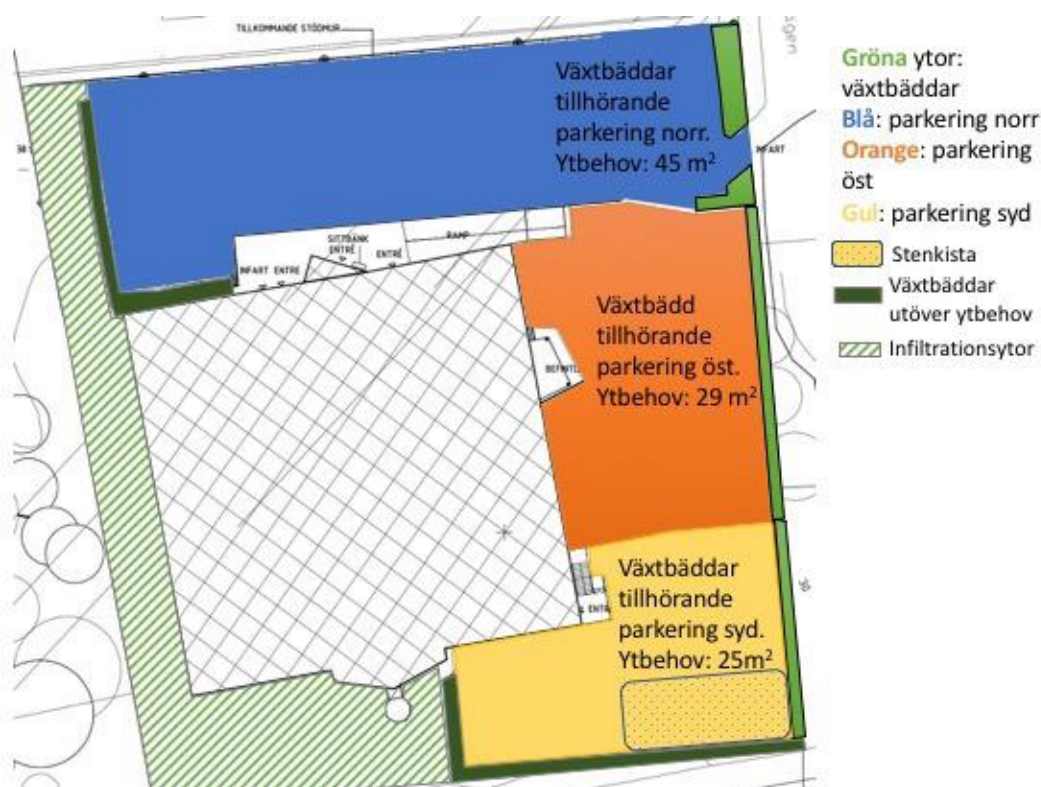
Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till ledningsnätet för dagvatten. Dagvattnet i Kungens kurvaområdet samlas upp i ledningar och öppna diken för att slutligen samlas upp i två stora ledningar som går under E4:an och vidare ut i Vårbyfjärden.

En dagvattenutredning har gjorts av Geoveta 2017-11-13. Bedömningen är att förutsättningarna för infiltration anses vara goda till måttliga främst på grund av att marken delvis består av fyllnadsmassor. Dagvatten på fastigheten för befintliga förhållanden omfattar ytavrinning från tak och asfaltytor där en stor mängd av dagvattnet går vidare till det kommunala dagvattennätet och resterande avrinner till grönytor eller stenkista. I befintliga förfållanden leds takavvattningen direkt till det allmänna dagvattennätet.

Efter ombyggnationen kommer takdagvattnet istället infiltreras på fastigheten. De åtgärder som föreslås omfattar öppna dagvattenlösningar i form av växtbäddar placerade längs asfalterade ytor, se bild nedan. Vid fastighetens nordöstra del anläggs växtbäddar till en yta av ca 48 kvm. Vid den nordvästra sidan utökas ytan för plantering till ca 58 kvm. Vid fastighetens östra gräns tillkommer en växtbäddzon med planterade träd på ca 60 kvm. Växtbäddar anläggs även längs med fastighetens södra gräns, ca 50 kvm.

Dagvattnet fördröjs och renas lokalt innan det når det allmänna dagvattennätet. Växtbäddarna bidrar med fördröjning av dagvatten och tillsammans med stenkistan bidrar de till att det inte uppkommer ytterligare fördröjningsbehov för den planerade ombyggnationen. Om föreslagna åtgärder vidtas på fastigheten kommer föroreningsmängderna minska efter genomförda åtgärder. Således följs kommunens dagvattenstrategi inklusive icke-försämringskravet samt skyddsföreskrifter för Östra Mälaren.



Förslag på placering av växtbäddar för respektive parkeringsyta. Norr är uppåt i bilden. (Geoveta med ritningsunderlag Erik Möller Arkitekter AB)

Elförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät.

Huddinge kommuns Klimat – och energiplanen, antagen 30 juni 2010 anger ”På icke kommunalägd mark ska kommunen via exploateringsavtalet verka för att exploatören anlägger hus som förbrukar så lite energi som möjligt där lågenergihus är minimikravet. Om värmekälla behövs ska kommunen verka för att exploatören väljer fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi som värmekälla”. Definitionen av lågenergihus är framtagen inom Energimyndighetens program för passivhus och lågenergihus, som 30 % under Boverkets byggregler.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt Huddinge kommuns avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

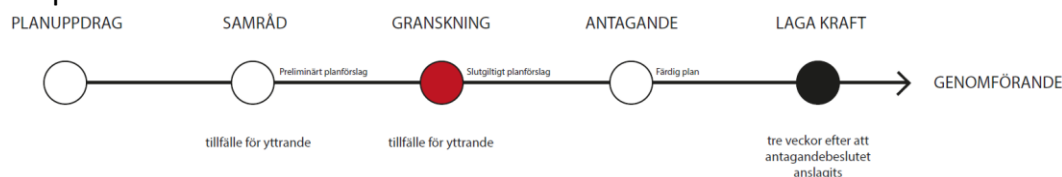
Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbete sker med standardförfarande enligt plan-och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Tidplan



Ovan visas en schematisk bild över planprocessen och nedan visas generell tidplan för projektet.

TIDPLAN	
Planuppdrag från NBN	Maj 2016
Samråd	December 2017
Granskning	April 2018
Godkännande av exploateringsavtal i KF	Juni 2018
Antagande av detaljplan i NBN	Augusti 2018
Laga kraft för detaljplan	September 2018
Genomförande	Oktober 2018 och framåt

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 5 år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att detaljplanen ligger i ett område som genomgår snabba förändringar där en lång genomförandetid kan bli hindrande. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändra 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för allmänna VA-ledningar och dagvattenledningar/- anläggningar.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

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

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

Avtal

Kommunfullmäktige godkände den 13 juni 2016 riktlinjer för exploateringsavtal, reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017. I samband med planläggningen kommer exploateringsavtal träffas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och behandlas av kommunstyrelsen innan antagande av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ett befintligt servitut för den befintliga avloppstunneln, ett u-område (u_1) i den nya detaljplanen säkerställer placeringen för tunneln och servitutet.

I sydöstra hörnet av planområdet tillkommer ett u-område (u_2) för allmännyttiga ledningar. För att ledningsägaren ska få tillgång till ledningarna ska ledningsrätt alternativt servitut upprättas.

Ekonomiska frågor

Bygglovavgift

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

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploatören ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Därför tas ingen planavgift ut i samband med bygglovsprövning.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Utveckling av fastigheterna i Kungens kurva innebär behov av utbyggnad av allmän platsmark för övergripande infrastruktur inom Kungens kurva. Kostnaden för infrastrukturutbyggnaden inom Kungens kurva kommer att fördelas på de olika fastighetsägarna inom det fördjupade översiktsplaneområdet. Kostnadsuttag ska ske successivt allt eftersom det fördjupade översiktsplaneområdet byggs ut. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till markanvändningen och

maximalt tillåten bruttoarea enligt kommande detaljplaner. Upprättandet av denna detaljplan innebär att fastighetsägaren för Cirkeln 2 ska betala en del av kostnaden, ett exploateringsbidrag, vilket regleras genom exploateringsavtal.

Kostnader för att genomföra detaljplanen

Det ekonomiska ansvaret för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark ligger på byggherren. I detta ingår även taxa för bygglov, bygganmälan samt lantmäteriförrättningar. Byggherren bekostar flyttning eller eventuellt annan åtgärd för befintliga allmänna ledningar/diken inom kvartersmark som krävs för genomförande av detaljplanen och byggnationen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har tagits fram av Geoveta, senast reviderad 2017-11-13.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på plansektionen med stöd av andra sektioner på samhällsbyggnadsavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning. Ansvarig planarkitekt är Sofia Gregorsson. Övriga deltagare i projektgruppen är Albin Frandsen, exploateringsingenjör och projektledare; Emma Lidell, trafikplanerare och Charlotte Svahn, miljöplanerare (konsult från ÅF).

Sofia Gregorsson

Planarkitekt

