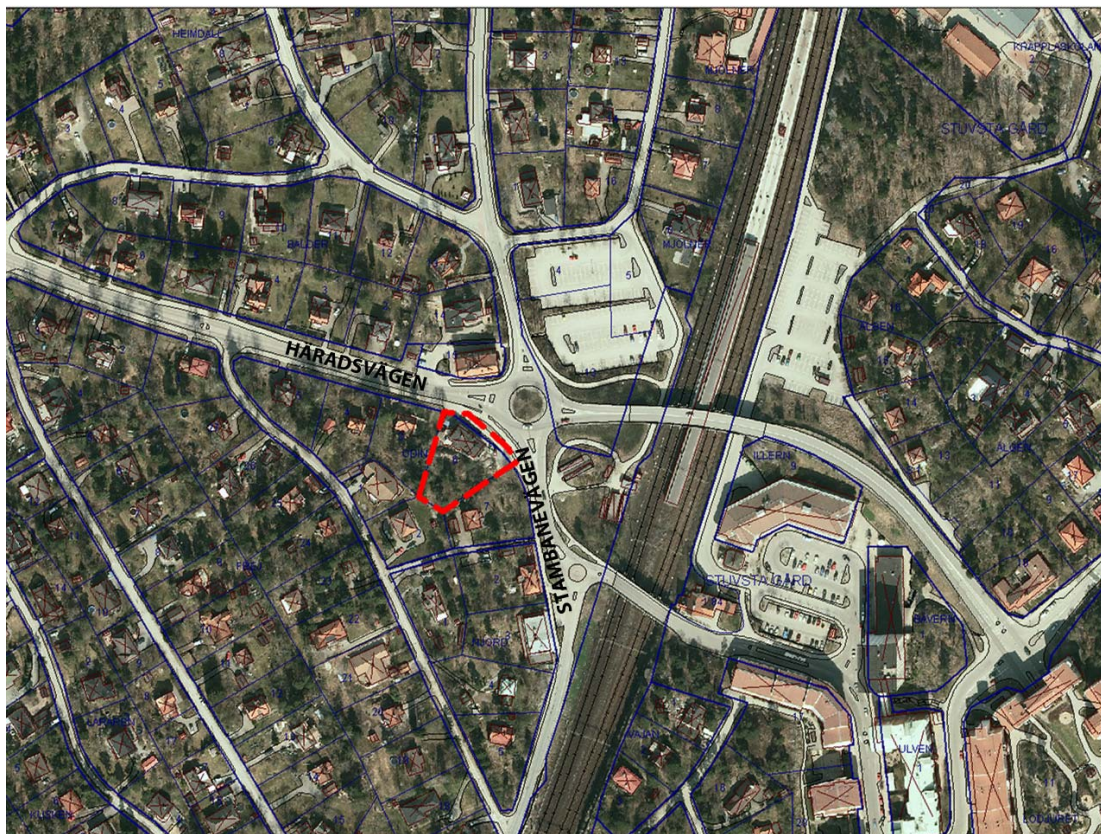


PROGRAMHANDLING



Programområdet markerat med röd linje

Detaljplan för Stuvsta centrum vid Häradsvägen Inom kommundelen Stuvsta, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2010

Inledning

Normalt planförfarande

Detaljplanen för Stuvsta centrum vid Häradsvägen handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL. I det normala förfarandet ingår momenten programsamråd, plansamråd, utställning och antagande.

Syftet med programsamrådet och programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter - berörda parter ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

Samråd ska ske med länsstyrelse, lantmäterimyndighet samt sakägare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget. Detta gäller även de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet.

I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker. Därefter inleds plansamrådet där man prövar projektet mot lagstiftning, kommunens övergripande mål samt genomförbarheten.



Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Inriktningen för detta program är att pröva om gällande detaljplan kan ändras så att en mindre affärsbyggnad kan byggas till för att skapa utrymme för nya lägenheter inom fastigheten Odin 6, se omslagsbilden. I fastigheten ska även fortsättningsvis inrymmas mäklarbyrå samt en mindre restaurang. Det är också tänkt att verksamhet för fastighetsskötsel ska inrymmas i befintlig byggnad.



Den mindre lokalgatan

Den nya detaljplanen skulle också möjliggöra att en mindre lokalgata, se bilden ovan, kan införlivas i fastigheten, för att underlätta in- och utfart.

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

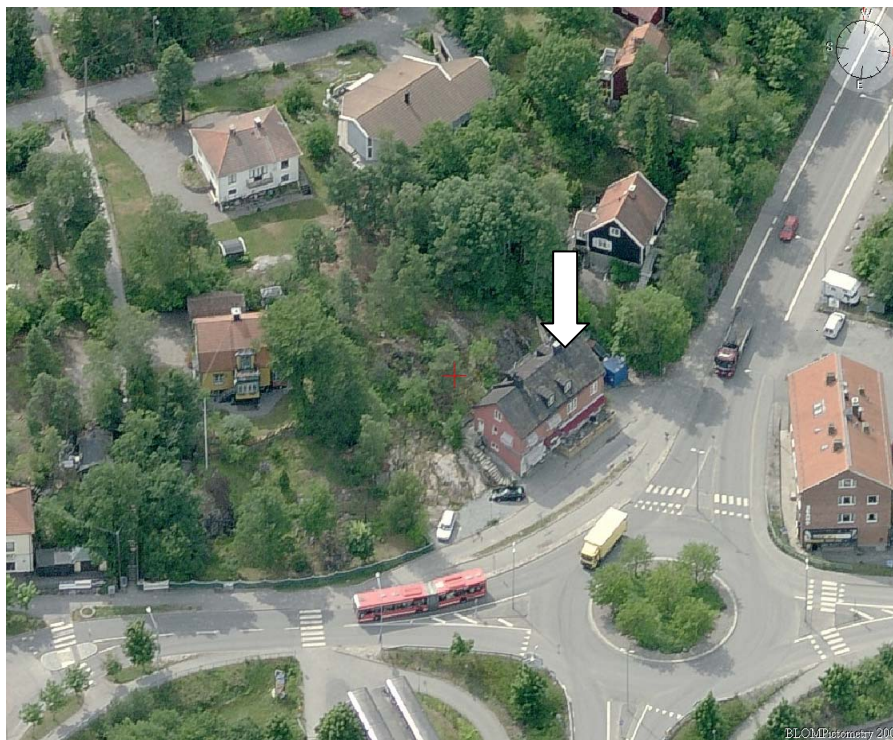
avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för utomhusluft och omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

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

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Programområdet ligger i centrala Stuvsta i hörnet vid Stambanavägen, adressen är Häradsvägen 1. Programområdet omfattar fastigheten Odin 6 samt en mindre lokalgata i anslutning till denna.



Fastigheten Odin 6 sedd från väster

Huvudbyggnaden på fastigheten Odin 6 är en hyreshusenhet i två våningar med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang.

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 området som "boende med lågt markutnyttjande" det vill säga huvudsakligen villabebyggelse.

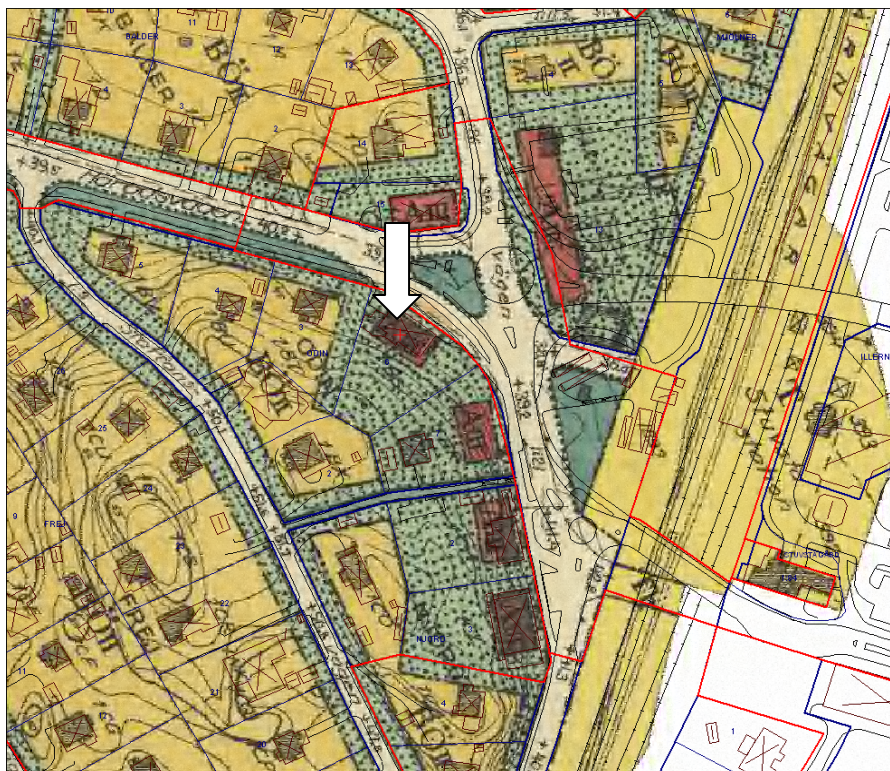
I Översiktsplanens riktlinjer gällande boende och fritidshusbebyggelse står;

Bostadsbyggandet ska främst koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen är utbyggd eller där förutsättningarna för att bygga ut servicen och infrastrukturen är gynnsamma.

Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

4.3 Detaljplaner och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle, fastställd den 27 november 1942 med officiell aktbeteckning 3-A. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.



Detaljplan för nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle, Odin 6 markerad med vit pil

Enligt den gällande detaljplan får den aktuella fastigheten bebyggas för affärsändamål och de övre våningarna får användas till bostäder. Byggnad får uppföras med högst tre våningar och till en maximal höjd av 10,5 meter. Hela fastigheten, förutom den plats där huvudbyggnaden är belägen, omfattas av mark som inte får bebyggas.

Även omgivande fastigheter vid rondellen omfattas av bestämmelsen ”affärsändamål” men denna rättighet har i några fall inte utnyttjats. På andra sidan Häradsvägen ligger en trevåningsbyggnad med butik i bottenvåningen i gaveln närmast Stuvsta. På andra sidan rondellen från Odin 6 sett, ligger en stor infartsparkering närmast järnvägsspåren och söder om denna på andra sidan Stuvstaleden finns cykelvägar och cykelparkering.



Vy över området sedd från öster, Odin 6 markerad med vit pil

Det finns en outnyttjad byggrätt för affärshus i tre våningar söder om Odin 6 vid Stambanevägen och bortanför den ligger Högklint som volymmässigt är något mindre än huset på Odin 6. Söder om Högklint finns en trevånings funkisbyggnad med restaurangverksamhet på fastigheten Njord 3.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet Stuvsta centrum vid Häradsvägen, finns med i projektplan 2009 – 2011 som bland annat lyfter fram satsningar på bostadsbyggande i centrala, kollektivtrafiknära lägen.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation och naturvärden

Fastigheten Odin 6 är belägen intill Stuvsta centrum med ett bra läge i förhållande till kollektivtrafik och vägar. Med pendeltåget nås centrala Stockholm på 15 minuter och ett antal busslinjer angör busstationen.



Odin 6 markerad, höger om järnvägen Stuvsta centrum

Markanvändningen i närområdet präglas främst av villabebyggelse men även av flerbostadshus, främst på andra sidan järnvägen från fastigheten Odin 6 sett. Hårdgjorda ytor finns i form av vägar och parkeringsytor. Villatomterna bidrar till upplevelsen av grönska kring programområdet.

Fastigheten Odin 6 är starkt kuperad och bergig vilket ställer höga krav på ny bebyggelse på tomten.

Inom programområdet finns inga stora naturvärden. Uppe på berget växer en del större aspar och tallar. Stora träd fungerar både som vind- och solskydd vilket är bra för lokalklimatet och äldre aspar fungerar som boplatser särskilt för fåglar men även för andra djur som till exempel fladdermöss. Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt.

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består marken inom programområdet huvudsakligen av berg i dagen eller berg på ringa djup.

Radon

Någon känd radonrisk finns inte inom programområdet.

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. Trots det visar sjön fortfarande många symtom på övergödning. Idag strävar man efter att i första hand begränsa påverkan från inkommande flöden så att vattenkvaliteten inte försämras nedströms.

Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska följas. Se vidare rubriken *Dagvatten* nedan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom programområdet.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder och arbetsplatser

Omgivande villabebyggelse, huvudsakligen byggd på 30-talet, är lummigt och kuperat belägen. Längs Stambanvägen ligger ytterligare ett par mindre affärsfastigheter, så även på andra sidan Häradsvägen.

Kring Stuvsta centrum finns mer storskalig flerbostadsbebyggelse och järnvägsövergångarna omges av stora parkeringsytor.

Offentlig service och kommersiell service

I Stuvsta centrum alldeles intill programområdet, finns ett centrum med ett 30-tal butiker, apotek, servicehus med dagcentral och pendeltågsstation.

Tillgänglighet

Bebyggelsen på fastigheten ska utformas med god tillgänglighet gällande såväl beträffande utomhus- som inomhusmiljön.

Kulturhistorisk miljö

Programområdet ligger i område avgränsat i *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun) benämnt Skogsäng, sydöstra delen av Snättringe.

Det är framförallt villabebyggelsen som beskrivs i kulturmiljöinventeringen, generellt kan dock sägas att området har arkitektoniska och miljömässiga värden som i många andra områden försvunnit på grund av avstyckningar och okänsliga tillbyggnader.

Gestaltning och varsamhetsbestämmelser

Om- och tillbyggnad samt underhåll av byggnader ska enligt kulturmiljöinventeringen för Huddinge, ske med ursprungliga material, kulörer, volymer och tekniker.

Placeringen och utformningen av tillbyggnaden på Odin 6 kommer att studeras vidare i detaljplanearbetet. Placeringen och utformningen ska samspela med närmiljön samt anpassas till terrängen och omgivande vegetation. Träd och berg i dagen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Föreslagna förändringar

Ett från fastighetsägaren inkommet förslag innebär tillbyggnader med plats för ytterligare bostäder, garage och ett mindre kontor.



Utformning

Den nya byggnaden föreslås placeras i anslutning till gatan för att knyta an till gaturummet och de andra mer storskaliga byggnaderna i närområdet.

Användningssättet i bottenvåningen med garage gör att det finns en risk att det i anslutning till gatan blir mycket in- och utfart, därför är det önskvärt med en mindre lokal i anslutning till gatan för att bryta detta.



Fasadillustrationer



Illustration



Situationsplan



Sektion genom befintlig byggnad

Naturmiljö

Enligt *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun) ska naturmiljön bevaras och tomtavstyckningar undvikas.

5.3 Friytor

Lek och rekreation

Exploateringen tar inte i anspråk områden av värde för natur, rekreation eller friluftsliv. Utformningen av gården ska vara inbjudande och erbjuda skyddade platser med dagsljus och god ljudmiljö. Omsorg om detta är extra viktig då gårdsytan är förhållandevis liten.

5.4 Gator och trafik

Programområdet ligger i anslutning till kommunens huvudvägnät strax intill cirkulationsplatsen i korsningen Häradsvägen/Stambanevägen/Stuvstaleden.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Häradsvägen och Stambanevägen finns idag separerad gång- och cykelbana.

Gång- och cykelbanan utmed Stambanevägen ansluter till Stationsvägens gång- och cykelbana för vidare förbindelse till bland annat Stuvsta Centrum.

Kollektivtrafik

På cirka 200 meters avstånd från området ligger Stuvsta station med pendeltåg mellan Södertälje och Märsta via Stockholms central. Vid Stuvsta centrum finns också ett antal busslinjer, 703 mellan Fruängen och Sörskogen, 705 mellan Stuvsta station och Solgård samt 710 mellan Skärholmen och Sörskogen. Alla dessa linjer passerar också Huddinge centrum. Linje 703 och 710 har även ett hållplatsläge på Häradsvägen i anslutning till programområdet.

Avståndet till stationen och hållplatserna i centrum uppfyller med god marginal riktvärdena för rimligt avstånd till kollektivtrafik enligt RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafik i Stockholms län).

Biltrafik

Trafikmängden på Häradsvägen är 11 000 fordon/dygn, Stambanevägen 7000 fordon/dygn samt Stuvstaleden 10 000 fordon/dygn.

Utbyggnaden i programområdet kräver inga ombyggnader av det omgivande vägnätet.

Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm. Se tabell nedan.

Kontor:	15-20 platser/1000 m ² BTA
Restaurang:	10-30 % av antalet sittplatser
Bostäder:	11 platser/1000 m ² BTA
Studentlägenheter:	7 platser/ 1000 m ² BTA

5.5 Störningar

Buller

Programområdet ligger vid en cirkulationsplats intill en trafikintensiv väg. Den översiktliga bullerkarteringen visar att ekvivalent dygnsnivå är 65- 70 dBA vilket betyder att området obebyggt är kraftigt bullerstört. Området belastas även av buller från tågtrafiken som trafikerar stambanan.

Vidare ligger programområdet i ett kollektivtrafikläge i direkt närhet till flera typer av kollektivtrafik, har god tillgång till service samt innebär en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur vilket kan bidra till bättre ljudnivåer för andra boende i området.

Gällande riktvärden

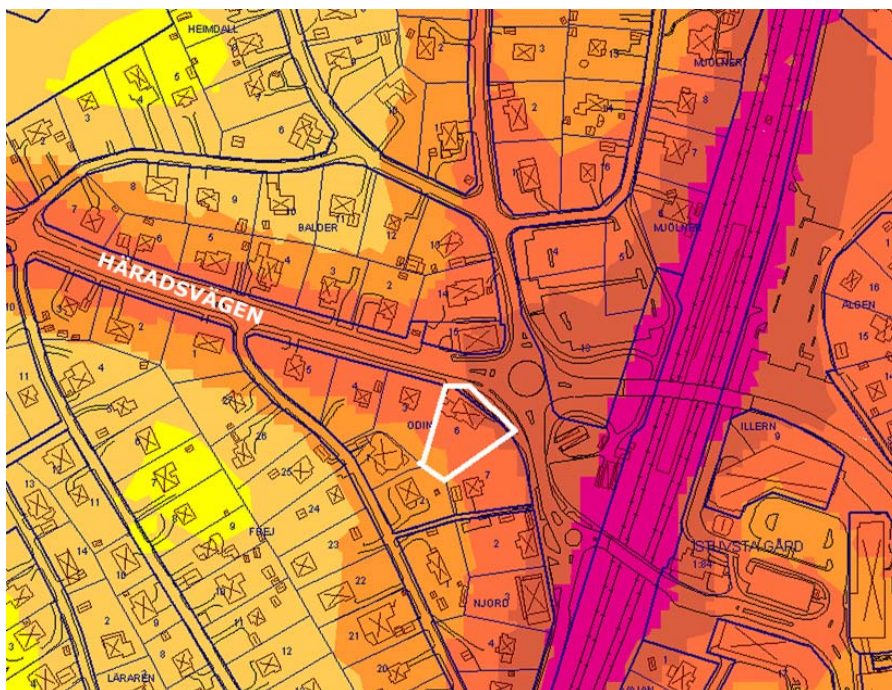
Gällande riktvärden för trafikbuller anges i proposition ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som Riksdagen antog 20 mars 1997:

”Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivå inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.”

Flera bullerkällor och vibrationer



Den översiktliga bullerkarteringen visar en ekvivalent dygnsnivå på 65- 70 dB(A) i obebyggt planområde

Där flera bullerkällor förekommer bör hänsyn tas till den samlade bullersituationen och det bör ställas särskilt höga krav på åtgärder för att skapa en godtagbar ljudmiljö.

Vibrationer

Det bör bedömas om vibrationer från tågtrafiken kan riskera att överstiga 0,4 mm/sek vilket är Banverkets planeringsmål för miljö kvalitet.

Farligt gods

Tåget

Den närbelägna stambanan är transportled för farligt gods, rekommenderat avstånd till transportled för farligt gods överstigs.

Biltrafik

Häradsvägen är inte en rekommenderad primär eller sekundär transportled för farligt gods enligt Översiktsplanen.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse inom programområdet ska anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten/tomtmarken genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att föroreningarna kan omsättas i ett lokalt kretslopp istället för att exporteras genom okontrollerad spridning till naturen.

Då större delen av fastigheten består av berg i dagen med ett tunt jordtäckje är infiltrationsmöjligheten begränsad. Exploateringen av området medför att dagvattenavrinningen ökar ytterligare. Dagvattnet bör därför tas om hand via fördröjning innan vattnet ansluts till det kommunala dagvattensystemet. Fördröjning av dagvatten kan till exempel ske genom anläggande av gröna tak och infiltration via genomsläpplig markyta.

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

Värme och elförsörjning

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning ansluten till fastigheten.

Avfallshantering

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

Närmaste återvinningsstation finns vid Stuvsta torg i anslutning till centrumbebyggelsen.

5.7 Räddningstjänst

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

5.8 Administrativa frågor

Avtal

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med att kommunfullmäktige beslutar att ge Samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar med mera regleras.

En bullerutredning/beräkning av en oberoende, auktoriserad ljudkonsult ska göras i det fortsatta planarbetet.

Ekonomi

Fastighetsägaren Melins elektromontage AB bekostar planläggningen och ett planavtal tecknas med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen för fastigheten ersätts genom detta planarbete med en ny. Fastighetsägaren ska även svara för eventuella utredningar som underlag för detaljplanen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Tidplan

Info/Beslut om programsamråd i SBN	8 okt 2009
Programsamråd	Jan – februari 2010
Plansamråd	Kvartal 2, 2010
Utställning	Kvartal 3, 2010
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 4, 2010
Laga kraft*, tidigast	Kvartal 1, 2011

* Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter cirka 4 veckor efter antagandebeslutet

Organisation

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

Projektledare för programmet är Ilga Lanestedt, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är;

Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen,
Carina Lindberg, planavdelningen,

Bo Nyberg, bygglovsavdelningen,
Nils Blohm, lantmäteriafdelningen och
Cecilia Ågren, mark- och exploateringsavdelningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Ilga Lanestedt
Planarkitekt