HUDDINGE KOMMUN

MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN PL 2008/27.313
PLA 2009-13

SAMRÅDSHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplan för Odin 6 och 3,

Huddinge kommun

Enligt PBL 1987:10

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, april 2013

Inledning

Normalt planförfarande

Detaljplanen för Odin 6 och 3 handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL(1987:10). I det normala förfarandet ingår momenten programsamråd, plansamråd, utställning och antagande enligt bilden nedan.

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.

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 detaljplanen.

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ger förutsättningar för att en mindre affärsbyggnad ska kunna byggas till för att skapa utrymme för nya lägenheter inom fastigheterna Odin 6 och 3. Inom befintlig byggnad på fastigheten Odin 6 ska även fortsättningsvis inrymmas kontor samt en mindre restaurang. Den nya detaljplanen ska också möjliggöra att en mindre lokalgata, se bilden nedan, kan införlivas i fastigheten för att underlätta in- och utfart.

Den mindre lokalgatan som ska införlivas i fastigheten, befintlig byggnad inom Odin 6 till vänster

Föreslagen bebyggelse inom Odin 6 sträcker sig in på fastigheten parallellt med tomtgränsen mot Fastigheten Odin 7, föreslagen bebyggelse inom Odin 3 ansluter till Häradsvägen västerut, se bilden nedan.

Förslaget stärker det rumsliga sammanhanget kring rondellen och längs Häradsvägen. Lokaler i anslutning till gatan ska bidra till att verksamheter kan förläggas där. All parkering ska ordnas på kvartersmark, antingen som markparkering eller i P-garage. Goda samband med omgivningen eftersträvas.

Situationsplan, illustrationerna utförda av Mats Carlsson, arkitekt SAR/MSA, Lindberg Stenberg arkitekter

I höjd med grannvillan på fastigheten Odin 7 i söder har den östra tillbyggnaden ordinär villahöjd – tanken är att den där inte ska vara högre än just grannvillan på Odin 7.

Antalet tillkommande lägenheter i nybyggnaden beräknas till cirka tjugotre stycken. Bruttoaren BTA för bostadsdelen är cirka 1931 m², BTA för garage cirka 510 m² och BTA för lokaler cirka 185 m².

Träd och berg i dagen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. 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. Det

finns i dag miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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.

Behovsbedömning

Enligt 5 kap.18 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar(MKB), MB, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Planen innebär ett mer effektivt markutnyttjande i ett område med god kollektivtrafikförsörjning vilket är positivt ur hållbarhetssynpunkt.

Platsen

Inom planområdet ligger en mindre villa respektive en mindre hyreshusenhet i två våningar och med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang. Områdets relativt centrala läge medför att det är lämpligt ur ett förtätningsperspektiv att bygga bostäder i flerfamiljshus. Platsen är dock mycket bullerutsatt vilket betyder att stor omsorg måste läggas på bebyggelsens utformning så att en godtagbar ljudmiljö uppnås för de boende.

Planen förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom förändringen från villabebyggelse till flerbostadsbebyggelse inte försämrar förutsättningarna för hushållningen av mark och vatten.

Påverkan

Omgivande områden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen markanvändning.

Intilliggande enfamiljsbostäder kan komma att påverkas av genomförandet av planen eftersom trafiken till och från området kan antas öka, samtidigt uppförs den nya bebyggelsen bullerskärmande mot villabebyggelsen bakom.

Den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet är högre än 55 dBA. Bullret har utretts och utredningen visar att tillräckliga bullernivåer kan uppnås med hjälp av med bullerdämpande åtgärder.

Riskerna för människors hälsa eller för miljön kommer att beaktas och hanteras genom att riktvärden och rekommendationer följs.

Miljökvalitetsnormerna riskeras inte att överskridas för området. Inga särskilda natur- eller kulturvärden påverkas.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning med tillhörande MKB enligt MB och PBL.

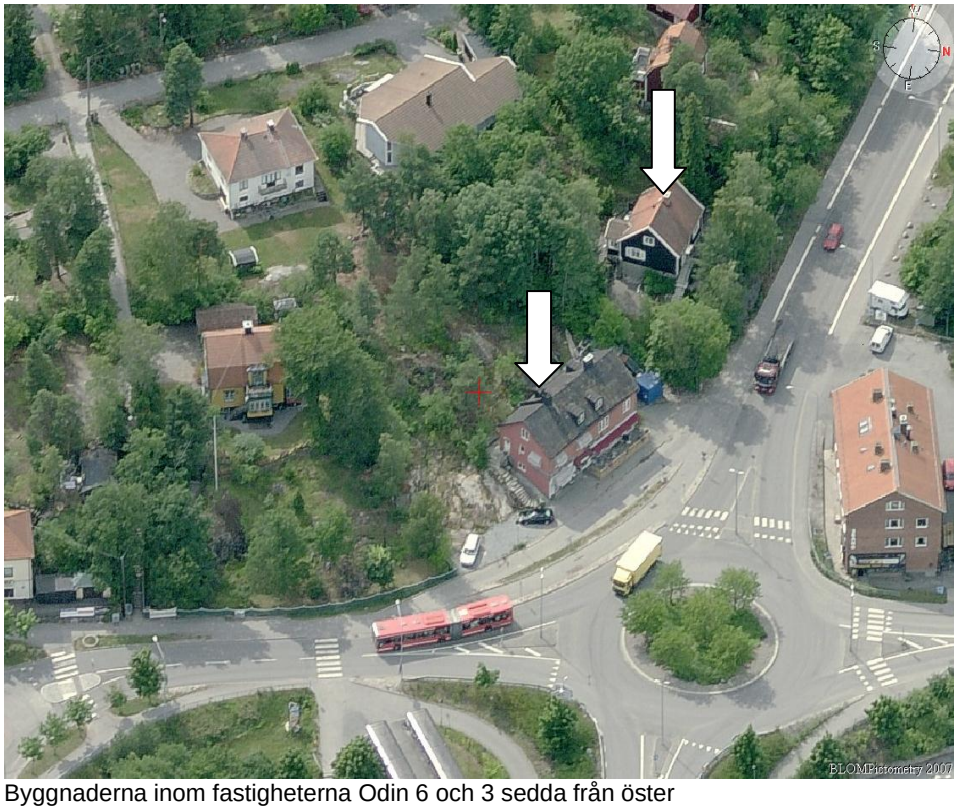
Buller

Planområdet ligger vid en cirkulationsplats intill en trafikintensiv väg. Området belastas även av buller från tågtrafiken som trafikerar stambanan. Avsteg från riksdagens bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder bedöms vara motiverat av det centrala och kollektivtrafiknära läget.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Odin 6 och 3 samt en mindre lokalgata i anslutning till Odin 6. Planområdet är beläget i centrala Stuvsta med adresserna Häradsvägen 1 och 3 och omfattar cirka 2 964 m². Området är i enskild ägo sånär som på den mindre lokalgatan samt en markremsa mellan Odin 3 och förbipasserande GC-väg, som ägs av kommunen.



Byggnaderna inom fastigheterna Odin 6 och 3 sedda från öster

Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Odin 6 är en hyreshusenhet i två våningar med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang. Befintlig huvudbyggnad inom Odin 3 är en mindre villa.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län, anger området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

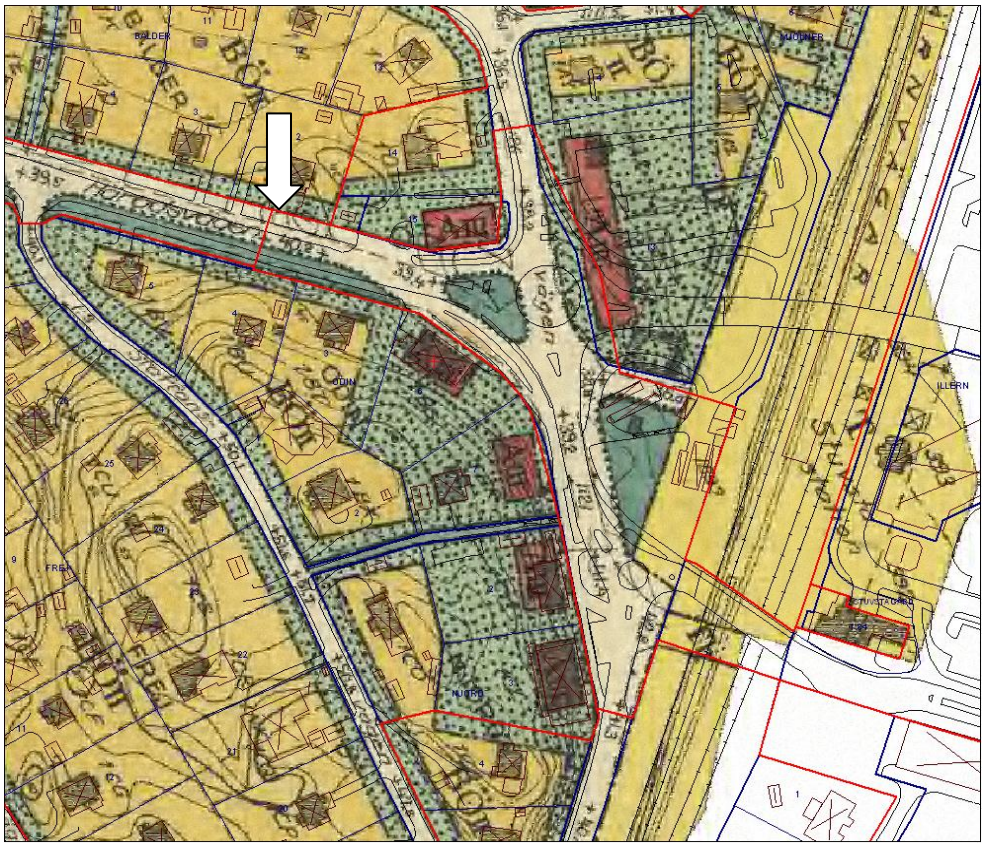
Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan, *”Översiktsplan 2000”* gäller fram tills beslut finns om ny översiktsplan.

I gällande översiktsplan 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 delvis förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

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

Gällande detaljplan medger för fastigheten Odin 6 affärsändamål i tre våningar med möjlighet till bostäder i de övre våningarna. Bebyggelse är tillåten på en begränsad yta i anslutning till gatan, i övrigt omfattas fastigheten av bestämmelsen ”mark som inte får bebyggas”, se nedan.



Gällande detaljplan för nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle fastställdes 1942, Odin 6 markerad med vit pil, Odin 3 bredvid med sin villabyggrätt

Även anslutande fastigheter kring rondellen omfattas av bestämmelsen ”affärsändamål” i gällande detaljplan, se röda rutor i detaljplanekartan ovan, men denna rättighet har i de flesta 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. Enligt gällande detaljplan finns även där en byggrätt för affärsbyggnad i tre våningar. Planläggning med bostäder pågår.

Det finns också 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 befintlig byggnad inom Odin 6. Söder om Högklint finns en trevånings- funkisbyggnad med restaurangverksamhet på fastigheten Njord 3.

Odin 3 omfattas av byggrätt för fristående bostadshus i två våningar.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet Stuvsta centrum vid Häradsvägen finns med i projektplan 2013 – 2015 som bland annat lyfter fram satsningar på bostadsbyggande i centrala, kollektivtrafiknära lägen.

I planläggningen av fastigheten prövas om befintlig byggnad kan byggas till för att skapa utrymme för ytterligare bostadslägenheter, garage och mindre kontor samt om en mindre lokalgata dessutom kan införlivas i fastigheten.

En programhandling gällande Odin 6 har legat till grund för programsamråd under februari till april 2010 och en särskild programsamrådsredogörelse upprättades. Ramavtal mellan fastighetsägaren och Huddinge kommun godkändes av Kommunstyrelsen 22 november 2010 och samhällsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att upprätta ny detaljplan i enlighet med avtalet.

Efter programsamrådet har fastigheten Odin 3 införlivats i planområdet. 22 april 2013 utökades därför Samhällsbyggnadsnämndens uppdrag att upprätta detaljplan för Odin 6 till att även omfatta fastigheten Odin 3 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2013.

Kommunala beslut i övrigt

30 augusti 2010 antogs en ny klimat- och energiplan för Huddinge kommun. Detta beslut innebär bland annat att;

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, detta ska regleras i avtal.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet är kuperat och bergigt vilket ställer höga krav på ny bebyggelse. De omgivande villatomterna bidrar till upplevelsen av grönska kring planområdet. Hårdgjorda ytor finns i form av vägar och parkeringsytor.

Inom planområdet finns inga stora naturvärden. Uppe på berget växer en del större aspar och tallar som är bra att ta hänsyn till i projekteringen. Stora träd fungerar både som vind- och solskydd vilket är bra för lokalklimatet och äldre aspar fungerar bra som boplatser särskilt för fåglar men även för andra djur som till exempel fladdermöss. Att behålla träd är bra ur ett dagvattenhanteringsperspektiv. Träden bromsar avrinningen genom avdunstning av dagvatten och fördröjer flödet innan det avrinner till dagvattensystemet vilket är positivt.

Befintliga träd bör sparas så långt det är möjligt då det tar lång tid för nyplanterade att växa upp. Det är positivt att ha en mix av äldre och yngre trädbestånd med avseende på flora och fauna.

Planområdet markerat, vänster om järnvägen Stuvsta centrum

Geotekniska förhållanden

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

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot sjön Trehörningen som ingår i Tyresåns sjösystem. Trehörningen är den mest övergödda sjön i Tyresåns sjösystem. Sjön tog emot dåligt renat spillvatten från Huddinge tätort under åren 1948-1972.

En av de viktigaste åtgärderna för Trehörningen och hela systemet var avledningen av detta spillvatten till Henriksdalsverket och den efterföljande muddringen av sjön (Tyresån – mål och åtgärder, Tyresåprojektet 1996). I dag är det tillförseln av näringsämnen via dagvattnet som måste minskas. Tillrinningsområdet består till stora delar av hårdgjord yta och vattendragen är i hög grad kulverterade.

Trehörningen omfattas inte av miljökvalitetsnormer men är en av de sjöar som riskerar att bidra till att resten av systemet försämras om inte näringshalten till den minskar. Därför är det av stor vikt att dagvatten som avrinner till Trehörningen är så rent som möjligt och att stora flöden dämpas på sin väg mot sjön.

Bebyggelseområden

Planområdet är beläget intill Stuvsta centrum med ett bra läge i förhållande till kollektivtrafik och vägar. Med pendeltåget nås centrala Stockholm på mindre än 15 minuter och ett antal busslinjer angör busstationen.

Bostäder och arbetsplatser

Omgivande villabebyggelse, huvudsakligen byggd på 30-talet, är lummigt och kuperat belägen. Längs Stambanevägen 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.

Föreslagna förändringar

Ett från fastighetsägaren inkommet förslag innebär tillbyggnad inom Odin 6 med plats för garage och ett mindre kontor i bottenvåningen och i övrigt cirka åtta lägenheter – sex tvåor, en trea och en fyra. Föreslagen byggnad har fem våningar mot gatan, den övre våningen indragen med omgivande takterrass.

Tillbyggnaden inom Odin 3 österut längs Häradsvägen föreslås uppföras med fem våningar som på östra flanken är successivt indragen, bearbetad och nedbruten för att på så sätt volymmässigt bättre ansluta till villafastigheten Odin 4 med adress Häradsvägen 5. I nedre botten föreslås parkering och lokaler, se bilden nedan. Föreslagen byggnad innebär ytterligare cirka femton lägenheter.

Föreslagen fasad mot gatan illustrationen utförd av Mats Carlsson, arkitekt SAR/MSA, Lindberg Stenberg arkitekter. Befintlig tvåvåningsbyggnad i mitten.

Föreslagen fasad inom Odin 3 sedd från Häradsvägen, illustrationen utförd av Mats Carlsson, arkitekt SAR/MSA, Lindberg Stenberg arkitekter

Detaljplanen
Detaljplaneförslaget innebär att befintlig fastighetsgräns mellan Odin 3 och 6 dras om och att flerbostadsbebyggelse kan placeras längs gatan. Bebyggelsen kan utformas med fem våningar respektive fyra och en indragen våning. Sammanlagt max 60 m² byggnadsarea för komplementbyggnad får dessutom uppföras per fastighet.

Utfartsförbud råder mot Häradsvägen och rondellen i anslutning till planområdet sånär som på möjlighet till in- och utfart på anvisad plats.

Byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att så många boningsrum som möjligt, minst hälften i varje bostad, ska kunna vädras mot ljudnivåer under 55 dBA och att gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximal nivå, frifältsvärde kan anordnas i anslutning till bostäderna.

En 2,5 meter hög glasskärm mellan huskropparna får uppföras i bullerdämpande syfte. Bullerskärmande plank får uppföras inom fastigheten.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Odin 6 fastigheten finns idag en mindre restaurangverksamhet och ett mäklarkontor. När utbyggnaden är genomförd är det också tänkt att verksamhet för fastighetsskötsel ska inrymmas i befintlig byggnad, v*erksamheterna ska bedrivas inomhus.*

Offentlig service och kommersiell service

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

Det finns flera förskolor i närområdet, fastigheten ingår i upptagningsområde för Snättringeskolan med förskola, låg- och mellanstadium och Tomtbergaskolan med årskurs 7-9. Gymnasier finns i anslutning till Huddinge Centrum, en station bort med pendeltåget.

Tillgänglighet

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

Kulturhistorisk miljö

Planområdet ingår 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.

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

Varsamhet

Placeringen och utformningen av den nya bebyggelsen ska samspela med närmiljön samt anpassas till terrängen och omgivande vegetation, detta ska studeras vidare i detaljplanearbetet. Träd och berg i dagen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Enligt 3 kap 15 § 1 st. PBL (1987:10) ska naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden ska beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks.

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.

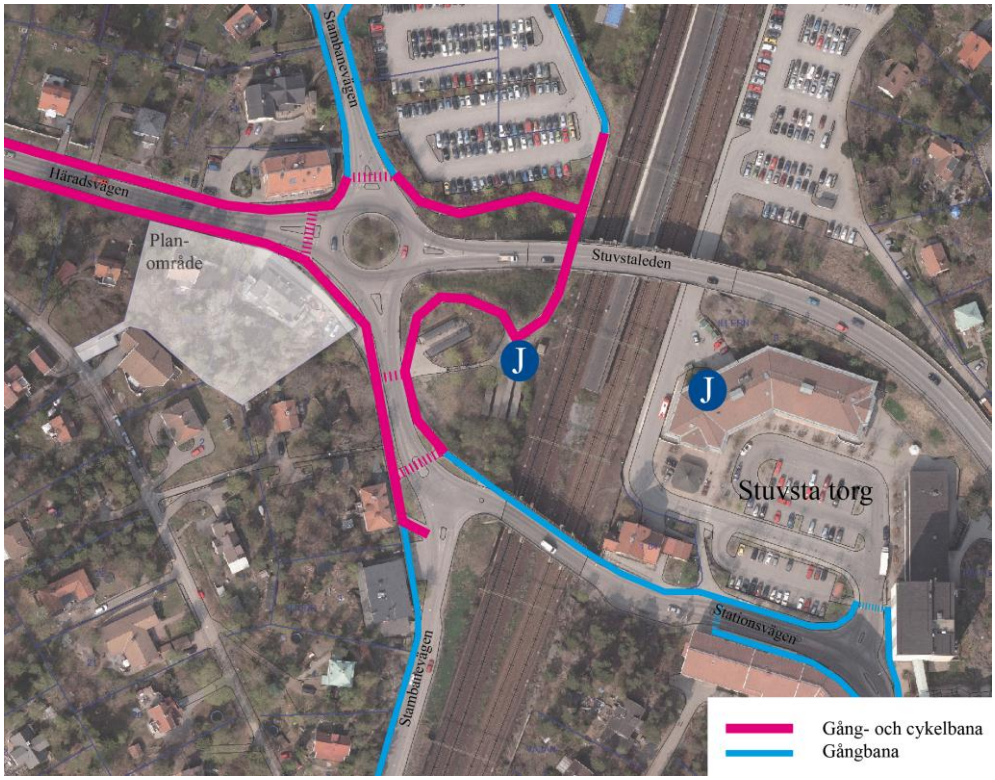
Närbelägna parker

I närområdet finns flera mindre parker såsom Rosendalsparken och Snättringeparken, dessutom finns Stuvsta- och Snättringe idrottsplatser. Inom rimligt avstånd finns också Gömmarens naturreservat med många stigar och löpspår och inte minst sjön Gömmaren med möjlighet till bad och fiske.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Utmed Häradsvägen finns idag separerad gång- och cykelbana längs med den planerade bebyggelsen inom planområdet vidare mot pendeltågstationen. Gång- och cykelbanan övergår i gångbana längs Stambanevägen i båda riktningarna samt längs Stationsvägen mot Stuvsta centrum, se bild nedan.



Kollektivtrafik

Inom hundra meter från planområdet 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 även Huddinge centrum. Linje 703 och 710 har även ett hållplatsläge på Häradsvägen i anslutning till planområdet.

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

Planområdet ligger centralt i Stuvsta i direkt anslutning till kommunens huvudgatunät strax intill cirkulationsplatsen i korsningen Häradsvägen/Stambanevägen/Stuvstaleden.

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
Flerbostadshus:	11 platser/1000 m^2 BTA,
Flerbostadshus kollektivtrafiknära:	8 platser/1000 m^2 BTA
Studentlägenheter:	6 platser/ 1000 m^2 BTA

Handikapparkering ska ordnas enligt Boverkets byggregler.

För cyklar ska det anordnas cykelparkering vid entréer för korttidsbesökare samt parkering med tak och lås, lättillgängligt i fastigheten för långtidsparkering. Antalet parkeringar enligt normer nedan:

Flerfamiljshus	1,5 cpl/bostad
Studentboende	2 cpl/bostad
Arbetsplatser (kontor)	10-20 cpl/1000kvm
Handel/restaurang	15-20 cpl/1000kvm

Störningar

Buller

Vid nybyggnation av bostäder i Huddinge kommun ska en så god ljudmiljö som möjligt åstadkommas, med hänsyn till ekonomi, teknik och stadsmiljö.

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i proposition ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som Riksdagen antog 20 mars 1997. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:
30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid
55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
70 dBA maximal ljudnivå på uteplats i anslutning till fasad

Fastigheterna Odin 3 och 6 ligger vid en cirkulationsplats intill en trafikintensiv väg. Området belastas även av buller från tågtrafiken som trafikerar stambanan. Avsteg från riktvärden för nybyggnad av bostäder bedöms bland annat vara motiverat på grund av det centrala och kollektivtrafiknära läget.

Bullerutredning

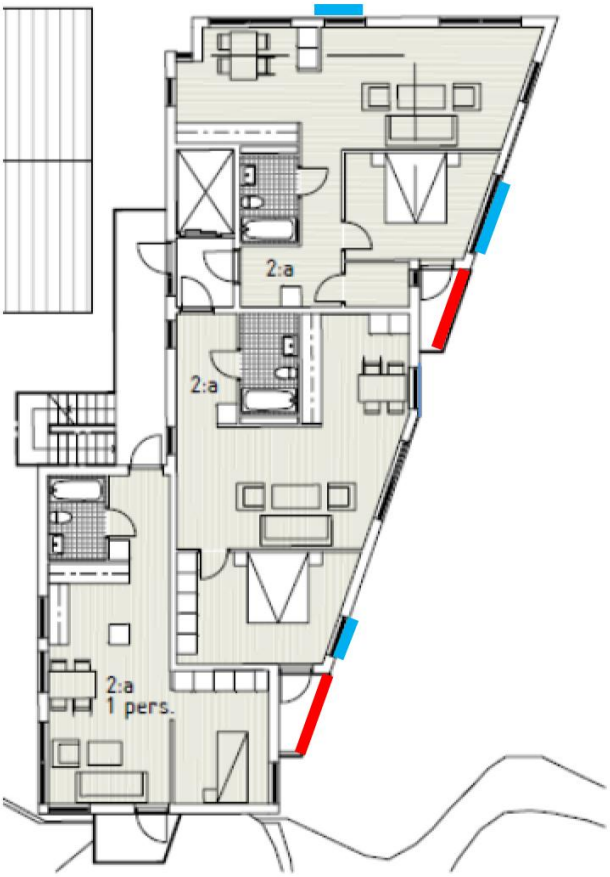
Bullernivåerna inom planområdet har utretts och utredningen visar att riktvärdena överskrids vid fasad men att ljudnivåerna kan förbättras med bullerdämpande åtgärder.

När det gäller den östra huskroppen, Odin 6, bör för dessa lägenheter fasad vid respektive lägenhets sovrum kompletteras med bullerdämpande skärmar. Det kan lösas genom att till hälften glasa in balkongerna eller använda täta balkongskärmar i kombination med lågt placerade vädringsfönster. Ett annat alternativ är bullerdämpande glasskärmar som sätts upp framför fönstren, på så vis går det att vädra mot ljudnivåer under 55 dBA. I utredningen har hänsyn tagits till den samlade bullersituationen.

I den västra huskroppen Odin 3 är lägenheternas orientering sådan att samtliga lägenheter har möjlighet till vädring mot ljudnivåer under 45 dBA, se bilden nedan.

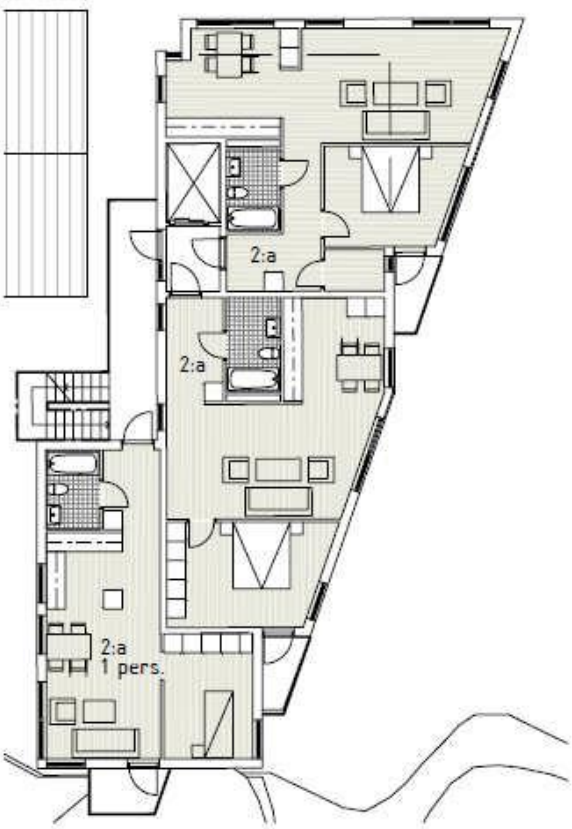
Bullerskyddad uteplats kan anläggas på innergården, där den maximala ljudnivån från väg- respektive spårtrafik inte beräknas överstiga 70 dBA.

I utredningen har det prövats om ljudkvaliteten på baksidan av huskropparna kan förbättras ytterligare. Med en 2,5 meter hög glasskärm som monteras i ”släppet” mellan Odin 3 och ”pizzerian” kan ljudnivåerna minskas både från väg- som spårtrafik vilket innebär en bättre miljö för de boende.



Förslag på placering av tät bullerskärm på balkong (rött streck) samt glasskärm framför fönster (blått streck).

Möjligheter till kompensationsåtgärder ska alltid studeras när man inte kan uppnå riktvärdena för buller. En möjlighet är att vid höga ljudnivåer bygga med ljudklass B enligt Svensk standard inomhus, om den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA. Ljudklass B förordas utmed Häradsvägen eftersom ljudnivån ligger på mellan 65-70 dBA, ljudklass B är 50 % bättre än ljudklass C som är minimikravet enligt Boverkets byggregler, BBR.



Planerad planlösning
för den östra
huskroppen, kv. Odin 6

Planerad planlösning för den västra huskroppen, kv. Odin 3

Farligt gods

Tåget

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Dagvatten

Dagvatten är regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis vägar och hustak, och som ofta via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag och till sjöar. Ibland leds vattnet till avloppsreningsverken. När det regnar kan vattnet ta med sig föroreningar från till exempel vägar. Under naturliga förhållanden tas dagvatten upp av växter, avgår till atmosfären i form av vattenånga eller renas när det rinner genom marken innan det når sjöar eller grundvatten. I en tätort med många tak och stora asfalterade ytor och stenlagd mark, rinner vattnet istället snabbt av på ytan. Kombinationen av snabb avrinning, avsaknad av naturlig rening och föroreningshalten gör att det inte är så lämpligt att direkt släppa ut dagvattnet orenat. De vanligaste föroreningarna är tungmetaller, oljor, näringsämnen och toxiska kolväten.

Då större delen av fastigheten består av berg i dagen med ett tunt jordtäcke är infiltrationsmöjligheten begränsad. En exploatering av området kommer sannolikt inte att öka dagvattenavrinningen mer än marginellt och förmodligen inte heller bidra till att statusen försämras för nedströms liggande diken/vattendrag och sjöar.

Odin 3 och 6 ligger inom Stockholm Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har fastighetsägaren därmed i princip rätt att avleda fastighetens dagvatten till befintlig dagvattenledning oavsett vattnets kvalitet eller kvantitet.

Huddinge kommun har en dagvattenstrategi och syftet med den är att ska skapa förutsättningar för en enhetlig hantering av dagvattenfrågorna i samhällsplaneringen med målet är att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det är därför önskvärt att någon form av fördröjning av dagvattnet sker innan det avrinner vidare till Stockholm Vattens dagvattensystem. Fördröjning av dagvatten kan till exempel ske genom att dagvattnet leds ut på en grön yta, anläggande av gröna tak, infiltration via genomsläpplig markyta (t ex på infarter och parkeringsplatser) eller anläggande av en stenkista i berget, se exemplen nedan.

Olika sätt finns för att fördröja dagvatten, genom genomsläppliga ytmaterial på marken eller genom att anlägga gröna eller bruna tak, exempel med gröna tak från Västra Kungsholmen

Värme

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.

Räddningstjänst

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

Administrativa frågor

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

Ekonomi

Fastighetsägaren Söderhorn Fastighetsförvaltning, bekostar planläggningen och ett planavtal har tecknats 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. Regleras i avtal

Genomförandetid

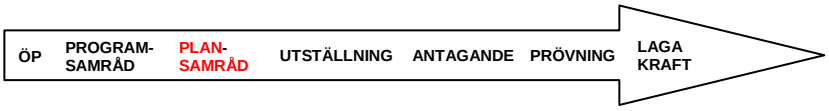
Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL 1987:10.



Tidplan

Plansamråd	andra kvartalet 2013
Utställning	fjärde kvartalet 2013
Antagande i kommunfullmäktige	första kvartalet 2014
Laga kraft*, tidigast	första kvartalet 2014
Uppförande av bebyggelse	från andra kvartalet 2014

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

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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighets-ägaren.

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.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Avtal

Kommunfullmäktige beslöt i december 2010 att godkänna ramavtal mellan kommunen och Söderhorn fastighetsförvaltning AB avseende fastigheten Odin 6 inom kommundelen Stuvsta.

Efter programsamrådet har fastigheten Odin 3 införlivats i planområdet. 22 april 2013 utökades därför Samhällsbyggnadsnämndens uppdrag att upprätta detaljplan för Odin 6 till att även omfatta fastigheten Odin 3 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2013.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar m.m. regleras.

Elförsörjning

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Genomförandet av planen medför att kablar kommer att behöva bytas samt troligtvis även den matande markledningen mellan nätstationen Häradsvägen 2A och kabelskåpet invid fastigheten. Kunden ombesörjer och bekostar servisschakt inom fastighet. Vattenfall svarar för schakt i allmän platsmark. I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Teleförsörjning

Telia Sonera Skanova Access AB har en befintlig teleanläggning inom den mindre lokalgatan. U-område har skapats till skydd för anläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär bland annat att Odin 6 ska anpassas till ny gräns mot gatan, sammanlagt 230 m² från Skogsäng 1:29 ska överföras till planområdet.

Ledningsrätt

Inom det område som ska överföras till Odin 6 finns allmänna VA-ledningar, ett u-område har skapats i planen. Ledningsrätt kan bildas för ledningarna i samband med att marken överförs till Odin 6.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för markägare

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bl.a.:

- Vatten och avlopp
- Gator
- Markförvärv
- Bygglov och/eller bygganmälan
- Planavgift
- Fastighetsbildning
- El, tele och uppvärmning

Se nedan för närmare beskrivning.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggnings-avgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

Ersättning vid markförvärv

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Planläggningskostnaden har reglerats i avtal, ingen planavgift ska utgå.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

El och tele

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

– El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel. 020-82 00 00

– Tele, kontakta Telia Sonera AB, tel. 90 200.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren, detta regleras i avtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En bullerutredning av en oberoende, auktoriserad ljudkonsult har genomförts för att visa på att bebyggelsen kan kompletteras med olika typer av åtgärder för att uppnå en tillräckligt bullerskyddad miljö.

Administrativa frågor

Organisation

Ansvaret för arbetet med detaljplanen för Odin 6 och 3 ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

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

Lisa Kroon, gatu- och trafikavdelningen,
Carina Lindberg, planavdelningen,
Agneta Sjödin och Lisette Nilsson, bygglovsavdelningen,
Magnus Edén, lantmäteriavdelningen och
Florence Olsson, mark- och exploateringsavdelningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Ilga Lanestedt

Planarkitekt