HUDDINGE KOMMUN

MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

DIARIENR
SBN 2013-2683

# Planbeskrivning

Samrådshandling
Enkelt planförfarande

Detaljplan för

Vargen 14
Kommundel Stuvsta

***Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2014***

# *Innehållsförteckning*


***Planens syfte och huvuddrag*** ..... **4**

***Plandata*** ..... **4**
**Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden** ..... 4

***Tidigare ställningstaganden*** ..... **4**
**Regionplan** ..... 4
**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden** ..... 4
**Planuppdrag** ..... 5

***Planens förenlighet med miljöbalken*** ..... **5**
**Behovsbedömning** ..... 5

***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*** ..... **5**
**Natur** ..... 5
***Mark och vegetation*** ..... 5
***Geologiska förhållanden*** ..... 6
**Bebyggelse** ..... 6
***Landskapsbild/stadsbild*** ..... 6
***Kulturhistoriska miljöer*** ..... 6
***Ljusförhållanden och lokalklimat*** ..... 7
***Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse*** ..... 7
***Tillgänglighet till bostadshus*** ..... 7
***Gestaltning*** ..... 7
***Offentlig service*** ..... 8
***Kommersiell service*** ..... 8
***Lek och rekreation*** ..... 8
**Gator och trafik** ..... 8
***Gång- och cykeltrafik*** ..... 8
***Kollektivtrafik*** ..... 8
***Biltrafik*** ..... 9
***Parkering, varumottagning, utfarter*** ..... 9
**Störningar** ..... 9
**Teknisk försörjning** ..... 11
***Dagvatten*** ..... 11
***Avfallshantering*** ..... 11
***Räddningstjänst*** ..... 11

**GENOMFÖRANDE** ..... **12**

***Organisatoriska frågor*** ..... **12**
**Planförfarande** ..... 12
**Tidplan** ..... 12
**Genomförandetid** ..... 12
**Ansvarsfördelning, huvudmannaskap** ..... 12
**Avtal** ..... 12

***Fastighetsrättsliga frågor*** ..... **13**

**Fastighetsbildning** ..... 13
**Ledningsrätt** ..... 13

***Ekonomiska frågor*** ..... **13**
**Kommunalekonomiska konsekvenser** ..... 13
**Kostnader för fastighetsägarna** ..... 13
***Vatten och avlopp*** ..... 13
***Bygglovavgift*** ..... 13

***Tekniska frågor*** ..... **14**
**Tekniska utredningar** ..... 14

***Administrativa frågor*** ..... **14**

# Detaljplan

## *Planens syfte och huvuddrag*

Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att planlägga fastigheten Vargen 14 för radhus samt lokal för handel och hantverk.

På fastigheten finns idag fyra byggnader varav en huvudbyggnad om 93 $m^2$ BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter om ca 117 $m^2$ längs Stationsvägen. Gällande plan anger för fastigheten småhusområde (friliggande eller parhus) i upp till två våningar. Projektet är i linje med kommunens syn på förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Planen 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. 7 §).

## *Plandata*

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger längs med Stationsvägen ca 250 meter från Stuvsta centrum (karta, se framsida).

Fastigheten är 1 613 $m^2$ och är bebyggd med fyra byggnader varav en huvudbyggnad på 93 $m^2$ BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter på ca 117 $m^2$. Fastigheten är privatägd.

## *Tidigare ställningstaganden*

### Regionplan

*Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010*, antagen regionplan för Stockholms län, anger området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Planförslaget bedöms vara förenligt med regionplanen.

### Översiktsplan

I kommunens *Översiktsplan 2030* föreslås att förtätning prioriteras i kollektivtrafiknära lägen, framför allt i kommunens lokala centrum varav Stuvsta är ett. Översiktplanen anger att ju närmre spårstation desto högre exploatering. Vargen 14 ligger inom 600 meter från pendeltågsstationen och planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller detaljplan för Mellanområdet, egenakt-nr 3-E, som

vann laga kraft den 3 oktober 1947. Planen anger för fastigheten småhusområde (friliggande eller parhus) i upp till två våningar. Planen justerades 1956 med bestämmelseändring, egenakt-nr 3-E-5, för att medge mindre tomtstorlekar ner till 800 $m^2$ och i vissa fall ännu mindre. För en mindre del av fastigheten längs Stationsvägen gäller detaljplan för Stuvstavägen, Stationsvägen från 1967, egenakt-nr 3-E-22, som för denna del anger allmän plats (gatumark).

Den nya detaljplanen ersätter ovannämnda detaljplaner för fastigheten, inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelning för del av Kv. Vargen (0126K-7688).

### Planuppdrag

Ägaren till Vargen 14, inkom med en begäran om planbesked den 18 oktober 2013. Förvaltningen lämnade på delegation ett positivt planbesked den 6 november 2013. Den 12 december 2013 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Vargen 14.

## *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 skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen kommer inte att leda till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

### Behovsbedömning

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

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

## *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet utgörs av flack tomtmark.

### *Geologiska förhållanden*

Fastigheten utgörs av plan mark och består huvudsakligen av lera och morän.

## Bebyggelse

### *Landskapsbild/stadsbild*

På fastigheten finns idag fyra byggnader varav en huvudbyggnad på 93 $m^2$ BYA, två mindre komplementbyggnader och en låg byggnad för verksamheter på ca 117 $m^2$. Den föreslagna planen medger en byggrätt på 480 $m^2$ byggnadsarea för bostäderna med en nockhöjd på 8,5 meter, och 180 $m^2$ bruttoarea för handelsverksamheten med en nockhöjd på 6,5 m. Byggrätten placeras minst 8 meter från tomtgräns åt norr och söder för att inte skugga de intilliggande fastigheterna. Norr om fastigheten ligger två villatomter och ytterligare norr om dessa börjar Stuvsta centrums högre flerbostads-bebyggelse. Förslaget bedöms därför stämma överens med omkringliggande miljö.

### *Kulturhistoriska miljöer*

I *Översyn av Kulturmiljöinventering i Huddinge – kulturmiljöer inom strukturplaner* från 2013 ligger fastigheten inom ett område som är markerat med Y1. Y1 betyder att området är kulturhistoriskt värdefull miljö som tål exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer. Under miljöbeskrivningen av området redovisas att husen är placerade långt från gatan på stora, djupa tomter, med trädgård framför och staket eller häck i tomtgräns. Bebyggelsen, som är från 1910-talet och framåt, består av till övervägande del av små egnahemshus. Ofta 1 ½ plans villor med tegeltak, locklistpanel och veranda, målade i ljusa oljefärger.

Bedömningen är att eventuell kompletteringsbebyggelse inom villaområdena ska ske med stor hänsyn till den i kulturmiljöprogrammet beskrivna karaktären (Y1). I Segersminne präglas miljön i hög grad av bebyggelsemönstret från 1920 och 30-tal. Miljöns karaktär ligger till stor del i gatunätets tidstypiska utförande, tomternas storlek och husens utformning och placering. För att Segersminnes villaområde i fortsättningen ska behålla sin höga kvalitet och attraktivitet krävs att miljöns kännetecken värnas. Till dessa hör gatornas struktur och utformning, vegetation som lövträdsbestånd med björk och ek, staket och byggnadernas formspråk. Som ett led i detta arbete har Huddinge kommuns stadsbyggnadskontor utarbetat en skrift om Segersminne, ”en miljö att värna om”, innehållande råd och riktlinjer.

Då det i många år har legat en byggnad som inrymt handelsverksamhet på fastigheten längs med Stationsvägen bedöms inte den föreslagna bebyggelsen

påverka områdets kulturmiljö med djupa tomter med trädgård framför. Den föreslagna bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen höjd och kommer ha en nockhöjd på ca 8,5 meter.

### *Ljusförhållanden och lokalklimat*

Planen medger en nockhöjd på 8,5 meter och byggrätten placeras minst 8 meter från tomtgräns åt norr och söder för att inte skugga de intilliggande fastigheterna. Ljusförhållandena bedöms bli goda även för den planerade bebyggelsen då den planeras ha uteplatser möt söder som inte skuggas av intilliggande fastigheter.

### *Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Den föreslagna planen medger en byggrätt på ca 480 $m^2$ byggnadsarea för bostadsandamål och 190 $m^2$ bruttoarea för handelverksamheten. I nuvarande förslag är detta tänkt att fördelas på sju stycken radhus och en lokal för kommersiell verksamhet. Verksamheten ska vara av icke störande karaktär.

### *Tillgänglighet till bostadshus*

Planområdet är relativt flackt med en svag lutning, ca 1:20, i öst-västlig riktigt med lägsta punkt mot Stationsvägen. Bebyggelsen ska utformas så att alla bostäder nås med god tillgänglighet.

### *Gestaltning*

Fastighetsägarens vision med förslaget är att *”berika Stuvsta med nya moderna bostäder i en eftertraktad skala samt öka platsens kvaliteter med både kommersiell verksamhet och eggande arkitektur”*.

Arkitekten beskriver hur den nya byggnaden frontar sig mot Stationsvägen med en lokal för kommersiell verksamhet. Bakom den en våning höga lokalen, skyddad från buller och insyn från gatan, ligger en radhuslänga med sju lägenheter. Varje radhus har två våningar samt en inredd källare och uteplats mot trädgård i söderläge. Radhusen är av olika storlekar och har varierande planlösningar.

En angöringsväg med möjlighet till kantparkering för sju bilar och en vändplan föreslås längs fastighetens norra sida. Parallellt med angöringsvägen tillkommer en bred trottoar längst hela byggnaden och dess entréer till radhusen. Den södra delen av fastigheten är ämnad till trädgård och uteplatser i solläge. Genom att bredda Stationsvägen närmast fastigheten, likt den breddning som återfinns mittemot på andra sidan (för busshållplatsen) kan två besöksparkeringar skapas längs Stationsvägen.

Fastighetsägaren strävar efter höga miljökvaliteter för inomhus- och utomhusmiljön. Helhetsaspekten för de boende är av yttersta vikt och förslaget vill uppnå både miljömässig-, ekonomisk- och social hållbarhet, genom goda materialval, kostnadseffektiva energilösningar och variation bland grannskapet.

### *Offentlig service*

Då planen möjliggör för bostäder, i förslaget sju stycken radhus, kan det komma att flytta in barnfamiljer. Inom en radie av 500 m finns fyra förskolor och en grundskola, ytterligare längre bort finns fler alternativ. Huddinge gymnasiet och Sågbäcksgymnasiet ligger ca 600 m bort. I Stuvsta centrum finns en vårdcentral.

### *Kommersiell service*

Planområdet ligger ca 250 m från Stuvsta centrum där det finns kommersiell service, bland annat livsmedelsbutiker och caféer.

### *Lek och rekreation*

Strax söder om planområdet ligger Skeppsmyreparken som rustades upp under 2012. Parken är avsedd för barn i olika åldrar och är tillgänglighetsanpassad.

## Gator och trafik

Den föreslagna planen möjliggör för sju radhus samt lokal för kommersiell verksamhet vilket är en ökning mot den befintliga användningen. Den föreslagna planen kan komma att genera mer trafik till bostäderna. Tillgången till kollektivtrafik är god.

En ca 67 $m^2$ smal remsa av fastigheten längs med Stationsvägen är idag planlagd som allmän plats, gatumark. I och med den föreslagna detaljplanen regleras den delen över till kommunen.

### *Gång- och cykeltrafik*

Längs med Stationsvägen finns en befintlig trottoar som kommer att behövas byggas om för att göra plats för kantparkering (se stycke om parkering nedan).

### *Kollektivtrafik*

Planområdet är väl kollektivtrafik försörjt. Stuvsta pendeltågsstation ligger ca 250 m från planområdet. Närmsta busshållsplats ligger på andra sidan Stationsvägen där bussarna 703, 710 och 792 går.

***Biltrafik***

Gatan kommer inte att behöva byggas om utöver anläggandet av kantparkering (se stycke om gång- och cykeltrafik ovan).

***Parkering, varumottagning, utfarter***

Utfart från Vargen 14 sker idag mot Stationsvägen och kommer så att göra även med det nya förslaget. På fastigheten finns idag en mindre verksamhet som har parkering på fastigheten, längs med Stationsvägen.

*Bilparkering*

All parkering för bostadsandamål och för anställda inom den kommersiella verksamheten ska ske inom den egna fastigheten, i erforderligt antal. Antalet bilparkeringar kan på denna spårkollektivtrafiknära plats komma att bli färre än Huddinge kommuns parkeringsnorm visar (godkänd av kommunstyrelsen 2005-01-31).

En angöringsväg med möjlighet till kantparkering för sju bilar och en vändplan föreslås längs fastighetens norra sida. För besökande till verksamheten ska parkering anordnas längs med Stationsvägen. Verksamheten förslås ha en BYA på ca 90 $m^2$ och kräver då två stycken besöksparkeringar.

Totalt ska elva parkeringsplatser anordnas på fastigheten. 8 stycken för radhusen, 1 för verksamheten och två stycken besöksparkeringar till verksamheten

*Cykelparkering*

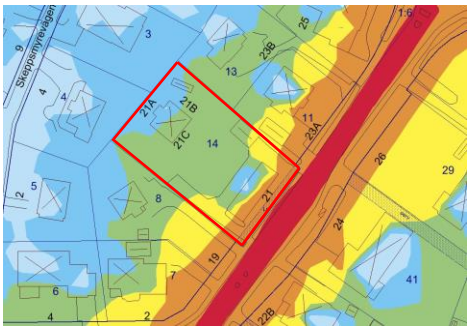
Cykelparkering i erforderligt antal ska anordnas på kvartersmark vid entréer för korttidsbesökare samt parkering med tak och lås, lättillgängligt i fastigheten för långtidsparkering.

**Störningar**

Verksamheten skall vara av icke störande slag och ska inte påverka de omkringliggande bostäderna.

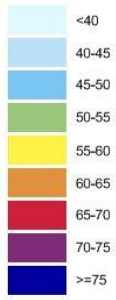
***Buller***

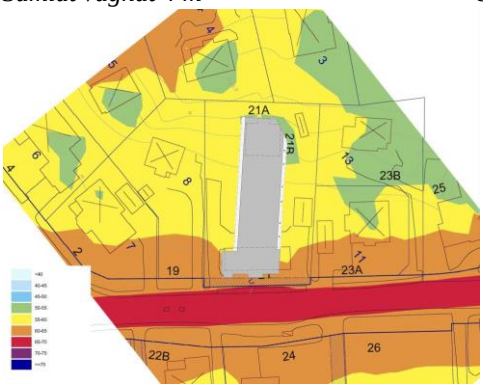
Planområdet påverkas av trafikbuller från Stationsvägen samt spårtrafikbuller från stambanan (ca 170 m bort). Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns 2012) ligger den ekvivalenta ljudnivån för samlat buller vägnät och järnväg i intervallet 55-60 dBA i den del där bostäderna planeras ligga. För verksamheten är den ekvivalenta ljudnivån upp mot 60-65 dBA.



*Samlat vägnät 4 m*

*Samlat vägnät och järnväg 4 m*



*Samlat vägnät och järnväg 4 m med hus.*

Då den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, kan bostäder uppföras under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Uteplats bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida. En bullerutredning är beställd och kommer att behandlas vidare i det fortsatta arbetet.

Byggnaden för verksamheten bör till viss del avskärma en del trafikbuller från Stationsvägen för de bakomliggande bostäderna. För kontorslokaler finns Naturvårdsverkets riktvärde inomhus, 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Inomhus regleras ljudnivån genom Boverkets byggregler, BBR.

## Teknisk försörjning

### *Dagvatten*

Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand skall fördröjning ske på den egna fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område, där dagvattnet kan omhändertas. Fastigheten ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för dagvatten.

Exploatören har i sitt förslag planerat att omhänderta dagvattnet från de tillkommande takytorna genom avrinning genom stuprör med utkastare mot gräsytor. Den planerade angöringsgatan på fastigheten bör utformas med genomsläppliga ytor för att undvika att avleda dagvattnet till gatan.

### *Avfallshantering*

Närmsta återvinningsstation ligger vid Skeppsmyreparken, drygt 200 m från fastigheten. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Exploatören planerar att uppföra en egen miljöstation för de boende inom fastigheten.

### *Räddningstjänst*

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

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

# Genomförande

## *Organisatoriska frågor*

### Planförfarande

Planen 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. 7 §).

### Tidplan

| | |
|---|---|
| Beslut om planuppdrag i SBN | 12 december 2013 |
| **Samråd** | **2 sep – 23 sep 2014** |
| Granskning | fjärde kvartalet 2014 |
| Antagande i SBN | första kvartalet 2015 |
| Laga kraft*, tidigast | första kvartalet 2015 |

(*om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslutet)

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från dagen planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser (lokalgata).
Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

### Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren rörande kostnader för planarbete och tillhörande tryck, annons- och eventuella utredningskostnader.

En överenskommelse om genomförandet på Vargen 14 ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. I överenskommelsen kommer kostnaden för anläggandet av parkeringsplatserna på kommunal mark att regleras. Denna överenskommelse ska vara undertecknad av samtliga parter innan denna detaljplan kan antas.

## *Fastighetsrättsliga frågor*

### Fastighetsbildning

Ca 67 $m^2$ av Vargen 14, längs med Stationsvägen är idag planlagd som allmän plats. I samband med den föreslagna detaljplanen för Vargen 14 kommer marken att reglas till den kommunala fastigheten Stuvsta Gård 1:1. Markreglering sker genom en lantmäteriförrättning och regleras i överenskommelsen om genomförande.

### Ledningsrätt

På den allmänna platsmarken finns en ledningsrätt för vatten och avlopp. Inga nya ledningsrätter tillkommer i planen.

## *Ekonomiska frågor*

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Mindre drift- och underhållskostnader tillkommer för den reglerade marken för parkering på Stationsvägen.

Kommunen utbetalar viss ersättning för mark som ska utlösas som allmän platsmark.

### Kostnader för fastighetsägarna

Fastighetsägaren till Vargen 14 kommer att vara med att bekosta anläggningen av parkeringen på kommunal mark då dessa är till för att betjäna verksamheten på fastigheten.

Andra kostnader som uppstår för fastighetsägaren till Vargen 14 är förrättningskostnaden för fastighetsregleringen, bullerutredningen samt kostnaden för planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal.

#### *Vatten och avlopp*

För anslutning till det allmänna ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa.

#### *Bygglovavgift*

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

## *Tekniska frågor*

**Tekniska utredningar**

Inför det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer följande undersökning tas fram:

Bullerutredning

## *Administrativa frågor*

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från övriga avdelningar.

*Maria Springman Kjell*

Planarkitekt