KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

HUDDINGE KOMMUN

KS-2015/168
SBN 2013-289

Planbeskrivning

Granskningshandling

Vårby Haga - Solhagaparken

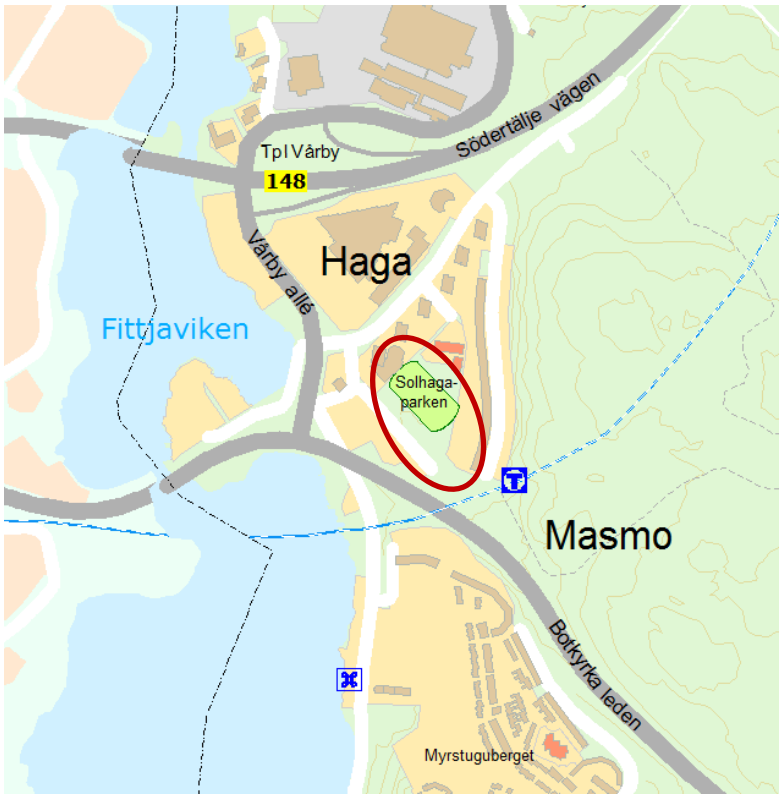
Vårby, Huddinge kommun

Samhällsbyggnadsavdelningen, november 2015

Sammanfattning

Planen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra flerbostadshus med en lokal för centrumändamål i gatuplanet cirka 100 meter från Masmos tunnelbana i Vårby Haga. Bebyggelsen föreslås placeras i två u-formade huskroppar i fem till sex våningar. Luftighet skapas genom att kvarteret öppnar upp sig i form av ett grönt stråk om 12 meter mellan husen. Arkitektförslaget som visas i illustrationerna rymmer cirka 125 lägenheter och en lokal om 100 m^2 för centrumändamål. Det blir även tillåtet med fritidsverksamhet om behov skulle uppstå i framtiden. Planen möjliggör även en etablering för matbutik i tillbyggnaden till höghuset på Botkyrkavägen på fastigheten Skeppet 1. Parkering till de nya bostäderna löses genom ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringsplatsen på Varvsvägen. Bebyggelsen ges en omsorgsfull gestaltning med fasader med generösa inslag av trä och vegetationsklädda tak som blir ett positivt tillskott i den urbana miljön på platsen. Även parkeringsdäcket ges en omsorgsfull gestaltning. Detaljplanen möjliggör även en tillbyggnad av den befintliga förskolan för ytterligare två avdelningar för att tillgodose nya behov i och med de nya bostäderna.

Helhetsbedömningen är att detaljplanens positiva effekter överväger trots att en grön yta tas i anspråk. Som ekologisk kompensation föreslås återplantering av förlorade träd inom eller i närheten planområdet. Byggvolymerna ska uppföras med hållbara material såsom trä och vara miljöcertifierade. Detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören som godkänns samtidigt som detaljplanen går upp för antagande i kommunfullmäktige. Genom att förtäta stadsdelen förstärks Masmo socialt och befintlig infrastruktur används mer effektivt. Genom Mobility Management-åtgärder har parkeringstalen sänkts. Exempel på åtgärder som kommunen tillsammans med exploatören ska genomföra för att förändra beteendet är att ha bra cykelparkeringar med plats för lådcyklar och laddmöjlighet, kraftfull information och marknadsföring till de boende i området, samt bilpool. Övriga boende i Vårby Haga/Masmo kommer också att kunna utnyttja bilpoolen. Detaljplanens ändamål stöds av Översiktsplanen för Huddinge. Genomförande av planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.



Planområdet utpekat med röd ring.

Behov av miljöbedömning
Det finns inte behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar eftersom betydande miljöpåverkan inte bedöms bli följden av planens genomförande.

Genomförande
Planarbetet sker med normalt förfarande. Genomförandetiden planeras att inledas under 2016 i samband med planens antagande. Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 3

DETALJPLAN FÖR SOLHAGAPARKEN I VÅRBY HAGA 6

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 8

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 10

GATOR OCH TRAFIK 22

STÖRNINGAR OCH RISKER 23

TEKNISK FÖRSÖRJNING 29

GENOMFÖRANDE 30

Detaljplan för Solhagaparken i Vårby Haga

Planens syfte och huvuddrag

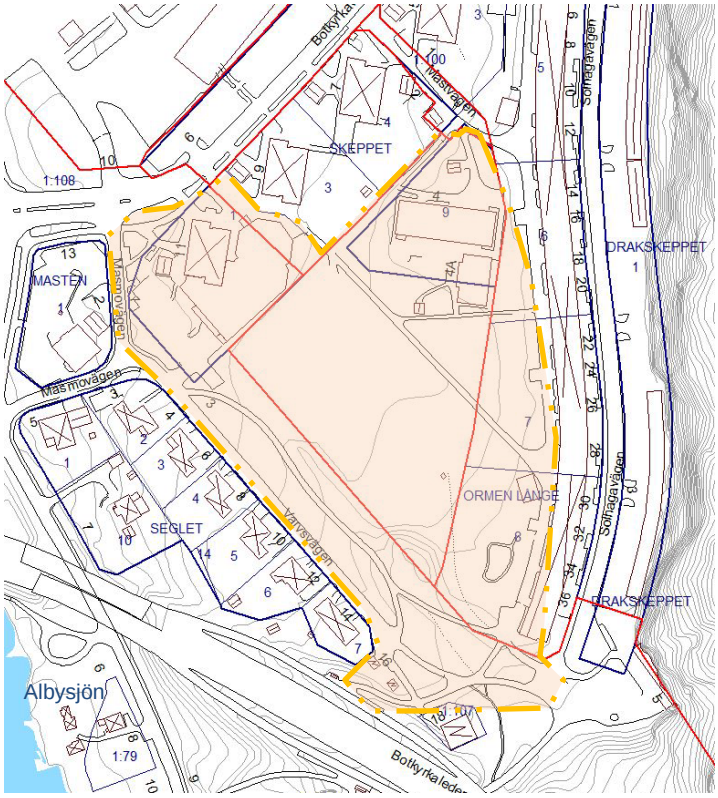
Planen ger förutsättningar för att uppföra flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenplanet med tillhörande parkering. Avsikten är att bostadshusen ska kunna innehålla cirka 125 lägenheter och uppföras i ekologiskt hållbara material[1] och vegetationsklädda tak. Ur stadsbyggnadsperspektiv syftar planen till att skapa nya bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge samt att ny service och verksamheter kan bidra till en mer levande stadsmiljö i området. Kommunens mål är 10 000 nya bostäder till år 2030 vilket innebär cirka 700 bostäder per år.

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse på mark som tidigare varit avsedd för parkmark och allmänt ändamål.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Vårby Haga, en stadsdel som omfattar Masmo, Myrstuguberget och Vårby. Planområdet är cirka 3,0 hektar stort och innefattar delar av fastigheterna Haga 1:108, Skeppet 1, Ormen Långe 9, delar av Ormen Långe 7 och 8 samt delar av Drakskeppet 1. Haga 1:108 ägs av Huddinge kommun, övriga fastigheter ägs av Huge Fastigheter AB. Planområdet har förändrats sen samrådsskedet då torgytan och ett teknikområde har tagits bort. Hela fastighet Skeppet 1 ingår i planområdet igen.



Planområdet avgränsning

Planområdet avgränsas i öster av huskroppen Ormen Långe. I söder gränsar området till Botkyrkaleden och sydväst av villor längs med Varvsvägen. I nordväst gränsar området till tre punkthus och en handelsbyggnad.

[1] *Med ekologiskt hållbara material menas trä och material som är miljöcertifierade.*

Vy över planområdet västerifrån.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan
Planförslaget är förenligt med gällande regionplan, (regional utvecklingsplan RUFS 2010), som anger planområdet som *”regional stadsbygd med utvecklingspotential”*.

Översiktsplan
Detaljplanens ändamål stöds av Översiktsplan 2030 som anger Vårby Haga/Masmo som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde med en bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk.

Detaljplaner
För området finns tre gällande planer. Genomförandetiden för planerna har gått ut. Största delen av planområdet ligger där stadsplan över Haga IV (26-A-6) från år 1966 gäller, som anger allmänt ändamål. Planområdet omfattas även av Stadsplan Haga II från 1962 (26-A-2) som medger bostäder i tio våningar eller till en högsta höjd av +41,15 och Haga VII från 1982 (26-A-29) där man även tillåtit handel på fastigheten Skeppet 1.

Planuppdrag och program för detaljplanen
Projektet är beställt genom projektplan 2012-2014. Programsamråd skedde under tiden 2 april till den 17 maj 2013 och en programsamrådsredogörelse upprättades. Kommunfullmäktige tog beslut om planläggning den 27 januari 2014. En markanvisningstävling genomfördes under hösten 2013. Syftet med tävlingen var dels att hitta nya lösningar för framtidens boende, dels att med hänsyn till tomt och omgivning föreslå en utformning för maximalt utnyttjande av tomten. Det förslag som förordades och som ligger till grund för detaljplanen lämnades av Huge Fastigheter. Samråd skedde under tiden 7 oktober till den 19 november 2014.

Kommunala beslut i övrigt

För området har ett utvecklingsprogram tagits fram för att på en översiktlig nivå inventera önskemål och behov för områdets framtida utveckling. Solhagaparken är den första etappen av fyra i utvecklingsprogrammet för Masmo/Vårby Haga. Utvecklingsprogrammet har även resulterat i en handlingsplan för trygghetsskapande åtgärder i Masmo/Vårby Haga. En av åtgärderna är att kommunen har anlagt en multisportplan och en kommunal lekplats i Solhagaparken under 2014. Ett nytt torg byggdes vid Masmos tunnelbanestation under 2013.

Under hösten 2015 har arbetet med att ta fram en områdesstudie för Masmo påbörjats på samhällsbyggnadsavdelningen.I förslaget till Översiktsplan 2030 har en så kallad strukturbild för Masmo tagits fram. I denna anges inriktning för hur Masmo bör utvecklas med avseende på bland annat vägar och platser för exploatering. Områdestudien syftar till att ge strukturbilden form och undersöka förutsättningar för exploatering i den mindre skalan. Områdesstudien är ett sätt att se Masmo ur ett helhetsperspektiv och utifrån detta utforma målsättningar för respektive exploateringsområde och föreslå placering, skala och byggnadstypologi.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken, MB.

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 bedöms inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Behovsbedömning

Planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 125 nya bostäder i Solhagaparken i Vårby Haga. Möjlighet för nytt närcentrum i närheten av tunnelbanestationen skapas.
Detaljplanen ger troligen upphov till fler trafikrörelser till och från bostadsområdet i och med ökningen av bostäder men en förhoppning är att andelen som utnyttjar kollektivtrafik som färdmedel kan öka i och med närheten till tunnelbanestationen. De miljöfrågor som främst är relevanta för detaljplanen är trafikbuller, luftföroreningar samt dagvattenhantering.
Planens betydelse för en hållbar utveckling avser ett mer effektivt nyttjande av tätortens markresurser och bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Platsen
Idag finns en grusad fotbollsplan på platsen. Området utmed Varvsvägen där bostäderna ska bebyggas, är en åshöjd med planterade träd vid en gång- och cykelväg. Planen förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Området består i nuläget till största delen av parkmark. Marken bedöms inte vara känslig och det bedöms heller inte finnas risk för eventuella markföroreningar.

Påverkan
De största miljöeffekterna är trafikbuller och luftföroreningar. Planområdet ligger nära E4/E20 och Botkyrkaleden vilket medför att området är utsatt för trafikbuller och luftföroreningar.

I nuläget sker dock inga överskridanden av miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, gäller främst för partiklar (PM10) och kvävedioxid. Halterna är som störst längs trafikledernа och klingar sedan snabbt av med avståndet från vägen.

Omgivande områden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen markanvändning. Intilliggande bostadsområden kan dock antas påverkas av genomförandet av planen då trafiken till och från området kommer att öka. Störningar kommer att uppstå under byggtiden.

Planens påverkan på befintlig miljö bedöms som relativt liten. Planen berör inte områden skyddade enligt 3, 4 och 7 kap. miljöbalken eller andra skyddsområden. Tillgängligt grönområde kommer att minska. Befintliga naturvärden bedöms som små. Områdets rekreationsvärden bedöms till största delen finnas kvar även efter genomförandet av detaljplan.

Planen berör inte riksintressen och bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

Planen innefattar inte verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Den anger inte heller förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande
Planområdet är ett område som till stor del är obebyggt. Bebyggelsen koncentreras till Varvsvägen och parken utvecklas. Lokaliseringen enligt planförslaget är lämplig då den bedöms följa kommunens översiktsplan. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser samt närheten till service och infrastruktur.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas.

Ekologisk kompensation
Huddinge kommunfullmäktige beslutade den 16 april 2012 om ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen.

Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Som ekologisk kompensation föreslås återplantering av förlorade träd inom planområdet. Detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören som godkänns samtidigt som planen går upp för antagande i kommunfullmäktige.

Huge arbetar också med att öka grönytefaktorn i projektet. Grönytefaktorn är en typ av planeringsredskap som används för att säkerställa en viss mängd vegetation och vatten i bebyggd miljö. Det är ett poängsystem där sociala och ekologiska värden i utemiljön räknas samman.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger vackert beläget med utblickar över Fittjaviken. Idag domineras dock bilden av Vårby Haga av att nationella och regionala vägar (E4/E20, Botkyrkaleden/Glömstaleden) möts i området. De tydligaste landskapselementen är Masmoplatån- en långsträckt mycket tydlig bergsrygg vars östra långsida gränsar mot området. I väster breder Albysjön och Mälaren ut sig. Markanvändningen i närområdet präglas av storskalig flerbostadshusbebyggelse. Ytmaterialen är få och domineras av gräs, asfalt och grus.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden är påträffade inom planområdet. Planområdet har heller inte inventerats i kommunens gällande grönstrukturplan (1997). Befintliga naturvärden bedöms vara små och är förknippade med äldre träd, bland annat lind och lönn, som är planterade utmed Varvsvägen. Även en handfull planterade karaktärsbildande balsampopplar finns. Kommunen eftersträvar att behålla så mycket av vegetationen som möjligt, särskilt de äldre träden.

Vy över gång- och cykelbanan längs Varvsvägen.

Rekreation och friluftsliv

Exploateringen tar i anspråk ett område som dels ligger på fotbollsplanen och dels en remsa med gröna ytor och en gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan kan upplevas som otrygg och Varvsvägen används också för att ta sig till t-banan eller Myrstuguberget. Områden av värde för rekreation tas i anspråk för att uppföra ny bebyggelse men samtidigt har en ny kvalitativ park anlagts i dess omedelbara närhet. Det görs också andra åtgärder för att skapa ett tryggare område med till exempel nya promenadstråk. Området bedöms få ett högre värde för natur, rekreation eller friluftsliv i och med den nya detaljplanens genomförande.

På sikt arbetar kommunen med att barriärerna till befintlig natur bryts upp och upplevelsen av att Vårby Haga ligger nära ett naturområde och nära vatten ska öka. Ett lättillgängligt promenadstråk skapas genom området med skyltning både mot Gömmarens naturreservat samt mot vattnet. En strandpromenad längs med vattnet bort till Flottsbro planeras. Kommunen arbetar för att man ska lättare kunna ta sig över eller under Botkyrkaleden och att vägen dit ska ges en god gestaltning. Dessa åtgärder utredas och leda till förslag inom arbetet för områdesstudien för Masmo.

Geologiska förhållanden

I samband med planskedet har en översiktlig undersökning av de geotekniska förhållandena utförts. Det aktuella området utgörs av isälvsmaterial bestående av sand, grus och lera. Berg finns i dagen strax öster om området för att sedan slutta bran nedåt. De översta 1,5 – 2,5 metrarna utgörs av sand, vilken underlagras av lera till mellan 3- 7 meter djup. Därutöver finns sand eller silt till mellan 32 och minst 50 meter. För att bära de laster som ett 5-6-våningshus innebär det att pålgrundläggning krävs. En kompletterande undersökning är nödvändig inför detaljprojektering av byggnaderna. Besiktning av byggnader i närheten kommer att göras före byggstart.

Hydrologiska förhållanden och miljökvalitetsnormer för vatten
Området är delvis kuperat och bedöms ha förhållandevis goda avrinningsförhållanden. Jordarten där bebyggelse planeras består av isälvssediment, sand och block. Där parken ska byggas utgörs marken av lera. Planområdet avvattnas till Mälaren, Vårbyfjärden i Östra Mälaren. Mälaren är den enda vattentäkten av betydelse för Stockholmsområdet och försörjer 1,7 miljoner människor med dricksvatten. För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter upprättats. Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

Med bakgrund av att östra Mälaren är vattenskyddsområde och vattenmyndighetens beslut om miljökvalitetsnormer för vatten, är målet att inte tillföra ökade mängder förorenat dagvatten till Mälaren jämfört med idag.

Risk för höga vattenstånd
För låglänta områden kring Mälaren finns det generellt en risk för översvämning. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse vid Mälaren inte bör grundläggas under nivån 2.8 meter (RH2000). Planområdet har topografiska skillnader mellan ca 8 och 17 meter. Området föreslaget för bebyggelse varierar huvudsakligen mellan 9 och 14 meter vilket får anses vara med god marginal ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde.

Befintlig bebyggelse

Stadsbild
Vårby Hagas byggdes från mitten av 1960-talet och består av sex punkthus och ”Ormen Långe”, ett drygt 300 meter långt skivhus med skulptural karaktär. Enplansvillor längs med Varvsvägen har tillkommit under samma tidsperiod.

Vy över Ormen Långes norra fasad uppe från Masmoplatån.

När området byggdes fanns verksamheter i bottenvåningarna på punkthusen och Ormen Långe, såsom apotek, bank och småaffärer. Vissa av dessa har senare byggts om till lägenheter, men flera verksamheter finns kvar främst längs med Botkyrkavägen mittemot

Mekonomen. På 1990-talet har en förskolebyggnad och en handelsbyggnad tillkommit i planområdet.

Kulturhistoriska miljöer

Ralph Erskines Myrstuguberg, som klättrar på berget på planområdets motsatta sida av Botkyrkaleden utgör ett landmärke för området. En förnyad kulturmiljöinventering gjordes av Stockholms länsmuseum år 2013 i samband med framtagandet av Huddinge kommuns nya översiktsplan. Ormen Långe, ritad 1964 av Anderas Carsten, har en tidstypisk utformning i stram 60-tals modernism med sin upprepning av former och material. Även punkthusen har liknande utformning. Området med lamellhuset och punkthusen bedöms vara en god representant för 1960-tals bebyggelse, även gårdsmiljön mellan husen anses vara en viktig del av helheten.

Det politiska beslutet att bygga i kollektivtrafiknära lägen och kunna erbjuda upprustning av parken och torg samt möjliggöra för en större matbutik i Vårby Haga ligger i linje med Huddinge kommuns översiktsplan. Punkthusen och skivhuset bevaras intakt.

Bostäder och arbetsplatser

Idag finns sex punkthus i tio våningar som rymmer 324 lägenheter och ett skivhus i nio våningar som rymmer 423 lägenheter, som ägs av Huge. Upplåtelseformen är hyresrätter. I närområdet finns många möjliga arbetsplatser, såsom Karolinska universitetssjukhuset och handelsområdet i Kungens kurva. Forskning och utbildning bedrivs på Södertörns Högskola och Karolinska Institutet i Flemingsberg.

Sociala konsekvenser

Den planerade bebyggelsen bedöms få positiva sociala konsekvenser. Möjligheten att bygga fler bostäder möter ett angeläget behov i kommunen och de nya bostäderna ger goda förutsättningar för en stadsdel med många kvaliteter.

Den nya bebyggelsen ger ökade möjligheter till verksamheter i lokaler mot gatan. Ett ökat befolkningsunderlag bör kunna medföra någon form av utökad service. Fler människor i rörelse på gatan och fler bostäder i området bidrar till en tryggare miljö.

Barnperspektivet

Inför projekteringen av parken genomfördes träffar med barn från Myrstugubergets friskola och ungdomar från ungdomsgården i Vårby gård som fick komma med önskemål om vad den nya parken skulle innehålla samt berätta vad som är bra och dåligt på platsen.

Detta kompletterades sedan med perspektiv från barn i förskoleåldern genom Regnbågens förskola som ligger i planområdet. [2] Barnkonsekvensanalysutredningen som genomförts visar att barn i förskoleåldern använde grusplanen för fotboll, rörelselekar och andra aktiviteter och till kortare promenader till torget via gång- och cykelvägen. I dagsläget går de aldrig upp i

1. Förskolegårdens sandlåda, klätterställning och gunghästar används flitigt.

Det finns två gungor inom området, dock ingen gunga för mindre barn.

Förskolegården närmast Ormen långe används mindre sällan, dels då den till största del utgörs av asfalterade ytor, det saknas förråd med lekutrustning samt att marken sluttar neråt vilket gör den omlämplig för till exempel cykling. .

Utdrag från barnkonsekvensanalys. Planavdelningen

skogen på Masmoplatån då den upplevs som otillgänglig. Enbart de större barnen kan ta sig dit upp. De befintliga lekparkerna och Regnbågens förskolas gård används flitigt, de ser positivt på att olika lekfunktioner finns på de olika platserna. Det som efterfrågas är fler lekredskap men gärna sådana som inte är för tillrättalagda samt att få in träd, buskar, naturmaterial och fler material än asfalt på gården.

Den planstruktur och förändringar som föreslås främjar barns och ungdomars möjligheter till både trygg och stimulerande miljö. Rörelsefriheten hos de barn som kommer att bo i kvarteret bedöms bli stor då biltrafik inte är tillåtet inom planområdet. Kvarterets förutsättningar innebär att placering av småbarnslekplats inom kvarteret måste välja utifrån bästa solförhållanden. Med fler större lägenheter i det nya beståndet blir sannolikt antalet barn relativt stort, varför det planeras två nya förskoleavdelningar. Närhet till förskola bör ge goda villkor för småbarnsfamiljer.

Jämställdhet och trygg stadsmiljö

Kvinnor upplever generellt i högre grad otrygghet än män. Det begränsar kvinnors rörelsefriheter och valmöjligheter i fråga om arbete, fritid, bostäder och transportmöjligheter. Bättre tillgänglighet till offentliga rum och mötesplatser samt bättre service i närområdet främjar därför jämställdheten. Med en tätare bebyggelsestruktur med ökade rörelser, närhet mellan bebyggelse och inslag av nya funktioner kommer aktiviteten höjas i området och därmed upplevas som tryggare. Genom en klok disponering kan lokaler användas av föreningar och privatpersoner under kvällar, helger och skollov. Istället för att lokalerna tidvis

[2] *Barnkonskvensanalysen har innefattat träffar med Regnbågens förskola personal och barn, Myrstugubergets friskola och ungdomsgården i Vårby gård.*

står nedsläckta och tomma kan de ges ett innehåll som bidrar till stadsliv och rörelse. Ett upplyst fönster eller röster på håll är viktigt för trygghetskänslan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av bostadsbebyggelse med centrumändamål och fritidsverksamhet på bottenvåningen (beteckningen BCS_1 på plankartan) på mark som tidigare varit avsedd för allmänna ändamål och park. C:et står för centrumändamål såsom butik, café, kontor, restaurang eller annan verksamhet av icke störande karaktär. På grund av den pågående planeringen av Spårväg Syd på Masmo torg har lokaliseringen av närservicebutiken utretts vidare. Osäkerheten var spår och hållplats kommer att placeras har gjort att tillbygganden på punkthuset på Skeppet 1, Botkyrkavägen 11 istället har utretts om den kan inrymma en livsmedelsbutik. Detta för att inte försena denna detaljplans genomförande. Fastigheten Skeppet 1 får även den användningen centrumändamål och fritidsverksamhet. (beteckningen BCS_1 på plankartan). Parkering till de nya bostäderna (beteckningen P på plankartan) löses genom ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringsplatsen på Varvsvägen idag. Butiken får egen parkering framför butiksentrén.

De nya husen syftar till att skapa en struktur i området som ska länka samman den befintliga bebyggelsen; villorna på Varvsvägen, punkthusen längs med Botkyrkavägen och Ormen Långe.

Parken har fått nya entréer och gångstråk som ska öka orienterbarheten i området. Sammanhängande och innehållsrik grönstruktur ska skapas i och längs med hela området som bidrar till att dra ner skalan i området och skapa trivsel.

Utöver detta justeras vissa fastighetsgränser och det som tidigare varit reglerat som allmänt ändamål blir en förskole-/skolfastighet (beteckningen S på plankartan).Detaljplanen medger en tät bostadsbebyggelse inom kvarteret. Tillåtna höjder innebär 5-6 våningar. Gestaltningsprinciperna som togs fram i programmet har lett till att bebyggelsen ges en omsorgsfull gestaltning med stora inslag av trä i fasaderna samt vegetationsklädda tak.

Referensbild på hus med träfasad, Tyresö. Bild: Limbäck

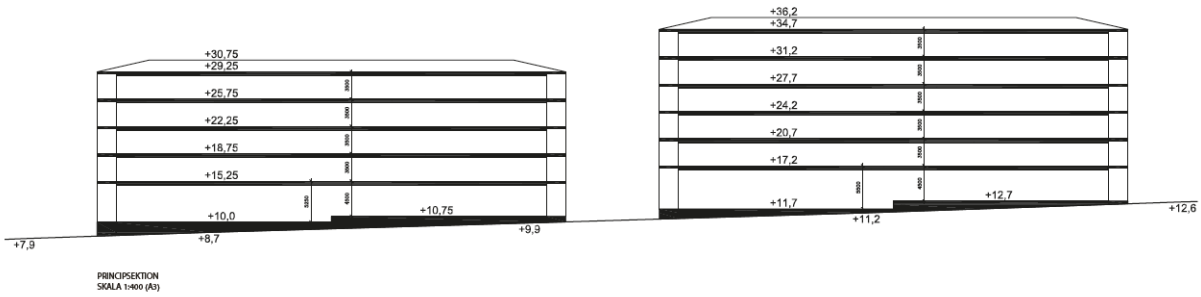
Förslag till flerbostadshus

Huges förslag till utformning av bebyggelsen består av två U-formade huskroppar. För att bättre anpassa bebyggelsen till höjdskillnaderna på platsen får den västra byggnaden fem våningar och den östra byggnaden sex våningar. Alla lägenheter blir genomgående, vilket ger ljusinsläpp i två väderstreck och en tyst sida, något som är nödvändigt för att kunna skärma buller från Botkyrkaleden. Förslaget innehåller cirka 125 lägenheter.

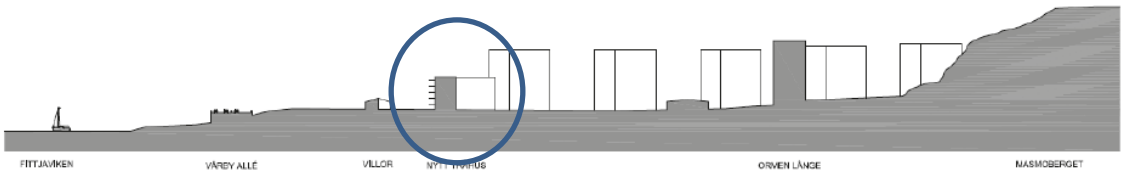
Arkitektförslag över markplanering. Tanken är att skapa en grön övergång mot parken. En tydlig gräns mellan de semiprivata innergårdarna och den offentliga parken skapas med exempelvis en klippt häck.

Entréplanet består av gemensamhetsutrymmen som barnvagnsförråd, cykelförråd, tvättstuga samt en butikslokal på gaveln närmast tunnelbanetorget. Förslagets utgångspunkt har varit att utveckla bostadstypen ”Loftgångshus”. Alla lägenheter nås från loftgången,”entrébalkongen”, som löper runt husvolymerna. Dessa fungerar som kommunikationsyta och bildar samtidigt privata uteplatser framför varje lägenhet. Med djupa och generösa entrébalkonger får alla lägenheter en egen uteplats, många med sjöutsikt och i bra solläge, samtidigt som villorna kommer uppleva att byggnadens fasad flyttas bakåt mot parken.

Illustration över Varvsvägen. Gatuträd längs Varvsvägen kan kombineras med kantstensparkering. Tydliga gångstråk mellan och runt husen som kopplar till parken skapas.



Sektionsritning över den nya husen som visar trappningen.



Principiell tvärsektion genom planområdet som illustrerar områdets topografi samt den omgivande bebyggelsens skala i relation till de två nya husen (inringad)

Ny placering av större livsmedelsbutik
Lokaliseringen av en ny närservicebutik prövades i samrådsskedet mot bergväggen i direkt anslutning till Masmo torg. På grund av pågående planering av Spårväg Syds eventuella dragning längs med bergsplatån har Huddinge kommun i samråd med Trafikförvaltningen bestämt att hitta en alternativ placering för att inte försena genomförandet av detaljplanen för ny bebyggelse i Masmo/ Vårby Haga. Den nya placeringen för en livsmedelsbutik föreslås i i tillbyggnaden till punkthuset på Skeppet 1 (Botkyrkavägen). Den nya placeringen möjliggör en större matbutik än den som tidigare planerades. På plankartan får fastigheten användningen centrumändamål och fritidsverksamhet(såsom butik, café, kontor, restaurang eller annan verksamhet av icke störande karaktär). Användningen bostäder kvarstår för det befintliga

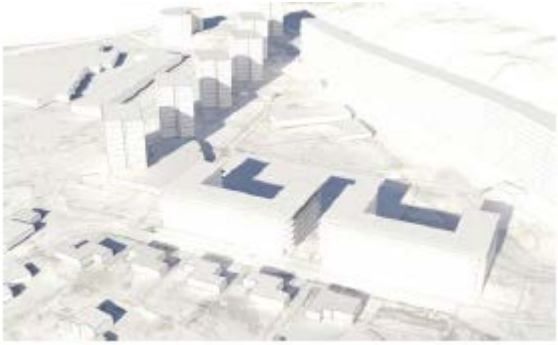
Illustration över den nya butikens entré och den västra fasaden.

Skissförslag på parkeringsdäcket tillhörande de nya lägenheterna samt ny butiksentré till befintlig lokal. Entrézon/torg med utrymme för möblering skapas framför butiksentré. Angöring till övre plan från Varvsvägen, till nedre plan från Masmovägen.

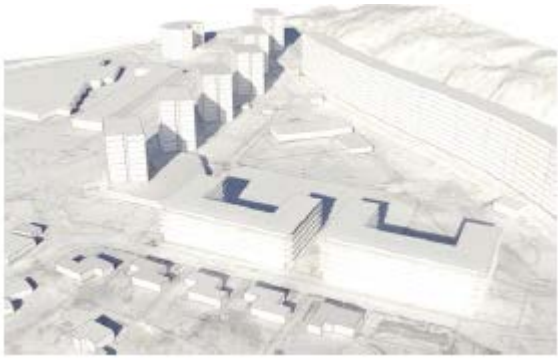
Husen uppförs med fasader med generösa inslag av trä. Byggnaderna kontrasterar till de omgivande husen men ansluter väl till platsens grönska och den nya parken.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har gjorts för området. Den nya bebyggelsen kommer inte att skugga den befintliga bebyggelsen. På nästa sida följer utdrag ur solstudien.



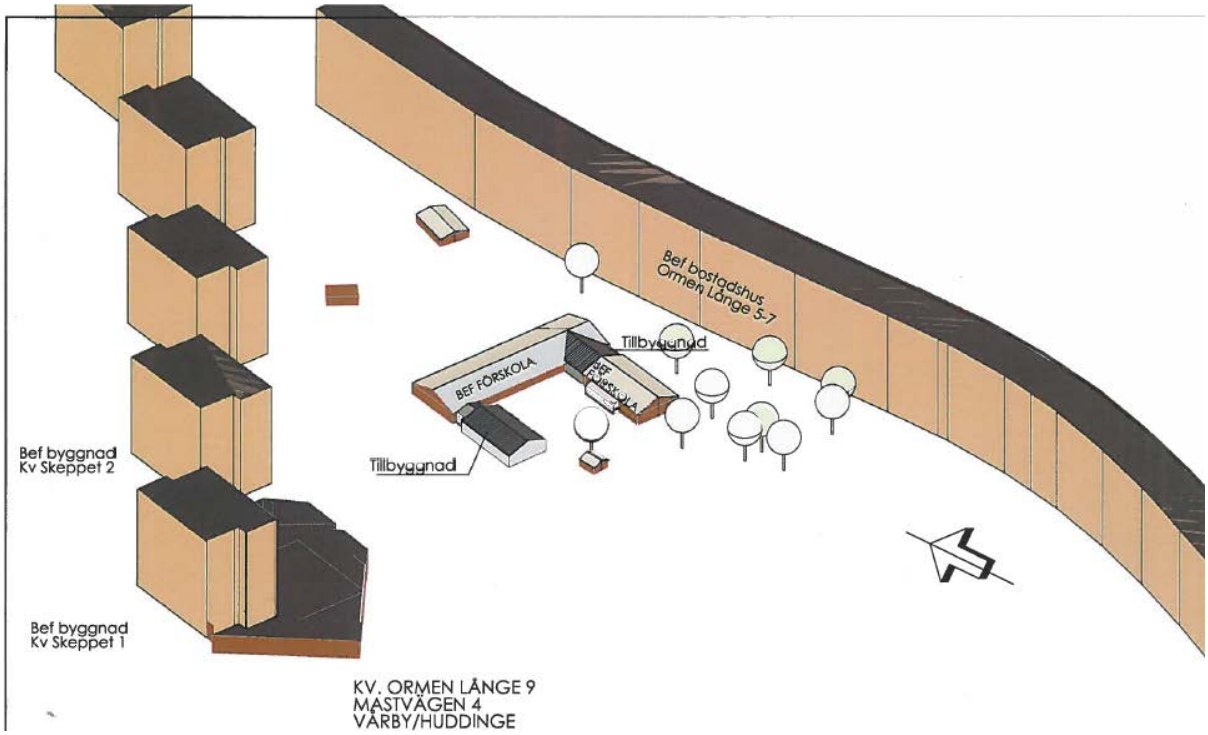
Höst 22 september
Vänster bild: kl 9:00, höger bild: kl 15:00



Vår 22 mars
Vänster bild: kl 9:00, höger bild: kl 15:00

Offentlig och kommunal service
Idag finns både kommunala och kommersiella verksamheter som främst riktar sig till boende i stadsdelen. Den kommersiella servicen rör sig om mindre verksamheter som ligger i punkthusen på Skeppet 1, 3 och 4 samt längs med Vårby allé.

En privat förskola med fem avdelningar som har plats för 85 barn i ålder 1-5 år finns i planområdet. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av förskolan för ytterligare två avdelningar för att tillgodose nya behov i och med de nya bostäderna. Öppen förskola finns i Vårby Gård. Närmaste skola för förskoleklass till årskurs fem finns i Myrstuguberget. I Vårby gård finns skola för årskurs sex och uppåt. Fritidslokal har tidigare funnits i Ormen Långe men lades ner då man slog ihop verksamheter. Närmaste fritidslokal finns nu i Vårby gård. En vårdcentral ligger mindre än en km från området.



Illustrationsskiss av förskolans tillbyggnad ritat av Jan Lundqvist Arkitekter

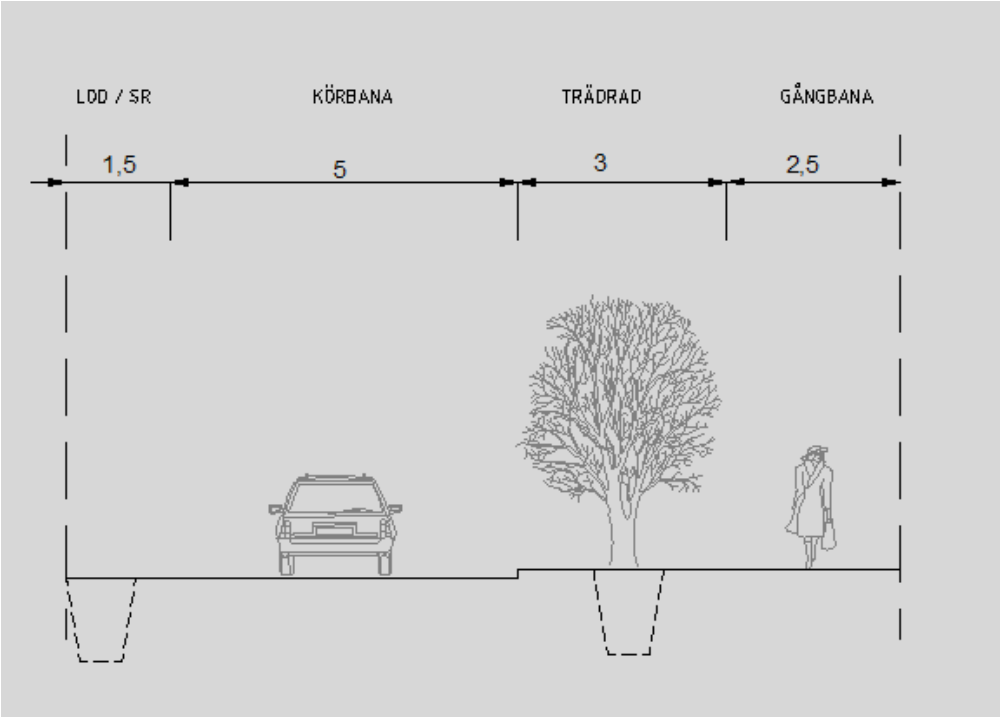
Lek och rekreation

Tillgången på rekreationsområden i närområdet är god med både Gömmarens naturreservat och Flottsbro. En inbjudande entré upp till Gömmarens naturreservat saknas dock i nuläget. Förslag och utformning ligger inom arbetet med områdesstudien för Masmo. Närhet till vatten, badplatser samt småbåtshamnen ger området boendekvaliteter utöver det vanliga. Upprustning och utveckling har skett under år 2014 av park, torg och gångvägar.

Gator och trafik

Gatustruktur
Detaljplaneområdet ligger mellan Botkyrkaleden, Södertäljevägen (E4/E20) samt Vårby allé, längs med Varvsvägen, vilken idag är en drygt sex meter bred lokalgata, som saknar gång- samt cykelbana.

Varvsvägen ska byggas om och kommer förses med en gångbana, trädrad samt några kantstensparkeringar.



Gatusektion

Gångtrafik
För gående är det främsta intresset att kunna ta sig mellan bostadshusen och förskolan till tunnelbanestationen samt till bussar. I och med ytterligare exploatering ska Varvsvägen förses med en gångbana. Till förskolan tar man sig på gångvägar i parken.

Cykeltrafik
Planområdet ligger mellan två regionala cykelstråk, Södertäljestråket och Glömstastråket. Längs med Botkyrkavägen och Masmovägen går lokala cykelstråk.

Varvsvägen och Solhagavägen är lokalgator där man cyklar i blandtrafik. Genom Solhagaparken går ett antal gång- och cykelvägar. Det går en gång- och cykelväg genom parken, på den yta där bostadshusen kommer att placeras. Denna ska ersättas med ett nytt cykelstråk genom parken samt med gångbana på Varvsvägen. Utrymme finns i gaturummet att vid behov i framtiden även placera en cykelbana längs Varvsvägen.

Regionala cykelstråk i lila, lokala cykelstråk i blått

Kollektivtrafik
Planområdet ligger mycket kollektivtrafiknära med tunnelbanans röda linje 13, stombusslinjen 172 och busslinjerna 740 och 865 cirka 200 meter bort, samt busslinjerna 707, 737 samt nattbusslinje 191 som angör busshållplatsen på Vårby Allé, ca 300 meter bort.

Spårväg Syd planeras i anslutning till befintlig tunnelbanestation i Masmo. Spårväg Syd knyter ihop de båda röda tunnelbanelinjerna med pendeltåg i Älvsjö och Flemingsberg. Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till föreslagen första etapp för Spårväg Syd mellan Flemingsberg och Skärholmen kommer tillgängligheten, då den byggs, öka till arbetsplatser och andra viktiga målpunkter i regionen för boende och verksamma i området.

Biltrafik
Planområdet omges av väl utbyggd vägstruktur för resor med bil, med anslutning till Södertäljevägen (E4/E20) samt Botkyrkaleden och angöring via Varvsvägen.

De 125 nya bostäderna beräknas generera ungefär 300 nya biltransportrörelser per dygn. Då detta innebär en stor ökning av dagens ca 150 transportrörelser på Varvsvägen så placeras bostädernas parkeringsplatser i början av Varvsvägen för att minimera trafikökningen på vägen.

På Botkyrkaleden går idag ca 11 000 fordon per vardagsdygn. Den nya exploateringen beräknas inte innebära någon större påverkan på vägens framkomlighet. Exploateringens placering hamnar inte i konflikt med framtida utbyggnad av Tvärförbindelse Södertörn.

Behov av nya vägar finns inte, utan gatusystemet beräknas klara av denna ökning.

Gatuutformning och avlämning vid den nya förskolan måste utformas trafiksäkerhetsmässigt.

Parkering

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark både inomhus för långtidsparkering, samt i närhet till entré för mer korttida parkering. Dessa platser ska vara väderskyddade, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen. Kommunens cykelparkeringsnorm ska uppfyllas.

Bilparkering

Kommunens riktlinje är att all bilparkering ska ske på den enskilda fastigheten, enligt gällande norm. Då detta område ligger mycket kollektivtrafiknära, och då byggherren ska arbeta med beteendepåverkande åtgärder (mobility management) kan avsteg från kommunens riktlinjer för bilparkering göras. Till förskolan ska parkeringsplatser till de anställda anordnas, samt avlämningsplatser till föräldrarna.

Cirka en procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (mer än 10, mindre än 100). Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 m gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning till butiken kommer att ha samma placering som idag, med lastning och lossning genom parkeringshuset. Byggherren bör försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd.

Drift- och gatuunderhåll

Vägarna i anslutning till området kommer att ha kommunalt huvudmannaskap.

Mobility management

Mobility management är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka bilanvändningen genom att förändra attityder och beteenden. För att uppnå resultat kombineras ofta fysiska åtgärder i trafikmiljön med information och koordination av olika verksamheter. Exempel på åtgärder som kommunen tillsammans med exploatören ska genomföra för att förändra beteende är att ha bra cykelparkeringar med plats för lådcyklar och laddmöjlighet, kraftfull information och marknadsföring till de boende i området, samt bilpool. Övriga boende i Vårby Haga/Masmo kommer också att kunna utnyttja bilpoolen.

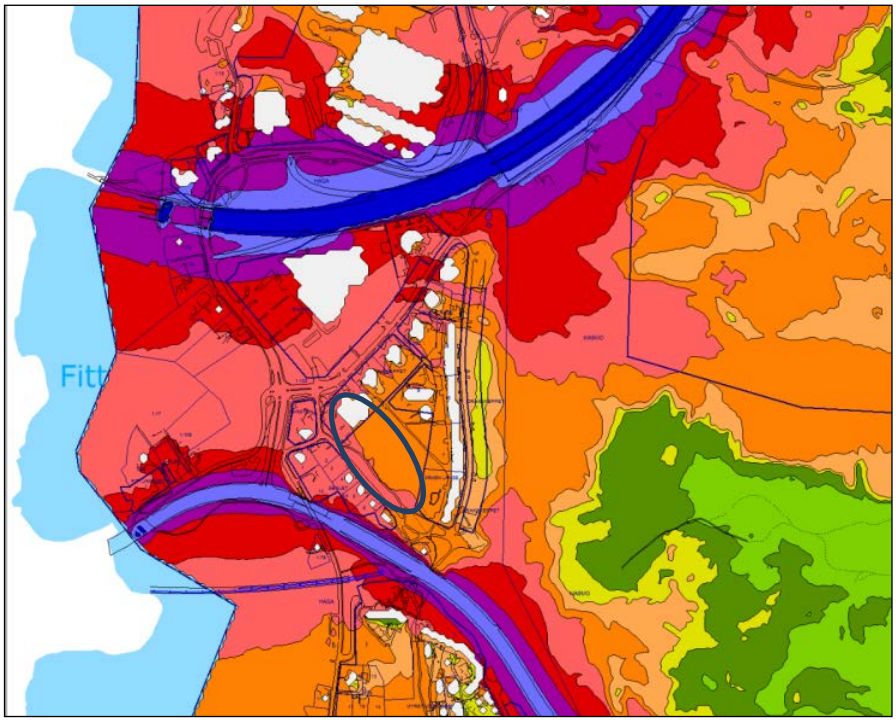
Störningar och risker

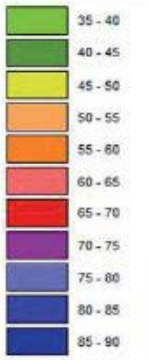
Luft, lukt
Miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM 10) och kvävedioxid (N02) överskrids längs med E4/E20, men miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i planområdet.

Buller, vibrationer
Planområdet exponeras för buller dels från trafikintensiva Södertäljevägen (E4/E20) och dels från Botkyrkaleden. Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas[3]:

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

Bullernivåerna inom planområdet har utretts av Tyréns som visar att det är möjligt att bygga bostäder i ormådet genom att tillämpa avsteg från huvudreglerna i Boverkets Allmänna Råd 2008:1. Avsteg från riksdagens bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder bedöms vara motiverat då området ligger i direkt närhet till flera typer av kollektivtrafik, har viss tillgång till service samt innebär en förtätning i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.





Befintlig situation i markerat planområde visar en ekvivalent ljudnivå 55-65 decibel. Samlad bullernivå under ett dygn 4 meter ovan mark.

[3] *"Gällande riktvärden för trafikbuller anges i proposition " Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996:97;53, som Riksdagen antog 1997*

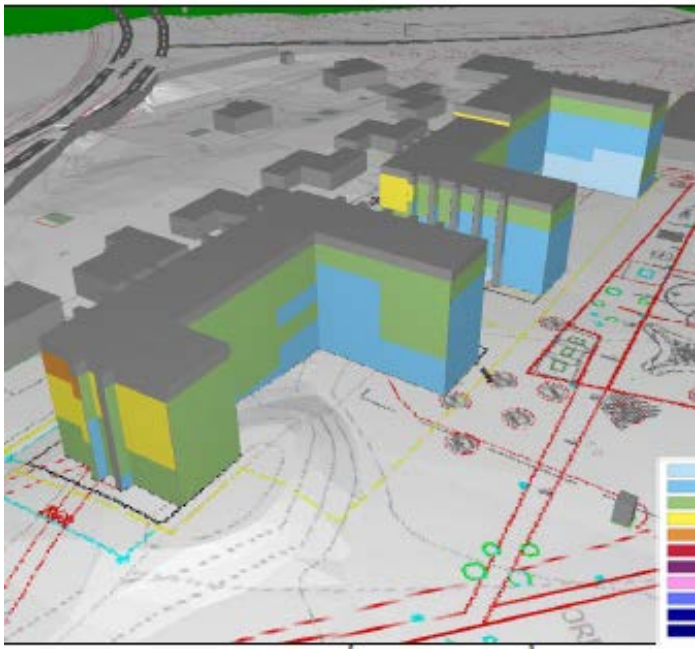
Följande bestämmelser om bullerskydd läggs in på plankartan:

- *För bostadsändamål gäller att buller inomhus inte får överstiga 26 dB(A) ekvivalent nivå och 41 dB(A) maximal nivå.*
- *För lägenheter där bullervärden vid fasad uppgår till 55-60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummet eller samtliga sovrum vändas mot tyst eller ljuddämpad sida med max 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.*
- *Minst en skyddad gemensam uteplats anordas där ekvivalent ljudnivå inte får överskrida 55 dB(A) och 70 dB(A) maximal ljudnivå.*

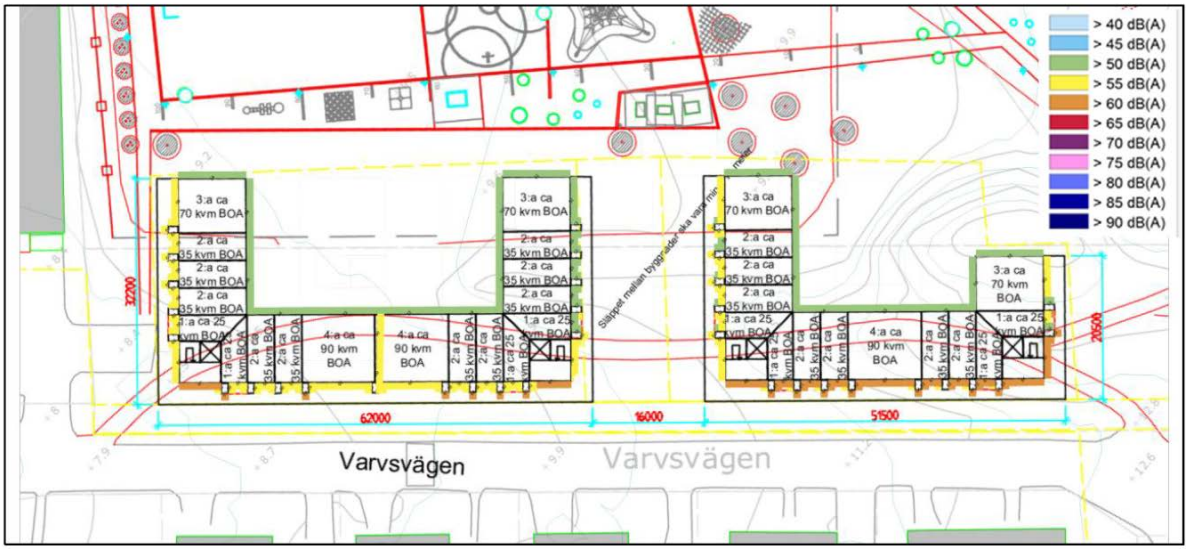
Även förskolefastigheten ges en bestämmelse för att säkerställa ljudnivån:

- *För skol- och förskoleändamål gäller att buller inomhus inte får överstiga 40 dB(A) ekvivalent nivå.*
- *För skola/förskola ska anordnas minst en skyddad plats fö rutevistelse där ekvivalent ljudnivå inte får överskrida 55 dB(A) och 70 dB(A) maximal ljudnivå.*

Den planerade bebyggelsen kan orienteras på ett sådant sätt att en tyst eller ljuddämpad sida för samtliga lägenheter går att uppnå. Minst hälften av boningsrummen kan orienteras mot en bullerskyddad sida. För att uppnå detta krävs det att byggnadernas höjd och den sammanhängande fasaden bibehålls. Byggnaderna i sig ger också ett ökat akutstiskt värde för den bakomliggande parken då den sammanhängade byggnadsstrukturen ger visst skydd från trafikbuller.



Frifältskorrigerade ekvivalenta ljudnivåer invid fasad. Vid fasad mot innergården varierar bullernivåerna vid fasad på mellan 45-50 d(BA) och på fasaden mot Varvsvägen 50-55 d(BA).



Farligt gods

E4:an och Glömstaleden är rekommenderade primära transportleder för farligt gods. Till grund för bedömning har MKB till arbetsplan för Masmolänken använts där riskanalyser med avseende på farligt gods utförts. Länsstyrelsen i Stockholms Län anger i Rapport 2000:02"Riskhänsyn vid ny bebyggelse" att om bebyggelse planeras inom ett avstånd mindre än 100 meter från väg för transport av farligt gods eller järnväg så ska en riskanalys utgöra ett av beslutsunderlagen i planärendet. Nedan följer de minsta avstånd som bör hållas mellan bebyggelse och riskobjekt:

Typ av bebyggelse	Avstånd
Tät kontorsbebyggelse	40 m
Sammanhållen bostadsbebyggelse	75 m
Personintensiv verksamhet	75 m

Av Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderade skyddsavstånd.

För att komplettera riskbedömningen om Masmolänken inte skulle bli av eller fram tills att den är byggd har Tyréns genomfört en riskutredning som visar att med vissa åtgärder kan

byggnaderna placeras enligt arkitektförslaget. På plankartan har följande bestämmelser lagts till: *Byggnadsfritt avstånd från Botkyrkaleden ska vara minst 25 meter. Fasader ska utföras i obrännbart material upp till 60 meter ifrån Botkyrkaleden. Entréer ska finnas på fasad vänd från Botkyrkaleden på samtliga byggnader samt att friskluftsintag placeras bort från Botkyrkaleden.*

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen kan VA-försörjas genom att ansluta till allmänt ledningsnät. Eventuellt behövs viss utökning och ökad dimensionering på grund av tillkommande bebyggelse. Vattenledningen utmed Varvsvägen som är förlagd över den del som planeras att bebyggas med bostäder är sedan tidigare tagen ur drift. Ledningen ligger dock kvar i marken och behöver eventuellt schaktas bort i samband med husbyggnationen vilket bekostas av exploatören.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Den gjorda dagvattenutredningen visar att exploatering av planförslaget innebär att dagvattenflödet från området ökar med 150-300 % beroende på i vilken usträckning man projekterar för sedumtak eller annat takmaterial och gräsytor. Vidare visar utredingen att inga reningsåtgärder krävs eftersom föroreningshalterna av olika ämnen såsom kväve, bly, koppar håller sig inom tillåtna riktvärden. Utöver sedumtak ska öppna dagvattenlösningar anläggas, permeabla ytskikt och planteringsytor användas för att fördröja dagvattnet. Dessutom krävs ett dagvattenmagasin om cirka 35 kvm.

Referensbild på öppen dagvattenlösning från Växjö.

Referensbild på genomsläppliga material från Ängsnäs glänta i Huddinge.

Elförsörjning

Elnätet behöver förstärkas för att trygga elförsörjningen i området i samband med den nya bebyggelsen. Vattenfall AB har två befintliga nätstationer i och i närheten av planområdet. Ett E-område (område för tekniska anläggningar för el, tele och va) me skapas i detaljplanen efter samråd med Vattenfall.

Energiförsörjning

Uppvärmning kan ske med vattenburna system genom att ansluta sig till det befintliga fjärrvärmenätet som finns längs med Solhagavägen och Glömstaleden.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planläggningen sker med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Genomförande av detaljplanen

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark, utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt utbyggnad och eller markförläggning av el- och teleledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Fastighetsbildning kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglov kan ges efter genomförandetidens början och efter det att erforderlig fastighetsbildning är genomförd.

Tidsplan

Samråd	Okt-nov 2014
Granskning	Dec 2015- jan 2016
Antagande av detaljplan	April 2016
Laga kraft*	Maj 2016
Förväntad byggstart:	Under 2017

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

Genomförandetid

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggrätter, det vill säga fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiseras och kan anpassa sin egen planering efter det. Kommunen är i egenskap av huvudman för allmän plats skyldig att färdigställa gator med mera inom genomförandetiden. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver planen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas, till exempel genom att fastighetsägare ersätts för eventuell förlorad byggrätt. Däremot får detaljplanen ersättas, ändras eller upphävas efter genomförandetidens utgång utan att rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver beaktas.

Planens genomförandetid är fem år från det att den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatu-. park- och naturmark) och ansvarar därmed för drift och underhåll. Huddinge kommun är ansvarig för att gatorna och andra allmänna anläggningar inom detaljplanen byggs ut till kommunal standard.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän platsmark. Stockholm Vatten ansvarar även för att dagvattendammar etc ges en trygg utformning för barn m.fl.

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 inom allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad. Vattenfall ansvarar även för samtliga nätstationer.

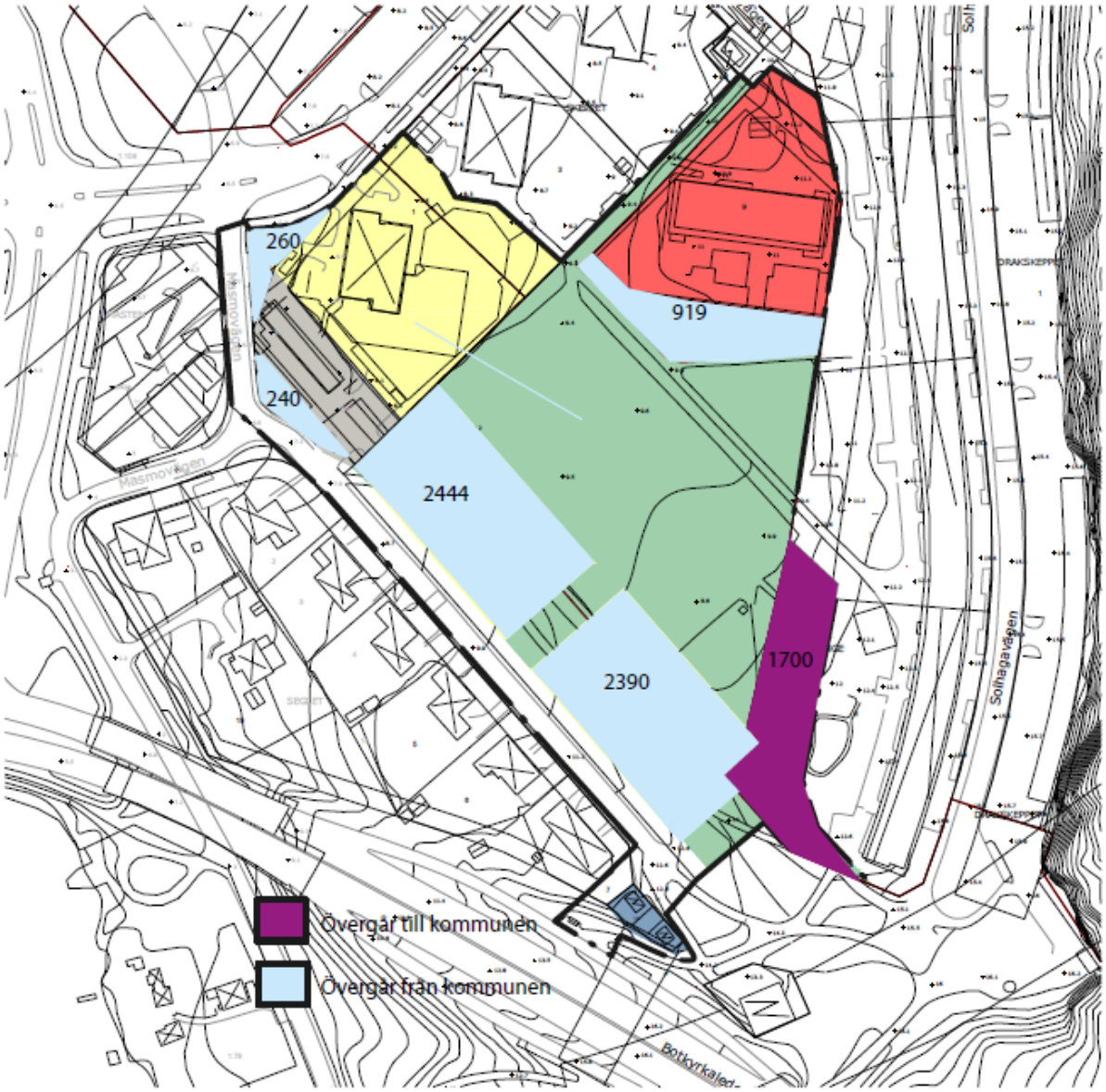
Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar och för byggande inom kvartersmark.

Avtal

Under hösten 2013 genomfördes en markanvisningstävling för Solhagaparken. Huge fastigheter AB vann markanvisningstävlingen med sitt förslag till bebyggelse och kommer därmed vara exploatör inom området. Ett ramavtal har tecknats mellan kommunen och Huge i samband med beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen i januari 2014. I samband med antagandebeslut för detaljplanen i kommunfullmäktige ska även ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet



Översiktlig karta som visar konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet där kommunen erhåller eller avstår mark.

Skeppet 1
Fastigheten Skeppet 1 ägs av Huge Fastigheter AB. Inom fastigheten planeras en ny gemensamhetsanläggning för parkering tillhörande de nya bostäderna. Huge ska köpa in ca 500 m^2 av kommunens mark vilken utläggs som kvartersmark för parkering. Inom fastigheten finns idag ledningsrätter till förmån för Vattenfall och Stockholm Vatten AB. Genomförandet av detaljplanen innebär att dessa ledningar måste flyttas och därmed kan ledningsrätterna upphävas inom förrättningen. U-områden tillskapas för att säkerställa rätten till underjordiska ledningar.

Skeppet 9
Förskolefastigheten Skeppet 9 utökas med 919 m^2 av kommunens mark. Detta är ytor som redan idag används av förskolan, men där fastighetsreglering inte tidigare har kunnat genomföras.

Ormen långe 7 och 8
I samband med upprustning av parken anlades nya stråk på ytor som idag tillhör fastigheterna Ormen långe 7 och 8. Dessa områden planläggs som allmän platsmark och ska överföras till den kommunala fastigheten Haga 1:108 vid genomförandet av detaljplanen. Totalt omfattar denna fastighetsreglering 1700 m^2.

Haga 1:108
Del av Haga 1:108 avstyckas till två nya fastigheter, vilka överlåts till exploatören genom mark- och exploateringsavtalet. Den nya fastigheterna motsvarar den del av Haga 1:108 som utläggs som kvartersmark för bostäder i den nya detaljplanen, cirka 4834 m^2. Ett servitut upprättas för allmänhetens tillträde inom område markerat med x i detaljplanen. Ett u-område tillskapas för att säkerställa rätten till underjordiska ledningar.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för ledningar för dagvatten inom kvartersmark. Ledningsrätt för underjordisk ledning medför oftast att ingen bebyggelse får uppföras eller vegetation som kan skada ledningen planteras inom ledningsrättsområdet. Befintliga ledningsrätter inom Skeppet 1 måste hanteras under genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, t ex gemensam infartsväg eller VA-ledning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Parkering för de nya bostadskvarteren ska lösas genom ett parkeringsdäck på fastigheten Skeppet 1. För detta ändamål tillskapas en gemensamhetsanläggning.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. I samband med detaljplanens genomförande kommer ett servitut upprättas för att säkerställa allmänhetens tillträde mellan parkeringsdäcket och den nya bostadsbebyggelsen, se område markerat med x i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom Haga 1:108. I projektet finns kommunala kostnader för upprustning av parken samt

fastighetsbildningskostnader. Kommunen strävar enligt gällande gatukostnadsreglemente efter full kostnadstäckning för lokalgator och andra allmänna anläggningar avsedda för områdets egen funktion vid utbyggnaden av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av exploatören inom detta område via avtal.

Drift och underhåll av gator och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken för såväl bostäderna, livsmedelsbutiken och förskolan. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning och planavgiften. Exploatören får kostnader till följd av ombyggnad av Varvsvägen samt anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband och fjärrvärme.

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). Anläggningsavgiftens 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.

Gatukostnader

Huddinge kommun avser att bygga om Varvsvägen i enlighet med detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 31-38 §§ har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Gatukostnader kommer att tas ut av exploatören via avtal.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Kontakta Huddinge kommuns bygglovsavdelning för mer information.

Planavgift

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal som har tecknats med exploatören.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning belastar exploatören. Fastighetsregleringar som innebär att kommunen tillförs mark som utlägges som allmän plats i detaljplanen bekostas av kommunen. Kostnaderna är bl a beroende av tidsåtgången för förrättningen.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsnätsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet:

- Bullerutredning, Tyréns
- Dagvattenutredning, Solhagaparken, Grontmij AB
- Barnkonsekvensanalys, MSB, Huddinge kommun, Land Arkitektur AB
- Markundersökning, Grontmij, 2014
- Solstudie, AQ Arkitekter
- Riskutredning, Tyréns

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna plan ligger på samhällsbyggnadsavdelningens plansektion i samband med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Karin Segerdahl, plansektionen. Övriga deltagare i projektgruppen är; Cecilia Rogvall, mark- och exploateringssektionen; Annika Löfmark och Camilla Fransson, gatu- och trafiksektionen; Nils Hellblom, lantmäteriavdelningen; Agnetha Sjödin, bygglovsavdelningen. AQ Arkitekter står för illustrationerna.

Karin Segerdahl

planarkitekt