

# Planbeskrivning

## Ändring av detaljplan för Orren 2 inom kommundel Stuvsta.



### Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, oktober 2024  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2023/1639*

## **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-10-25
- Plankarta med bestämmelser, 2024-10-25

Utredningar som utgör underlag till detaljplaneändringen: Buller PM 2024-04-22

Ändring av detaljplan för Orren 2 Segersminne 1:30 inom kommundel Stuvsta i Huddinge kommun Standardförfarande (PBL 2010:900) Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

### **Projektgrupp**

Yusuf Mohamed, Planesektionen, SBA, KSF

Frank Nordström, Planesektionen, SBA, KSF

Fanny Smått Hellström, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Farid Ruhani, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

# Innehåll

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Planens huvuddrag</b> .....	<b>4</b>
<b>Behov av miljöbedömning</b> .....	<b>4</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>4</b>
<b>Ändring av detaljplan</b> .....	<b>5</b>
Planändringen syfte .....	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	6
Gator och trafik .....	9
<b>Kollektivtrafik</b> .....	<b>9</b>
<b>Gång- och cykeltrafik</b> .....	<b>10</b>
<b>Parkering, varumottagning, utfarter</b> .....	<b>10</b>
<b>Risk</b> .....	<b>10</b>
Genomförande .....	18
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
<b>Tekniska frågor</b> .....	<b>20</b>
Ekonomiska frågor .....	21

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

## Sammanfattning

### Planens huvuddrag

Syftet med att ändra gällande detaljplan för fastigheten Orren 2 i kommundel Stuvsta är att utöka bygggrätten inom fastigheten, efter att Green Storage initierat en förändring av planen för att anpassa fastigheten till lagerverksamhet.

Ändringen syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och stödja en modern och effektiv lagerverksamhet, som i sin tur ska bidra till att uppfylla kommunens mål om utökad service för invånarna i närområdet. Genom att anpassa den nuvarande markanvändningen strävar projektet efter att skapa en modern och miljövänlig lagermiljö.

### Behov av miljöbedömning

Det bedöms att genomförandet av ändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Därför behövs ingen strategisk miljöbedömning för att upprätta detaljplaneändringen.

### Genomförande

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

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd	kvartal 4	2024
Granskning	kvartal 2	2025
Antagande	kvartal 4	2025

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

## Ändring av detaljplan

### Planändringen syfte

Syftet med att ändra detaljplanen för fastigheten Orren 2 i kommundelen Stuvsta är att utöka byggrätten inom fastigheten. Gällande detaljplan för fastigheten är SEGERSMINNE 1:30 med flera, 0126K-14575. Detaljplanen medger handel (ej livsmedel), kontor och icke-störande småindustri.

Planändringen syftar till att främja ett bättre resursutnyttjande och anpassa planen för att stödja en modern och effektiv lagerverksamhet som i sin tur bidrar till att möta kommunens mål om förbättrad service för invånarna i närområdet. Detta för att effektivt möta de växande kraven och behoven inom lager- och logistikbranschen. Den föreslagna detaljplaneändringen möjliggör för hållbara lagerlösningar, vilket inkluderar användning av förnybar energi som solceller samt incitament för återvinning och återanvändning av material, vilket bidrar till en hållbar verksamhet

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplanen 2030 och även med förslag på reviderad översiktsplan 2050. Planförslaget ger området en balans mellan arbetsplatser och service i ett kollektivtrafikläge, samt bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande då platsen redan används för yrkeskläder, handel och kontor.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer bidra till positiva effekter för planområdet och kommundelen Stuvsta. Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 4 år 2025.

### Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden  
Planändringen omfattar cirka 3000 kvadratmeter av fastigheten Orren 2, ägd av Green Storage Orren 2 AB, i kommundelen Stuvsta, nära Huddingevägen. Fastigheten har en byggnadsarea på 1000 kvadratmeter och används främst för detaljhandel och lagerverksamhet. Planområdet gränsar i öster och väster till andra typer av lagerverksamheter och näringsverksamheter. I söder ligger Huddingevägen. Ungefär 300 meter i norr finns en villabebyggelse som ingår i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram.

Fastigheten ligger cirka 800 meter från Stuvsta station och 2,6 kilometer från Huddinge station, samt har nära anslutning till flera busslinjer, vilket medför god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet har tidigare reglerats genom detaljplan 0126k-14575 för Segersminne 1:30 med flera, vilket tillåter handel (utom livsmedel), kontor och icke-störande småindustri. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut. År 2008 gjordes ett tillägg till planen för grannfastigheten Orren 7, vilket gjorde det möjligt att bygga en ny anläggning för bilförsäljning och bilservice med en yta på

cirka 1500 kvadratmeter BTA ovan mark, samt utrymmen för kontor, icke-störande småindustri och handel (utom livsmedel).



Orienteringsbild. Planområdet är markerad med vit pil.

## **Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Ändring av detaljplan**

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Lämplighetsprövningen i planen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

### **Planbestämmelser**

Planbestämmelser för detaljplaneändringen anges nedan. Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla enligt detaljplan för Segersminne 1:30 m fl. inom kommundelen Stuvsta.

### **Användningsbestämmelser**

I planbeskrivningen till gällande detaljplan anges följande förklaring vad gäller användningsändamålen:

För fastigheten Orren 2 tillåter den gällande detaljplanen handel (ej livsmedel), kontor och icke-störande småindustri. Ett tillägg från 2008 (för Orren 7) tillåter även bilförsäljning och bilservice.

Den föreslagna detaljplaneändringen förändrar inte de övergripande tillåtna användningsändamålen. Den preciserar dock användningsbestämmelsen J1 (Lager) för Orren 2, så att den specifikt inkluderar lagerverksamhet.

Användningen "Lager" bedöms vara den mest lämpliga begreppsbestämningen för

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

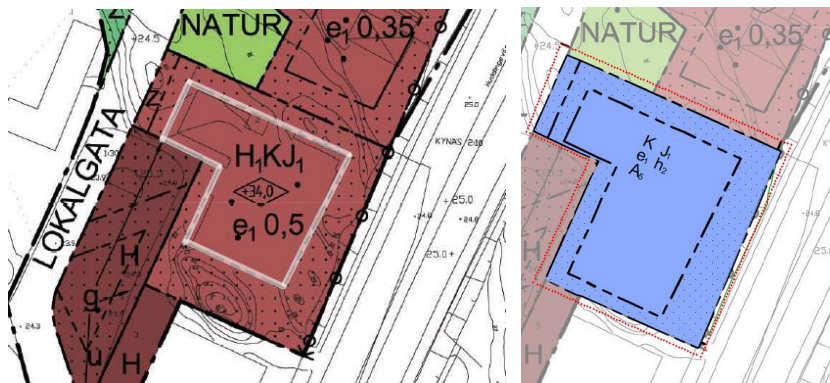
den föreslagna verksamheten, då den primärt erbjuder fysiskt utrymme för förvaring av varor, antingen i form av lagerlokaler eller lagerhyllor.

#### *Egenskapsbestämmelser*

Bebyggelse medges förutom där det är angivet prickad mark (mark där byggnad inte får uppföras). Denna mark är exempelvis avsedd för gångvägar, in- och utfart samt parkeringsplatser. I den gällande planen finns det cirka 1500 kvadratmeter prickad mark som med den föreslagna ändringen minskar med 200 kvadratmeter. Detta innebär att total prickad mark i den ändrade planen blir 1300 kvadratmeter.

#### *Bebyggandets omfattning*

Ändringen från den gällande planen medför förändringar i både byggnadshöjd och byggrätt. I den nuvarande planen är högsta tillåtna höjd för bebyggelsen +34,0 meter över marknivå, vilket motsvarar högst två våningar. Den föreslagna ändringen justerar den tillåtna höjden till en byggnadshöjd på +38,0 meter över befintlig marknivå, vilket motsvarar högst fyra våningar. Gällande byggrätten, anger den gällande planen en byggrätt på cirka 2000 kvadratmeter. I den föreslagna ändringen medges en byggrätt vilken uppgår till ungefär 5000 kvadratmeter



Vänster: utdrag ur gällande detaljplan. Höger: Utdrag som visar detaljplaneändringen.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Längs Huddingevägen domineras planområdet av verksamheter som lager och detaljhandel. Fastighetens fasad idag är av svartträ och byggnaden är två våningar hög. De omgivande fastigheterna har fasader av grå plåt och har ungefär samma höjd som den berörda fastigheten. Villaområdena i området präglas av tidens stilideal, där nationalromantik och 1920-talsklassicism är tongivande och ger området dess karaktär. Därför utgör området en värdefull kulturmiljö.



*Nuvarande fastighet som vetter mot Djupåsvägen. Illustration: Google street view.*

### ***Planerad bebyggelse***

Den befintliga byggnaden på Orren 2 ska rivras. Den nya byggnadens utformning, färg och material samspelar med omkringliggande byggnader som innehåller liknande verksamheter. Den nya byggnadens nedre våning är tänkt att bestå av betongelement. Fasaden föreslås utföras huvudsakligen i grå plåtkassetter med varierande nyanser och texturer. Mot Huddingevägen används sträckmetall i ljusgrön färg på delar av fasaden. Den ljusgröna fasaden är synlig under dagen, och på kvällstid aktiveras dess självlysande egenskaper genom användning av fosforescerande material som lagrar ljusenergi. Detta gör att byggnaden framträder tydligt mot gatan även när det är mörkt.



*Illustrationen visar hur den planerade byggnaden är avsedd att placeras. Illustration: Tillsammans.*



Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

### *Landskapsbild/stadsbild*

Enligt planförslaget kommer den befintliga bebyggelsen att rivras för att ge plats åt etablering av en lagerverksamhet med utökad byggrätt på platsen, vilket innebär en mindre förändring av både dagens landskaps- och stadsmiljö. Trots den föreslagna bebyggelsens omfattning bedöms den inte ha någon negativ effekt på områdets orienterbarhet eller överblickbarhet.



Vy från Huddingevägen som visar byggnadens gestaltning. Illustration: Tillsammans

### *Arbetsplatser*

Tilltänkt verksamhet förväntas kunna generera 1 till 3 nya arbetsplatser.

### *Gator och trafik*

#### *Gatustruktur och trafikering*

Den nya bebyggelsen inom planområdet planeras utifrån befintlig vägstruktur. Trafiken till planområdet kan komma att bli i genomsnitt ett par besök i timmen under lagerverksamhetens öppettider, mestadels personbilar eller lätta lastbilar. Jämfört med gällande plan kommer transporter att bli färre.

Ökad trafik på Djupåsvägen kan påverka framkomligheten i den aktuella korsningspunkten negativt. Bedömningen är dock att, med hänsyn till den låga trafikstringen från planförslaget, blir påverkan på framkomligheten på Djupåsvägen marginell.

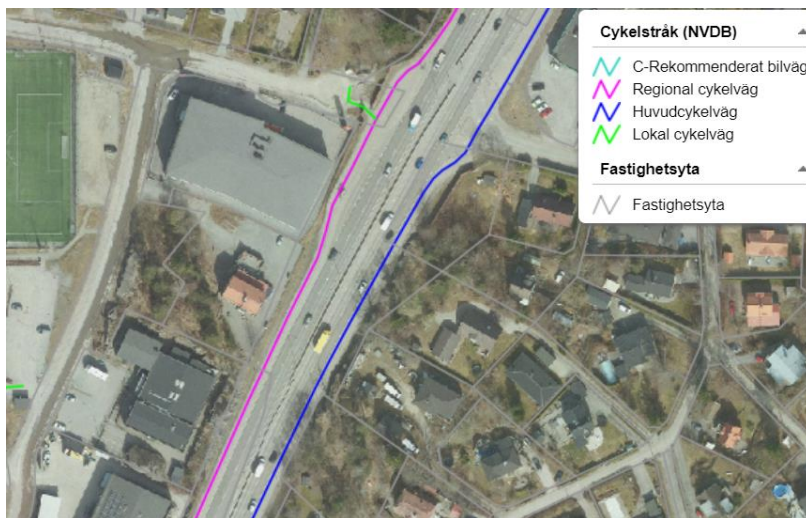
Förändringen av detaljplanen bedöms inte leda till någon betydande ökning av trafik eller transporter.

### *Kollektivtrafik*

Planförslaget påverkar inte utvecklingen av kollektivtrafiken på Huddingevägen, där busskörfält planeras.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelanslutningen till planområdet för kollektivtrafikresenärer sker på ett smidigt sätt via den befintliga gångförbindelsen Huddingevägen-Kräpplavägen och är kortare än infartssträckan för biltrafiken.



*Kartan visar övergripande cykelnät på Huddingevägen.*

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

All parkering ska anordnas på kvartersmark. Verksamheten kommer att vara öppen under ordinarie öppettider och förväntas ha i genomsnitt ett par besökare per timme. Det totala behovet av bilparkering för det nya byggnadsprojektet bedöms vara mellan 7 och 10 parkeringsplatser, baserat på liknande referensprojekt inom kommunen. Eftersom besökarna främst använder bil för att ta sig till verksamheten, förväntas ingen efterfrågan på cykelparkering för besökare. För de anställda bedöms behovet av cykelparkering vara mellan 1 och 2 cykelplatser. Infart, svängning och parkering kan lösas på den egna fastigheten.

### *Utfartsförbud*

In- och utfartsförbud anges mot Huddingevägen i den gällande detaljplanen. Fastigheten nås endast från Djupåsvägen.

### *Risk*

Planområdet ligger inom riskhanteringsområdet från Huddingevägen, som är klassad som en sekundär farligt godsled. Eftersom planområdet är beläget på en betydligt högre höjd än Huddingevägen bedöms det inte finnas någon uppenbar risk för avkörning mot planområdet. Huddingevägen fungerar som en sekundär transportled för farligt gods, vilket innebär att endast transporter till lokala mottagare bör ske på denna väg. Den bör inte användas som genomfartsled för farligt godstransporter från norr till söder. Antalet mottagare i området är relativt begränsat. De transporter som förväntas förekomma består främst av brandfarliga

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

vätskor, såsom bensin, diesel och eldningsolja, som ska levereras till bland annat bensinstationer och villaägare.

## Mark, natur och vatten

### *Mark och vegetation*

Planområdet består huvudsakligen av asfalterade ytor, berg i dagen och befintlig byggnad. Det finns ett litet skogbeväxt höjdparti i nordlig anslutning till planområdet och viss vegetation längs med Huddingevägen. Planändringen bedöms inte påverka någon vegetation eller öka andelen hårdgjord yta inom området.

Enligt Länsstyrelsens EBH-stöd ligger närmsta potentiellt förorenade område cirka 270 m sydväst om aktuellt område. Inga objekt förekommer inom aktuell fastighet.

### *Naturvärden*

Inom det aktuella området har inga naturvärden eller ekosystemtjänster identifierats. Planändringen bedöms inte påverka omringliggande naturvärden negativt.

### *Geologiska förhållanden*

Marken inom området består av berg i dagen i form av en höjdrygg som omsluter befintlig byggnad längs norra, östra och delvis södra fastighetsgränsen, sandig morän i centrala delen och glacial lera i söder. Befintlig byggnad är grundlagd på berg.



*Utdrag från SGU:s jordartskarta. Röd färg visar berg, gul färg visar glacial lera, gråprickig yta visar sandig morän. Vit markering visar fastigheten och planändringens omfattning.*

#### *Hydrologiska förhållanden*

Området som omfattas av planändringen har gynnsamma avrinningsförhållanden, då det är något högre beläget än den omgivande marken. Området ligger inom Kräppladikets tekniska avrinningsområde och Trehörningens naturliga avrinningsområde. Enligt Länsstyrelsens karttjänst VISS berörs inte det aktuella området av några grundvattenförekomster. Planerad utveckling av området bedöms kunna genomföras utan att påverka grundvattennivåer.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten, luft och lukt*

Trehörningen är inte en registrerad vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, men behandlas likvärdigt då den påverkar vattenförekomster nedströms. Trehörningen har haft problem med övergödning orsakad av stora mängder näringsämnen, främst fosfor. Trehörningen rinner vidare till vattenförekomsten Tyresån-Balingsholmsån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Balingsholmsåns ekologiska status klassas som måttlig och kemisk status som uppnår ej god. Åns ekologiska miljö kvalitetsnorm är god status år 2027 och dess kemiska miljö kvalitetsnorm är god status utan tidsangivelse.

Den förändring som detaljplaneändringen medför avseende belastning av näringsämnen och andra föroreningar till Trehörningen bedöms försumbar.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

Andelen hårdgjord yta på fastigheten ökar inte mot befintlig situation. Detaljplaneändringen bedöms inte medföra att grundvattnet eller MKN riskeras att påverkas negativt.

Inom det aktuella området föreligger det ingen risk för översvämning och detaljplaneändringen bedöms inte ha någon påverkan på översvämningssituationen. Utgångspunkt vid hantering av dagvatten är att följa kommunens dagvattenstrategi genom att dagvattnet i första hand infiltreras och i andra hand fördröjs innan det leds till recipienten. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering. Markens höjdsättning i förhållande till omgivningen ska beaktas för att inte negativt påverka nedströms liggande områden.

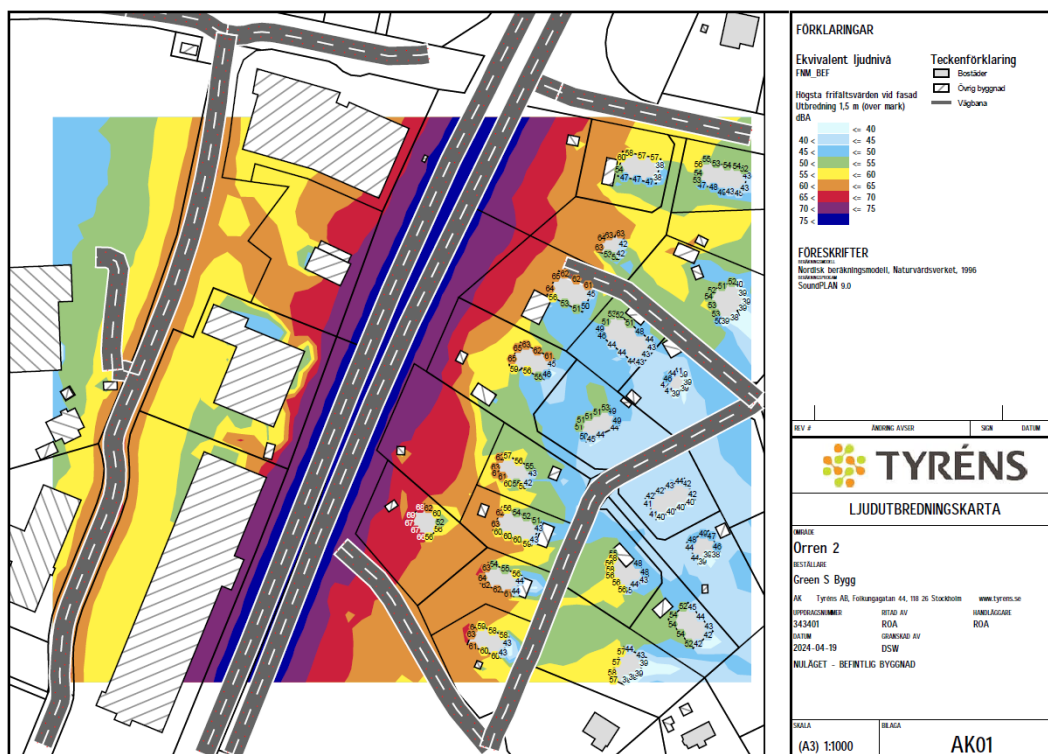
Enligt SLB:s luftföroreningskartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids inom området för ändringen. Planförslaget förväntas inte heller påverka den framtida luftkvaliteten.

## Störningar och risker

### *Buller*

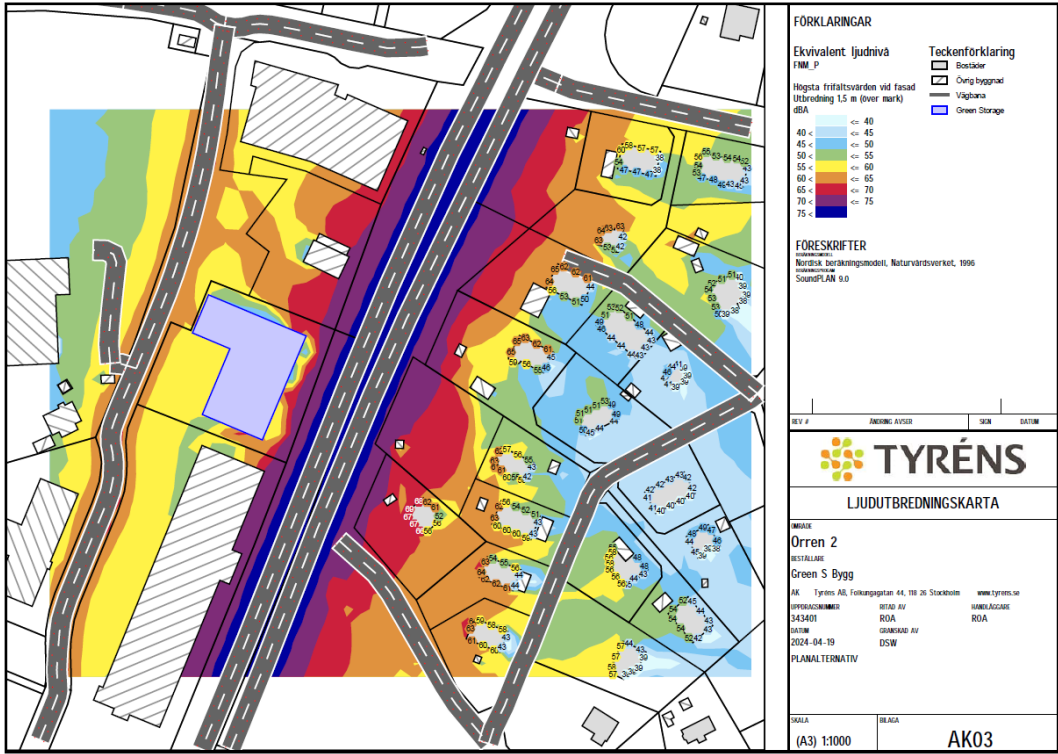
En bullerutredning har genomförts för att utreda de potentiella bullerkonsekvenser som kan uppstå till följd av den planerade bebyggelsen i samband med planändringen. Trafikbullernivåer har beräknats för både den befintliga byggnaden och den planerade, där den senare inkluderar en utökad fasad mot Huddingevägen. Resultaten visar att trafikbullernivåerna i området och den omgivande bebyggelsen inte kommer förändras i någon betydande grad.

Planändringen innebär potentiellt en ökning med högst +0,2 dBA av den ekvivalenta ljudnivån samt som mest +0,8 dBA av den maximala ljudnivån från trafikbuller.

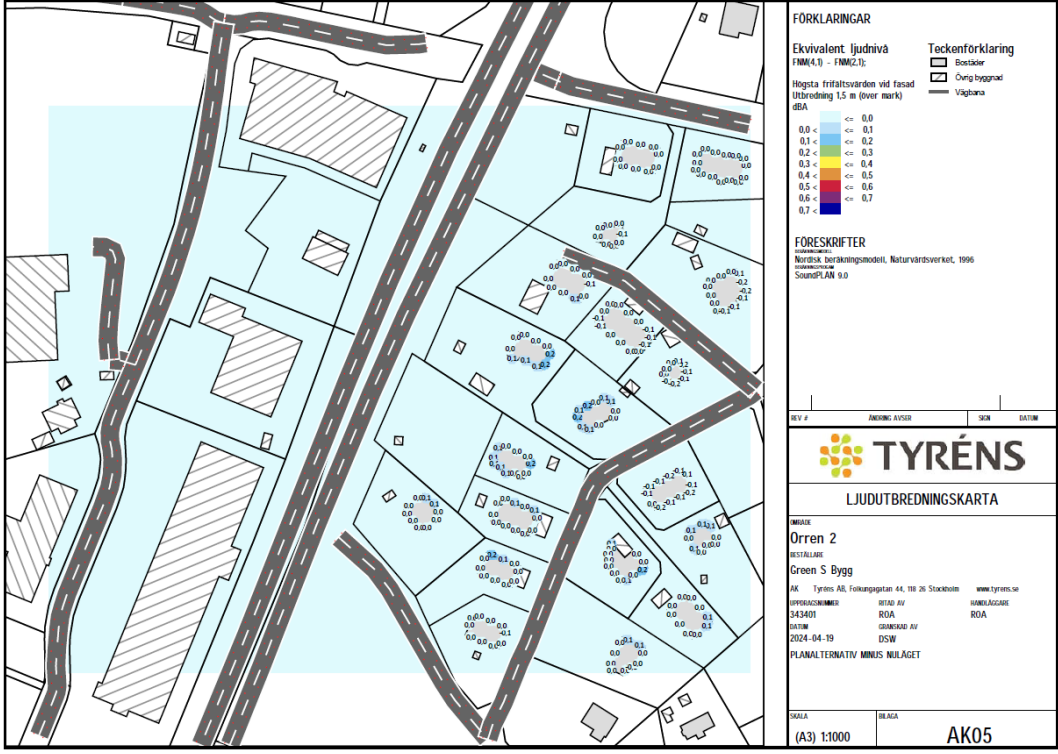


Ljudutbredningskarta som visar ekvivalent ljudnivå för befintlig byggnad. Utdrag ur framtagna bullerutredning, Tyréns 2024.

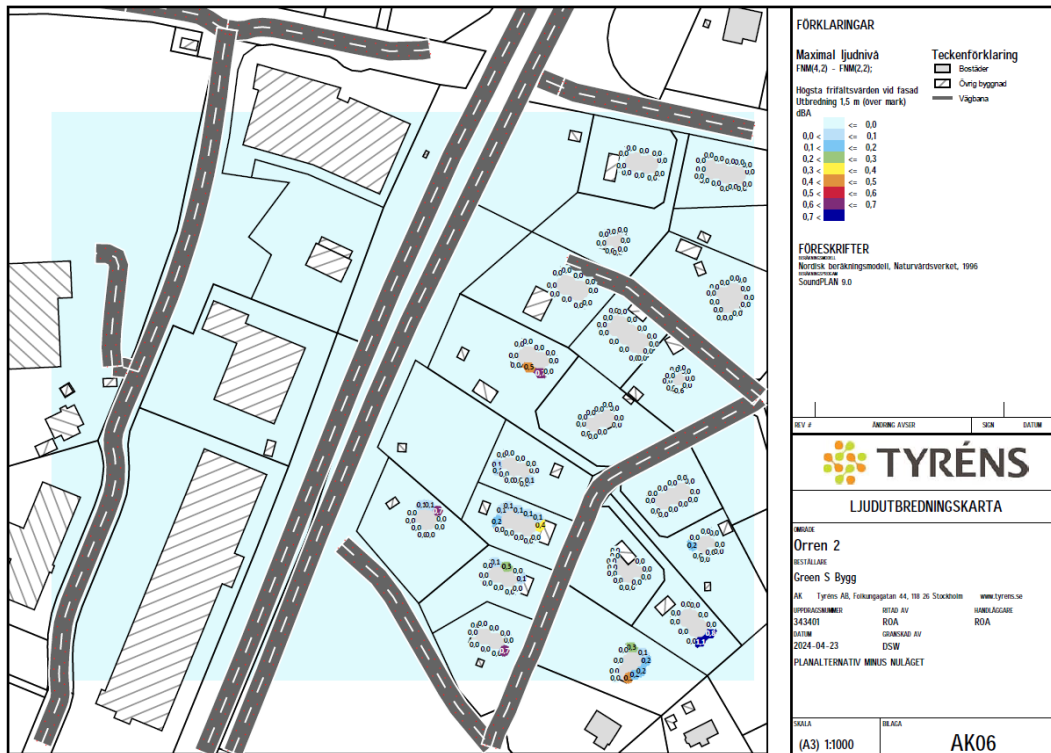
Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge



Ljudutbredningskarta som visar ekvivalent ljudnivå för planerad byggnad. Utdrag ur framtagen bullerutredning, Tyréns 2024.



Ljudutbredningskarta som visar förändringen av ekvivalent ljudnivå av planalternativet jämfört med nuläget. Utdrag ur framtagen bullerutredning, Tyréns 2024.



Ljudutbredningskarta som visar förändringen av maximal ljudnivå av planalternativet jämfört med nuläget. Utdrag ur framtagen bullerutredning, Tyréns 2024.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Försörjning av vatten och avlopp inom planområdet sker genom befintligt va-nät som distribueras av Stockholm Vatten och Avfall AB.

### Dagvatten

Den föreslagna detaljplaneändringen möjliggör byggnation på delar av mark som enligt nuvarande planbestämmelser är angiven som mark som ”inte får bebyggas” (prickad mark). Det aktuella området är idag asfalterad yta. Andelen hårdgjord yta och genererade dagvattenflöden bedöms således inte öka med anledning av planändringen.

Dagvatten ska enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjs innan det leds till recipienten. Markbeläggningar med viss genomsläpplighet och vegetation kan med fördel anläggas för att bidra till en god dagvattenhantering. Markens höjdsättning i förhållande till omgivningen ska beaktas för att inte negativt påverka nedströms liggande områden. Planområdet ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten.

### Elförsörjning

Försörjning av el sker genom befintligt elnät i området.



Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

### *Energiförsörjning*

Försörjning av värme sker genom befintligt fjärrvärmenät inom planområdet.

### *Avfallshantering*

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsföreskrifter.

### *Räddningstjänst*

Södertörns brandförsvärsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringen.

## **Tidigare ställningstaganden**

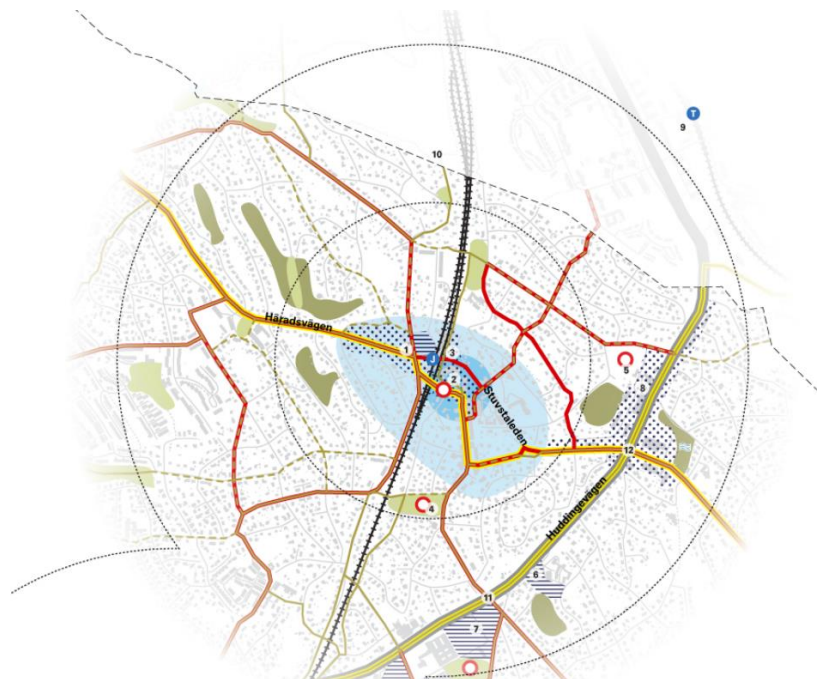
### **Kommunala planer och program**

I den gällande översiktsplan (ÖP 2030) och även förslag på reviderad översiktsplan 2050 är planområdet utpekad som område för komplettering. Planområdet ligger i nära anslutning till detaljplanen Segersminne som är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö. Enligt översiktsplanen är väg 226 (Huddingevägen) av riksintresse. Den utökade byggrättens placering ska ta hänsyn till en eventuell framtida utökning av väg 226, Huddingevägen, till följd av ett nytt kollektivtrafikkörfält. Planförslaget bedöms överensstämma med de övergripande målsättningar från RUFs och översiktsplanen.

### **Stuvsta**

#### **Prioriterade platser, stråk och grönområden**

- Kommungräns
- ..... 600/1200 m radie
- Inre stadskärna
- Yttre stadskärna
- Exploateringsområde
- Förtätningsområde
- Utredningsområde
- Parkområde
- Naturområde
- Skyddat grönområde
- Grönstråk
- Järnväg/tunnelbana ovan jord
- Huvudvägnät
- Befintlig stadsgata
- Tillkommande stadsgata
- Befintlig GC-stråk
- Tillkommande GC-stråk
- Stamnät för kollektivtrafik
- Spårväg syd
- Samband som behöver stärkas
- Mötesplats
- Dagvatten



*Utdrag ur strukturplanen för Huddinge kommuns översiktsplan (2030).*

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Inom området gäller följande detaljplan Segersminne 1:30 med flera (0126k-14575) som medger markanvändning av HKJ (handel/ej livsmedel, kontor, icke-

störande småindustri). Ett tillägg till detaljplanen upprättades 2008 för grannfastigheten Orren 7. Tillägget tillät en ny anläggning för bilförsäljning och bilservice med en yta på cirka 1500 kvm BTA ovan mark, samt utrymmen för kontor, icke-störande småindustri och handel (ej livsmedel). Vidare medges bebyggelse utöver på områden där det finns angivet prickmark, där får byggnader inte uppföras enligt detaljplanen. Genomförandetiden har passerats. Området som omfattas av ändringen ligger inom fastigheten Orren 2.

#### *Övriga kommunala beslut*

Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Orren 5 & 2 den 22 september 2021. Projektet ingick i Plan för samhällsbyggnad 2021. Efter att planbeskedet lämnades har sökanden meddelat att de inte avser att utnyttja planbeskedet för Orren 5, då de inte har kommit överens med fastighetsägaren om ett förvärv. Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2021.

#### **Behov av strategisk miljöbedömning**

Huddinge kommun gjorde den sammanvägda bedömningen att ändringen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2§).

Motivet för ställningstagandet är att detaljplaneändringen inte medför påverkan på naturvärden, inte ger upphov till ökat dagvatten, och inte påverkar riksintressen. Ändringen innebär heller ingen risk för människors hälsa eller miljön, och äventyrar inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft. Planändringen resulterar inte i några större förändringar av den befintliga miljön, utan begränsar sig till att möjliggöra en högre exploateringsgrad och en högre byggnad för lagerverksamhet. Mot bakgrund av detta bedöms en miljöbedömning inte vara nödvändig.

Länsstyrelsen gjorde samma bedömning som kommunen i sitt beslut, daterad 14 mars 2024, att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för ändring av detaljplan för Segersminne 1:30 med flera.

#### **Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken**

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

#### **Genomförande**

##### **Organisatoriska frågor**

##### **Planförfarande**

Detaljplaneändringen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge



## Tidplan

Planuppdrag	Oktober 2023
Samråd	Oktober/November 2024
Granskning	Kv. 1 2025
Antagande	Kv. 3 2025
Laga kraft	Kv. 3 2025

## Genomförandetid

Gällande detaljplan, detaljplan för Segersminne 1:30 med flera (laga kraft 2007-06-01), har en genomförandetid som har löpt ut. En detaljplan gäller till den ändras eller upphävs (PBL 4:38).

Genomförandetiden för detaljplaneändringen är fem år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Först när ändringens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplaneändringen 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

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Planändringen berör därför inte frågor kring ansvarsfördelning gällande huvudmannaskap.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark åligger exploatören.

Huvudman för allmän plats såsom gata- och parkmark i omgivningen är Huddinge kommun med ansvar för anläggning och drift.

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

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

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

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

## **Avtal**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren för att reglera kostnader i planarbetet. Sökanden/Fastighetsägaren står för samtliga kostnader som uppstår under planarbetet.

Intentionsavtal har upprättats mellan Huddinge kommun, exploatören och fastighetsägaren. Avtalet reglerar förutsättningar för framtagande och genomförande av detaljplaneändringen.

Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan detaljplanen antas.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Planområdet omfattar fastigheten Orren 2 som ägs av Green S Orren 2 AB. Inga fastighetsrättsliga förändringar föreslås genom detaljplaneändringen. För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

### **Rättigheter**

#### *Ledningsrätt*

Inom fastigheten Orren 2 finns två ledningsrätter 0126K-16260.1 avseende fjärrvärmeledningar och 0126K-16260.2 avseende vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätterna tillkom vid fastighetsreglering av del av Segersminne 1:30 (kommunens gatufastighet). Ledningsrätterna bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen inom Orren 2.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar behöver skapas.

#### *Servitut och nyttjanderätter*

Det finns inga befintliga servitut eller nyttjanderätter inom planområdet. Inga nya servitut eller nyttjanderätter behöver skapas.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Inga tekniska utredningar har bedömts nödvändiga att ta fram med anledning av detaljplaneändringen.

### **Dokumentation och kontroll**

Om markföroreningar påträffas ska de anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas. Markföroreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning (KM) innan dess att bygglov får medges. Exploatören ansvarar för att utföra nödvändiga åtaganden som krävs kopplat till markföroreningar gentemot tillsynsmyndigheten.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Detaljplanen för Segersminne 1:30 med flera) inom kommundelen Stuvsta, Huddinge

## **Ekonomiska frågor**

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Exploatören bekostar planarbetet, vilket regleras genom plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och exploatören. Arbetet med att ta fram detaljplaneändringen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Exploatören bekostar byggandet av allt inom kvartersmark.

### **Kostnader för fastighetsägarna**

#### *Vatten och avlopp*

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten och Avfall AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren. Kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB för mer information.

#### *Bygglovsavgift*

När detaljplaneändringen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat finns rätt att få bygglov i enlighet med planen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

#### *Planavgift*

Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att sökanden ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Fakturering sker kontinuerligt under planarbetet. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

#### *Fastighetsbildning*

Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms nödvändiga med anledning av detaljplaneändringen.

#### *El och tele med mera*

Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele med mera. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas.

Yusuf Mohamed

Planarkitekt