

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Svarven 11 inom kommundel Länna



## Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, mars 2019  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2019/859*

Detaljplan för Svarven 11 i kommundelen Länna

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av  
Samhällsbyggnadsavdelningen på  
kommunstyrelsens förvaltning

**Projektgrupp**

Anna Lennartsson, plansektionen, KSF

Robin Hansson, plansektionen, KSF

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
<b>Planprogram/detaljplan</b>	<b>5</b>
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
<b>Genomförande</b>	<b>12</b>
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	13
Administrativa frågor	13

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planområdet, tillika fastighetsgräns för Svarven 11, är beläget i Länna industriområde. Syftet med detaljplanen är att medge handel och kontor på fastigheten Svarven 11, utöver den nuvarande användningen som är industri. I Översiktsplan 2030 pekas Länna industriområde ut som en betydande plats för kommunens företagsverksamhet. De företag som även lokaliserar sina kontor till området prioriteras då det skapar fler arbetstillfällen i kommunen både direkt och indirekt bland annat genom olika företagstjänster. Detta planförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### **Behov av miljöbedömning**

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Planförslaget berör inget riksintresse och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Det medför inte heller risker för människors hälsa eller miljön. Markanvändningen i planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte utföras.

### **Genomförande**

Planens genomförandetid är 5 år och startar den dag planen vinner laga kraft. Planen omfattar inga allmänna anläggningar eller kommunalekonomiska investeringar eller konsekvenser.

## Detaljplan

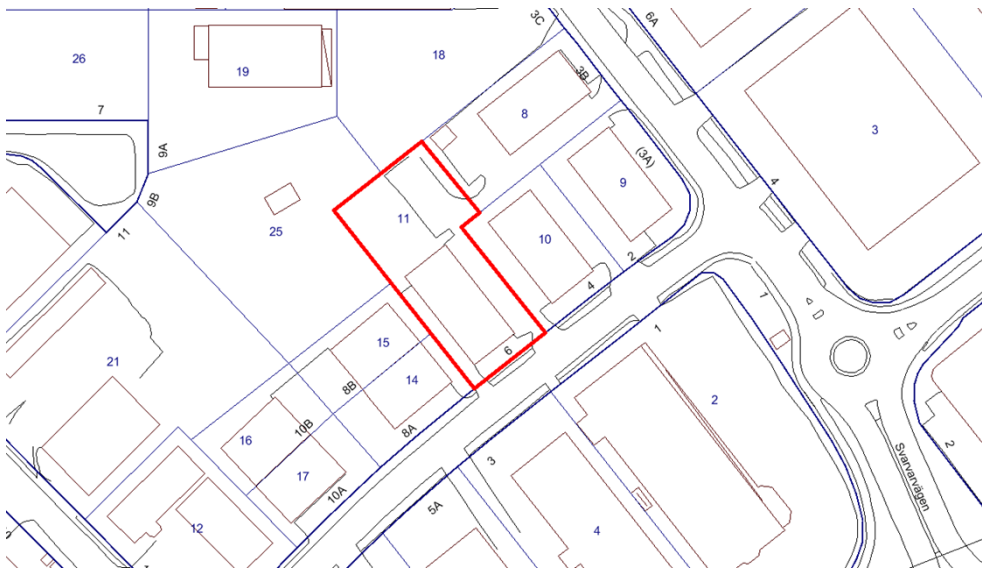
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge handel och kontor på fastigheten Svarven 11, utöver den nuvarande användningen som är industri. En sådan verksamhet på fastigheten bedöms inte medföra sådan yttre påverkan på byggnaden eller på miljön att den inte är förenlig med syftet med utvecklingen i området. I Översiktsplan 2030 pekas Länna industriområde ut som en betydande plats för kommunens företagsverksamhet. De företag som även lokaliserar sina kontor till området prioriteras då det skapar fler arbetstillfällen i kommunen både direkt och indirekt bland annat genom olika företagstjänster.

### Plandata

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten Svarven 11 som är 2022 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger på Fräsarvägen 6 i Länna industriområde, drygt 2,5 kilometer från Skogås pendeltågsstation. Fastigheten är i enskild ägo.



*Planområdet tillika fastigheten Svarven 11 är markerad i rött.*

### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

Gällande regional utvecklingsplan RUFS 2050, antagen 2018, anger området som sekundärt bebyggelse. Planförslaget är förenligt med regionplanen.

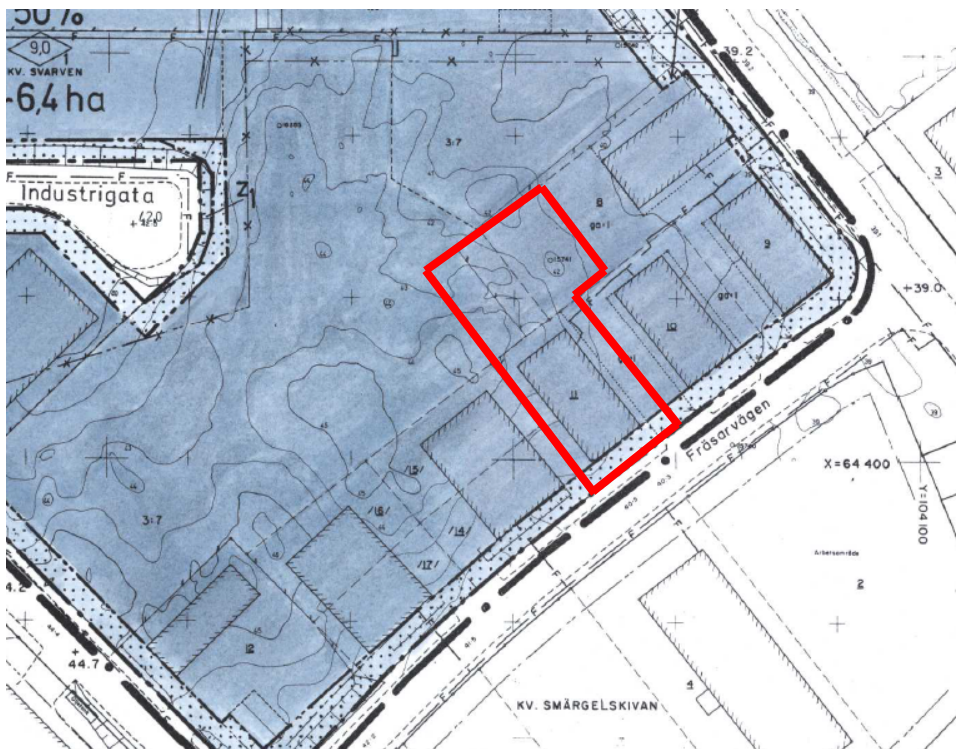
## Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2030, antagen i juni 2014, visar kommunens långsiktiga vilja för hur Huddinge ska utvecklas gällande bebyggelse, infrastruktur och naturområden. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta. I Översiktsplan 2030 pekas Länna industriområde ut som en betydande plats för kommunens företagsverksamhet. Detta planförslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten Svarven 11 omfattas idag av detaljplanen "Detaljplan för kvarteret Svarven i Länna industriområde", aktbeteckning 0126K-11748, som vann laga kraft 1990-10-16. Genomförandetiden var 5 år från den dagen planen vann laga kraft.

Gällande detaljplan medger industri. Byggnadshöjd för industribyggnad är högst 9 meter. Byggnadsareans största andel av tomtarean är satt till 50 % och byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.



*Utdrag ur gällande detaljplan. Ungefärlig fastighetsgräns för Svarven 11 är markerad i rött.*

Planområdet ligger utmed Fräsarvögen vilken ansluter till Svarvarvögen och vidare till Lissmavägen.

## Planuppdrag och program för detaljplanen

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 2016-10-03 att ge plansektionen på Kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att, genom standardförfarande och på

sökandes bekostnad, upprätta en detaljplan för Svarven 11 i Länna industriområde, Huddinge kommun.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen, vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett standardförfarande (enligt PBL 5 kap 7 §).

### **Planens förenlighet med miljöbalken**

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Med hänvisning till den löpande miljöbeskrivningen under rubriken *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget berör inget riksintresse och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Det medför inte heller risker för människors hälsa eller miljön. Markanvändningen i planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken. Upprättandet av detaljplanen behöver därmed inte kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.

### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

#### **Natur**

##### *Mark och vegetation*

Marken inom planområdet är till största del asfalterade samt grusade ytor med viss vegetation. Planområdet omgärdas av verksamhetsmark. Drygt 600 meter från planområdet finns naturreservatet Lännaskogen.

##### *Geologiska förhållanden*

Marken inom planområdet består främst av lera. I sydöstra delen av fastigheten Svarven 11 består marken till viss del av berg.

##### *Hydrologiska förhållanden*

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avvattnas till Lissmaån som är belägen nere i dalgången. Lissmaåns vatten mynnar sedan ut i sjön Drevviken.

I en utredning av Lissmaåns avrinningsområde (2017) rapporteras att Lissmaån har problem med översvämningar vid snösmältning och vårflood. En dagvattenutredning (Geoveta, 2018-06-28) har tagits fram inom planarbetet vars föreslagna åtgärder medför att flödet ut från planområdet inte ökar med exploateringen.

Lissmaån, som är primär recipient för områdets dagvatten, är kraftigt övergödd och uppvisar syrefattiga förhållanden. Åns vattenkvalitet påverkar i sin tur även den nedströms liggande sjön Drevviken. Även Drevviken är kraftigt övergödd vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algblomningar.



Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och har fastställda miljö kvalitetsnormer. Dessa säger bl.a. att sjön ska uppnå en god ekologisk status till år 2027. Nuvarande ekologisk status är "otillfredsställande", vilket innebär att vattenkvaliteten i sjön behöver förbättras betydligt i detta avseende. Nuvarande kemisk ytvattenstatus är "uppnår ej god". Att sjön är en vattenförekomst innebär också att dess vattenstatus inte får försämrats och att uppfyllandet av normerna inte får försvåras.

Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Då sjön är känslig för ytterligare tillskott av föroreningar är det viktigt att planförslaget inte medför ökade föroreningar från planområdet via dagvatten. Läs mer om förslagna dagvattenåtgärder till följd av detta under rubriken *Dagvatten*.

## Bebyggelse

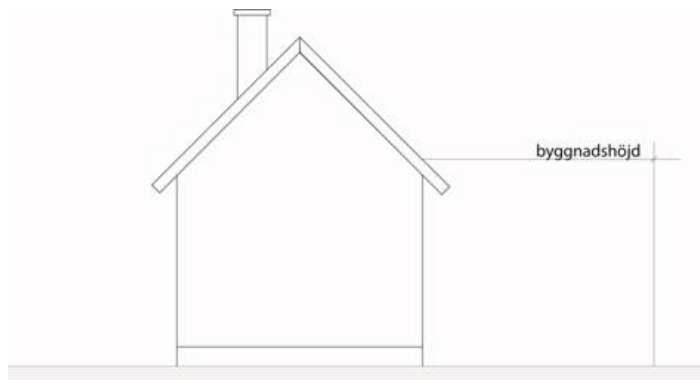
### *Landskapsbild/stadsbild*

Planområdet ligger i Länna industriområde som präglas av lättare industrier, handel och andra verksamhetslokaler, framför allt kopplade till fordon- och byggföretagsamhet. På fastigheten Svarven 11 finns idag en byggnad i två plan som används för kontor, med stöd av ett tidsbegränsat bygglov som utfärdades 2014-08-15. Fastighetsägaren fick genom detta beviljat ändrad användning på fastigheten, från industribyggnad till kontor. Av ansökt bygglovsyta ska max 40 % bestå av kontorsrum. Lovet gäller till och med 2019-08-15. Den planerade ändringen av planbestämmelsen påverkar inte landskapsbilden.

Fastighetsägaren avser att bygga ut befintlig byggnad, men den tillåtna exploateringsgraden i gällande plan ändras inte i det nya planförslaget.

### *Bebyggelse*

Bebyggelsen regleras med ett flertal bestämmelser i den nya planen, och ändras inte nämnvärt gentemot den nu gällande planen. Högsta byggnadshöjd regleras till 9 meter, och ska enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap. 3§ räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid gavelpets ska detta tolkas som byggnadshöjden i figuren nedan.



*Beräkning av byggnadshöjd vid gavelpets. Källa: Boverket, 2018. "Höjd på byggnader"*



Byggnadsarea får vara högst 50% av fastighetens storlek och huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. Dock tillåts att mindre tillbyggnader, exempelvis vindfång, entrétillbyggnader eller likvärdiga åtgärder, placeras 3 meter från fastighetsgräns. Detta medför att den befintliga byggnaden blir planenlig.

#### *Tillgänglighet till byggnad*

Inom planområdet finns inga större nivåskillnader. Tillkommande bebyggelse ska utformas efter krav på tillgänglighet.

#### *Bygglövspliktens omfattning*

För att säkerställa en god och långsiktig infiltrering av dagvatten har en administrativ bestämmelse om marklov införts i planområdets nordvästra del. Marklov krävs där för åtgärder som riskerar försämra markens genomsläpplighet. Om marklov ska medges behöver dagvattenflöden som idag infiltreras i den grusade ytan lösas på annat sätt.

Av samma skäl har även en bestämmelse om villkor för startbesked införts. För att startbesked ska medges för ändring av bebyggelsen måste ett dagvattenmagasin anläggas i områdets västra del.

#### *Kommersiell service*

I korsningen mellan Nynäsvägen och Lissmavägen finns ett par handelsområden med omfattande kommersiell verksamhet.

#### *Arbetsplatser*

De verksamheter som detaljplanen medger bedöms generera cirka 10 årsarbeten. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid och beroende på verksamhetens karaktär och omfattning.

#### *Gator och trafik*

##### *Gång- och cykeltrafik*

Befintliga cykelstråk i Länna industriområde är måttliga. Cykelväg finns längs med Svarvarvägen som ansluter till Lissmavägen mot Skogås.

##### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats är belägen på Svarvarvägen (linje 831 mot Skogås). Från Lissmavägen avgår även busslinje 709 mot Huddinge station och 835 mot Handen.

Skogås pendeltågsstation ligger cirka 2,5 kilometer från planområdet.

##### *Biltrafik*

Planområdet nås via Fräsarvägen som ansluter till Lissmavägen. Planförslaget bedöms inte medföra några större trafikmängder.

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

För att tillgodose in- och utfart till fastigheterna ska infart och utfart till kommunal gata säkerställas vid lantmäteriförrättning. All parkering ska ske inom den egna fastigheten.

Antalet parkeringsplatser på fastigheten ska uppfylla de normer och parkeringstal som finns beskrivna i Huddinge kommuns parkeringsprogram.

Ytor för lastning och lossning måste tillgodoses inom fastigheten.

### Störningar och risker

#### *Buller*

Detaljplanen medger utöver den nuvarande användningen industri också handel och kontor, vilket inte bedöms medföra en betydande bullerstörning till omgivningen. Planområdet omgärdas därtill endast av andra verksamheter.

### Teknisk försörjning

#### *Dagvatten*

Området ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avvattnas till Lissmaån som är belägen nere i dalgången. Lissmaåns vatten mynnar sedan ut i sjön Drevviken. Se det tidigare avsnittet om hydrologiska förhållanden och miljökvalitetsnormer för mer information.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet i samband med planarbetet (Geoveta, 2018-06-28). En av förutsättningarna för utredningen är att planområdet inte ska försämra recipienten Drevvikens möjlighet att uppnå sina framtagna miljökvalitetsnormer. En annan är att flödet ut från planområdet inte ska öka jämfört med idag.

För att omhänderta de ökade flödena och föroreningarna orsakade av den föreslagna tillbyggnaden på fastigheten föreslår dagvattenutredningen att delar av marken som omgärdar bebyggelsen fortsatt ska bestå av grusad yta. Växtbäddar bör också anläggas nedanför stuprörutkastare på tillbyggnaden och ett makadammagasin med kompletterande dagvattenfilter anläggs på den sydvästra sidan om den nya byggnaden. Makadammagasinet kan därefter anslutas till befintligt dagvattennät inom fastigheten. För att undvika skador på byggnader vid 100-årsregn rekommenderas även höjdsättning av den nya byggnaden, med ett fall på minst 1:20 på mark från byggnad. Med denna åtgärd kan vattnet ledas ned till lägre partier för fortsatt omhändertagande inom den grusade ytan och i förlängningen makadammagasinet.

Plankartan innehåller en administrativ bestämmelse som reglerar att hårdgörande av den grusade ytan är förenat med marklov. Om ytan ska hårdgöras behöver de dagvattenflöden som idag infiltreras i ytan lösas på annat sätt. Plankartan reglerar också att ett dagvattenmagasin ska anläggas i områdets västra del för att kunna

hantera större flöden. Enligt dagvattenutredningen bör magasinet ha en volym på minst 13 m<sup>3</sup> för att kunna hantera flödena från ett 10-årsregn.

De föreslagna dagvattenåtgärderna är dimensionerade för att vattenflödet ut från planområdet inte ska öka jämfört med idag. Föroreningsmängder-, och halter i dagvattnet har beräknats utifrån schablonhalter i modellverktyget StormTac. Med föreslagna åtgärder beräknas den totala föroreningsbelastningen per år från planområdets minska eller bli oförändrade för majoriteten av föroreningarna. Fosfor förväntas öka med 6%, krom och nickel med 1% och olja med 5%. Dessa ökningarna kan dock anses som försumbara då schablonhalterna i programmet StormTac, i jämförelse med resultaten från de beräknade värdena har betydligt högre osäkerheter. För samtliga ämnen är varianskoefficienten i schablonvärdena, det vill säga standardavvikelse genom det absoluta medelvärdet, högre än 32% för de sorters markanvändningar som använts i beräkningarna (Geoveta, 2018-06-28). Det är även viktigt att sätta resultatet i relation till halterna (koncentrationen). Halterna ut från planområdet beräknas minska för samtliga undersökta föroreningar jämfört med idag. Föroreningshalterna har även jämförts med Riktvärdesgruppens (regionala dagvattennätverket i Stockholms län) strängaste förslag på dagvattenriktvärden, 1M, som egentligen tillämpas vid direkt utsläpp i mindre sjö. Samtliga halter ligger då under dessa riktvärden för den del av planområdet som förändras (Geoveta, 2018-06-28).

Resultatet tyder sammanfattningsvis på att föreslagna dagvattenåtgärder kommer att tillfredsställa kraven på rening och bedöms inte försämra recipienten Drevvikens möjlighet att uppnå sina miljö kvalitetsnormer.

#### *Avfallshantering*

Hämtning av avfall ordnas av Södertörns renhållningsverk (SRV) enligt gällande föreskrifter. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

#### *Räddningstjänst*

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

#### *Fjärrvärme*

Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i planområdet som ansluter till Svarven 11, med ledningar från Svarvarvägen i nordöst. Dessa går även genom fastigheterna Svarven 8-10. Ledningarna påverkas inte av den nya planen.

#### *Vattenförsörjning*

VA-ledningar finns utbyggda i Fräsarvägen samt Svarvarvägen, tillhörande Stockholm Vatten och avfall AB.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

#### Tidplan

Samråd	Tredje kvartal 2018
Granskning	Första kvartal 2019
Antagande	Andra kvartal 2019
Laga kraft*, tidigast	Andra kvartal 2019

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

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. När genomförandetiden har börjat får bygglov sökas i enlighet med den nya detaljplanen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas, men detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Huvudman för dagvattenledningsnätet är Stockholm Vatten AB. Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

#### Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägare till Svarven 11 som hanterar kostnaden för planarbetet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Gemensamhetsanläggningar

Längs planområdets östra sida finns en gemensamhetsanläggning (Svarven GA:1) för köryta och parkering. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av framtagandet av ny detaljplan.

### Ekonomiska frågor

#### Kommunalekonomiska konsekvenser

Planen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## Kostnader för fastighetsägarna

För fastighetsägarna uppstår kostnader i form av bygglovsavgift, ersättning av plankostnader, samt anläggning av dagvattenhantering.

### *Bygglovavgift*

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

### *Planavgift*

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar plankostnaden. Planavgift kommer därför inte att tas ut.

## **Tekniska frågor**

### Tekniska utredningar

En dagvattenutredning har gjorts under våren 2018 av Geoveta.

## **Administrativa frågor**

Ansvar för arbetet med detaljplanen ligger på plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med medverkande från övriga sektioner och avdelningar.

Anna Lennartsson

Planarkitekt

