

Planbeskrivning

Detaljplan för Balken 1 inom kommundel Skogås



Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2020-01-16
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2019/1459*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2020-01-16
- Plankarta med bestämmelser, 2020-01-16

Detaljplan för Balken 1 i kommundelen Skogås

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Albin Lindeskär, Plansektionen, Kommunstyrelsens förvaltning

Simon Reppling, Mark- och exploateringssektionen,
Kommunstyrelsens förvaltning

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Tidigare ställningstaganden	11
Behov av strategisk miljöbedömning	11
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	11
Genomförande	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Administrativa frågor	15

Sammanfattning

Detaljplanen ska reglera området för lastning och lossning samt avfallshantering för verksamheterna i Skogås Centrum, samt reglera att en befintlig gång- och cykelväg blir allmänt tillgänglig. Ingen ny byggrätt medges i och med genomförandet av detaljplanen. Idag sker lastning och lossning samt avfallshantering för Skogås centrum på allmän platsmark vilket skapar svårigheter för driften samt otydliga ansvarsförhållanden generellt. Samtidigt som befintlig gång- och cykelväg är planlagd som kvartersmark. Detta syftar detaljplanen till att åtgärda.

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Detaljplanen förväntas att antas under första kvartalet 2020, och genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och startar när detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplan

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att lastning och lossning samt avfallshantering och parkering kopplat till verksamheterna i Skogås centrum kan ske inom den egna fastigheten, Balken 1. Nuvarande yta för lastning och lossning är planlagd som allmän plats och tillhör kommunens gatufastighet Västra Skogås 1:2. Befintlig situation inom planområdet leder till ett otydligt driftansvar när lastning, lossning och avfallshantering sker på kommunens mark och tar allmän platsmark i anspråk.

Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa att den gång- och cykelväg som går längs med Skogås Torgväg förblir allmänt tillgänglig genom att planläggas som GATA. Idag är gång- och cykelvägen planlagd som kvartersmark.

Detaljplanen medger ingen ny byggrätt utan syftar till att reglera kvartersmark och allmän platsmark och genom det möjliggöra en fastighetsreglering.

Plandata

Planområdet är ca 2400 m² och ligger i centrala Skogås i anslutning till Skogås station med både bussar och pendeltåg. I öster gränsar området till järnvägen, i norr till ett parkeringsgarage, en föreningslokal och ett flerfamiljshus, i väster Mariakyrkan och i söder gränsar området till Skogås centrum.

Största delen av planområdet omfattar fastigheten Västra Skogås 1:2 som ägs av Huddinge kommun. Planområdet omfattar också delar av fastigheterna Pelaren 5, Pelaren 3, Pelaren 2 som ägs av Hüge Bostäder AB.

Hela planområdet är idag hårdgjort.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Ingen ny bebyggelse tillkommer i och med genomförandet av detaljplanen.

Landskapsbild/stadsbild

Genom att Hüge Bostäder AB förvärvar en del av Västra Skogås 1:2 och därmed får möjlighet att bättre strukturera lastning och lossning samt avfallshantering för verksamheterna i Skogås centrum bedöms planförslaget påverka stadsbilden positivt genom tydliggörandet av drift och ansvarsfördelning på en plats som idag uppfattas som stökig.

Arbetsplatser

Då detaljplanen inte medger någon ny byggrätt kommer fler arbetstillfällen inte tillskapas i och med genomförandet av detaljplanen.

Social hållbarhet och barn- och ungdomsperspektivet

Detaljplanen bedöms vara positiv ur både ett socialt- och ett barn- och ungdomsperspektiv genom att detaljplanen dels säkerställer att befintlig gång- och

cykelbana på kvartersmark planläggs som gata och dels skapa förutsättningar för att lastning, lossning och avfallshantering för verksamheterna i Skogås centrum sker på ett mer ordnat och trafiksäkert sätt. Sammantaget bedöms detaljplanen kunna leda till att ytan bakom Skogås centrum ordnas upp och upplevs tryggare.

Kulturmiljövärden

Direkt väster om planområdet ligger Mariakyrkan, ritad av arkitekt Fritz Voigt 1987. I Huddinges reviderade kulturmiljöinventering (2004) är Mariakyrkan utpekad som en solitär som på grund av sina arkitektoniska eller kulturhistoriska värden bör tas särskild hänsyn till. Genomförandet av planen bedöms kunna bidra till att upplevelsen av en ”bakgatekaraktär” mot kyrkan försvinner och skapar en mer attraktiv plats.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gångtrafik

Längs med Skogås Torgväg går en gång- och cykelväg som idag är planlagd som prickmark på kvartersmark. I detaljplanen föreslås dess allmänna funktion säkerställas genom att planläggas som GATA. Detaljplanen bidrar till att binda ihop kommunens nät av gång- och cykelbanor i området.

Cykeltrafik

Enligt kommunens cykelplan (2030) ska det gå ett huvudcykelstråk längs med Storstrevsvägen direkt öster om planområdet, samt ett lokalcykelstråk längst med Skogås Torgväg inom planområdet.

Detaljplanen är förenlig med cykelplanen. Den allmänna platsmark som ska regleras till att bli kvartersmark har medvetet dragits in ifrån Storstrevsvägen för att ge plats för eventuell ombyggnad av cykelvägen. Detaljplanen reglerar även den gång- och cykelväg, som i cykelplanen (2030) är utpekad som lokalcykelstråk, som allmän platsmark i form av GATA.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Planområdet ligger i direkt anslutning till Skogås station med bussförbindelser både lokalt och regionalt. Pendeltåget trafikerar Skogås på sträckan Nynäshamn-Bålsta.

Biltrafik

Planområdet består i dagsläget framförallt av allmän platsmark i form av lokalgata. I praktiken används dock en stor del av området som kvartersmark för verksamheterna i Skogås centrum. All lastning och lossning samt avfallshantering till Skogås centrum sker idag på allmän platsmark. Befintlig trafiksituation innebär alltså att allmän plats tas i anspråk av varumottagning mm. Platsen upplevs idag privatiserad.

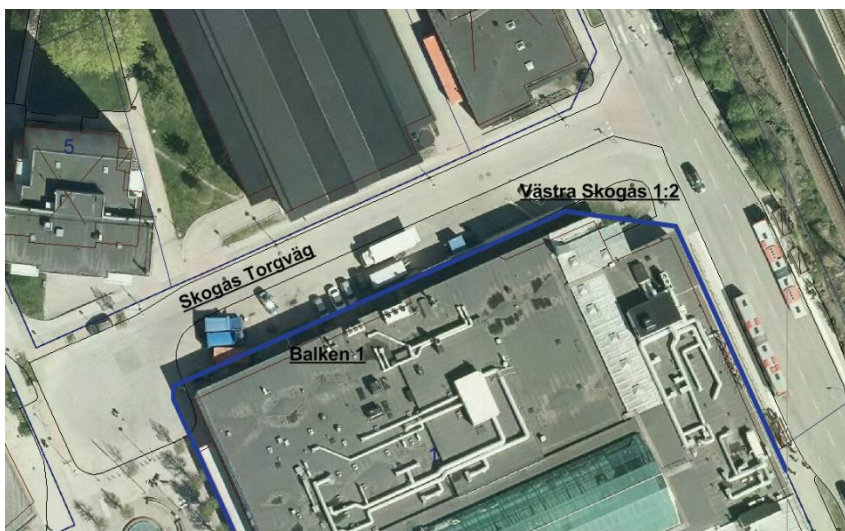
I övrigt används Skogås Torgväg som infart till Mariakyrkan, samt som infart till ett parkeringshus.

Bilparkering och varumottagning

Ytan som används för lastning och lossning för verksamheterna i Skogås Centrum är planlagd som allmän platsmark, vilket har skapat otydliga förutsättningar för parkeringen i området. Någon avgift har inte kunnat tagits ut och parkering har kunnat ske utan påföljder. Genom att reglera ytan som kvartersmark får fastighetsägaren möjlighet att ha bättre koll på ytan och således skapa förutsättningar för att ytan används för lastning och lossning för verksamheterna och inget annat.



Bild som visar hur platsen används idag. Lastning och parkering sker på allmän plats. Mariakyrkan i bakgrunden. Källa: Google streetview



Den blåa linjen motsvarar fastighetsgränsen och visar hur dagens lastning och parkering sker utanför fastighetsgränsen för Balken 1 och istället sker på Västra Skogås 1:2 och på yta planlagt för allmän platsmark.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten förväntas bli bättre i och med planens genomförande genom att dagens otydliga situation ordnas upp och fastighetsägaren får större möjligheter att ta hand om lastning, lossning och avfallshantering på ett mer ordnat sätt.

Drift- och gatuunderhåll

Genom att allmän platsmark i praktiken används som kvartersmark för verksamheterna i Skogås centrum har driften varit otydlig. Genom detaljplanens genomförande förväntas driftansvaret för området tydliggöras.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Hela planområdet är hårdgjort. Planförslaget medger ingen ny byggnation utan bara en reglering mellan allmän platsmark och kvartersmark. Området runtomkring är idag också exploaterat och planförslaget kommer inte att påverka naturen i omgivningen. Det finns inte heller några höga naturvärden utpekade i området.

Hydrologiska förhållanden

Området ligger inom Magelungens avrinningsområde som vidare är en del av Tyresåns sjösystem. Magelungen har idag en otillfredsställande ekologisk status och har fått ett beslut om en handlingsplan för att nå en god ekologisk status till 2027 (VISS, 2017). Planförslaget förväntas inte påverka recipienten negativt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget förväntas inte leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids. Detaljplanens genomförande innebär en fastighetsreglering och ett tydliggörande av kvartersmark och allmän plats. Ingen ny byggnation medges.

Risk för ras, skred, erosion och översvämning

Planförslaget förväntas inte leda till någon risk för ras, skred, erosion eller översvämning. Enligt länsstyrelsens översvämningsskartering är en liten yta inom planområdet utpekad. Det bedöms dock inte påverka planförslaget i någon utsträckning. Detaljplanen syftar enbart till att reglera ansvarsförhållanden och medger ingen ny bygggrätt.

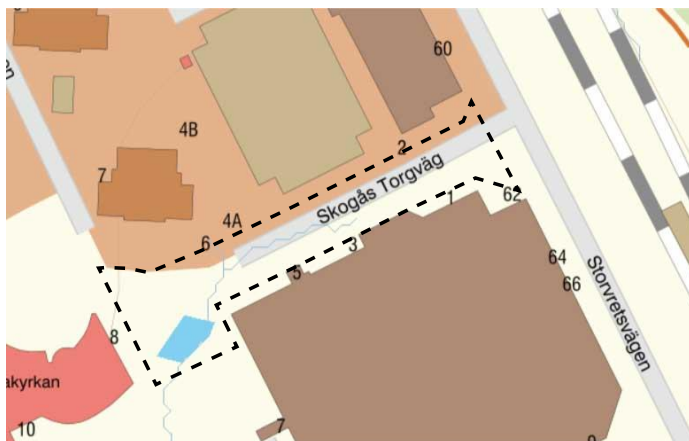


Bild ifrån länsstyrelsens Webb-GIS med planområdet ungefärligt inritat.

Förorenad mark

När området detaljplanerades i början av 60-talet var det obebyggt och efter det har området används för handel, parkering, gator och i viss mån lagerverksamhet. Planområdet bedöms inte vara förorenat.

Buller

Planförslaget förväntas inte leda till ökade nivåer av buller.

Farligt gods

På Nynäsbanan, cirka 32 meter ifrån planområdet transporteras farligt gods. Någon risk bedöms dock inte föreligga för planområdet. Planförslaget medger ingen ny byggrätt utan bara en reglering mellan allmän plats och kvartersmark.

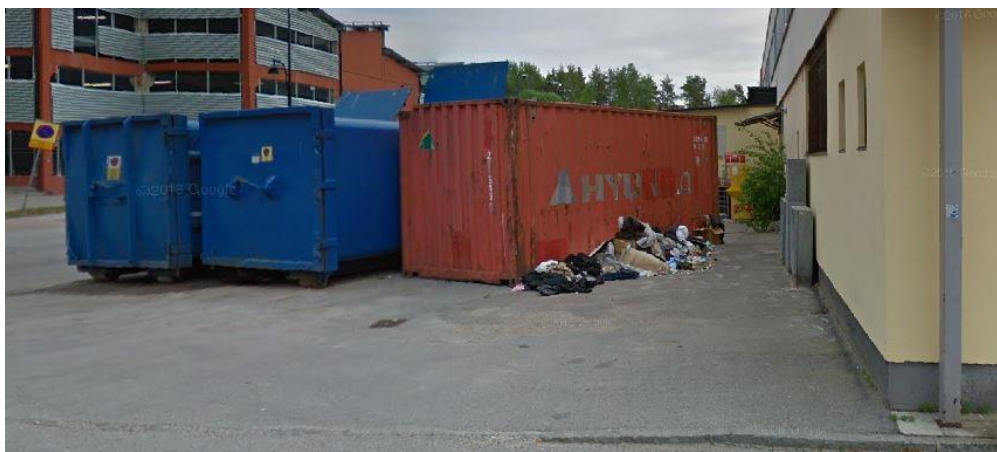
Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom planområdet är all mark redan hårdgjord och planförslaget medför inte någon negativ påverkan för dagvattensituationen då ingen ny byggrätt ges. Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska efterföljas och dagvatten ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten.

Avfallshantering

En del av syftet med detaljplanen är att förbättra dagens avfallshantering genom att möjliggöra en tydligare drift av det som idag används som lastplats. Befintlig situation har försvårat permanenta lösningar och skapat svårigheter i driften. Genom att planlägga den yta som används för avfallshantering för verksamheterna i Skogås centrum som kvartersmark skapas förutsättningar att ta fram en långsiktig och hållbar lösning för avfallshantering.



Bilden visar hur avfallshantering delvis har gått till på det som är planlagt som allmän platsmark.
Källa: Google streetview.

Planbestämmelser

GATA₁ Lokalgata

Inom användningen GATA inryms väg för biltrafik, samt för gång- och cykeltrafikanter. Det är en bred bestämmelse för allmän plats som passar syftet för detaljplanen väl då allmän plats inrymmer just väg, viss parkering och gång- och cykelväg. Indexeringen 1 styr användningen "lokalgata" vilket bekräftar hur platsen är planlagd idag.

H Detaljhandel

Bestämmelsen för detaljhandel syftar till att ge den tillkommande kvartersmarken samma beteckning som befintlig kvartersmark för fastigheten Balken 1.

••••• Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 11 § 1

Någon ny byggrätt är inte planerad. Detaljplanen syftar enbart till att möjliggöra en fastighetsreglering. Därför föreslås prickmark.

n₁ Lastzon för varu- och avfallstransporter samt uppställningsplats för containers PBL 4 kap 10 §

Trots att ingen ny byggrätt är planerad, är syftet att befintliga containrar som används av verksamheterna i Skogås centrum för återvinning och avfallshantering ska få stå kvar även fortsättningsvis.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Inom ytan som nu föreslås att planläggas som kvartersmark och tidigare varit allmän platsmark, är flertalet ledningar förlagda. Då ingen ny byggrätt tillåts, finns det inga hinder för ledningarna att även fortsättningsvis få vara kvar. Det fastställs genom ett u-område som förläggs över all kvartersmark.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Den regionala utvecklingsplanen (RUF5 2050) pekar ut området som primärt bebyggelseområde. Planförslaget är förenligt med den regionala utvecklingsplanen.

Översiktsplan

I Huddinge kommuns översiktsplan ÖP 2030, antagen i juni 2014, anges planområdet som ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten Pelaren 5 gäller stadsplanen Skogås VI som fastställdes i oktober 1963. Den berörda delen är planlagd som prickmark.

För fastigheterna Västra Skogås 1:2, Pelaren 2 och Pelaren 3 gäller detaljplan för Pelaren 1-4 m.fl. och Navet 1, laga kraft 2004-11-05 (aktbeteckning 0126K-14089). De berörda delarna av fastigheterna är planlagda som lokalgata och kvartersmark som inte får bebyggas.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Fastighetsägaren till Balken 1 inkom 27 augusti 2015 med en begäran om planbesked för att reglera kvartersmark och allmän platsmark för att kunna hantera lastning och lossning för verksamheterna i Skogås centrum på egen fastighet.

Natur- och byggnadsnämnden beslutade sedan den 8 mars 2016 att ge plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för att reglera lastning och lossning för fastigheten Balken 1.

Behov av strategisk miljöbedömning

Detaljplanens genomförande innebär ingen ny byggrätt utan syftar bara till att formalisera den yta som används för lossning, lastning och avfallshantering för verksamheterna i Skogås centrum. Hela planområdet är idag hårdgjort och effekterna av detaljplanen bedöms vara små. Planförslaget bedöms därför inte leda till en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning bedöms därför inte behövas ta fram.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

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 miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2019
Granskning	Kvartal 4 2019 – Kvartal 1 2020
Antagande	Kvartal 1 2020
Laga kraft*, tidigast	Kvartal 1 2020

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet och ansvarar därför för drift och underhåll av detta område.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvar är dock begränsat till att ta hand om dagvattnet från fastigheter för ett normalregn. Anläggningar som syftar till att hantera extremflöden eller ta upp dagvatten från gatumark ansvarar kommunen för.

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

Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar inom kvartersmarken.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Kommunen och Hüge Bostäder AB för att reglera kostnadsfördelningen för att ta fram detaljplanen.

I samband med antagande av detaljplanen upprättar Huddinge kommun ett avtal om överenskommelse gällande fastighetsreglering med Hüge Fastigheter AB. Avtalet kommer reglera marköverlåtelse, ersättningar samt ansvar- och kostnadsfördelningen.

Hüge Fastigheter AB kommer förvärva del av Västra Skogås 1:2 som idag är planlagt som allmän platsmark men som används som lastningsplats intill

fastighet Balken 1 (ca 750m²). Kommunen övertar mark från Hüge som idag är planlagt som kvartersmark men som används som allmän gång- och cykelväg inom Pelaren 1, Pelaren 3 och Pelaren 5 (ca 280m²).

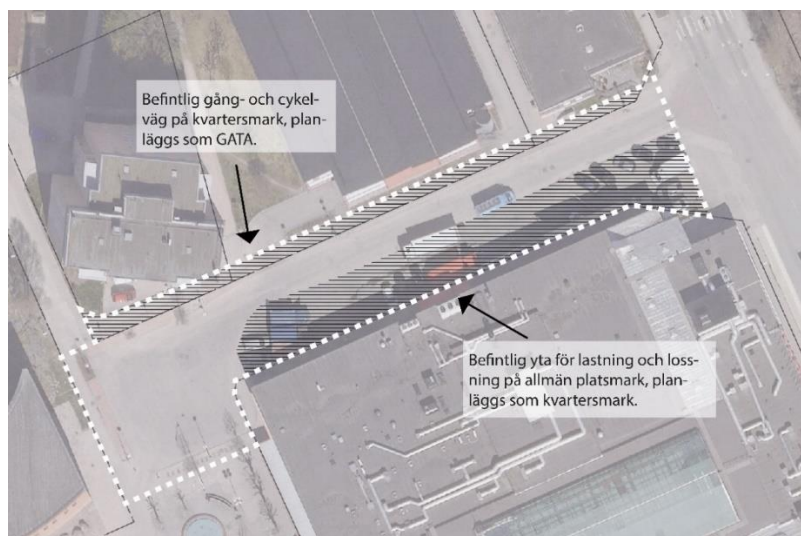
Marköverlåtelseerna sker delvis genom ett byte av mark och delvis genom att penningersättning utgår.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör ny fastighetsbildning vilket sker genom en lantmäteriförrättning efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Huddinge. Planändringen berör de befintliga fastigheterna Pelaren 2, Pelaren 3, Pelaren 5, samt den kommunala gatufastigheten Västra Skogås 1:2.

Markområdet med den befintliga gång- och cykelvägen som går över Pelaren 2, Pelaren 3 och Pelaren 5 föreslås överförs genom fastighetsreglering till kommunens gatufastighet Västra Skogås 1:2 och omvandlas till allmän platsmark. Marken som idag används som lastutrymme intill Balken 1 kommer att omvandlas till kvartersmark och föreslås överföras från Västra Skogås 1:2 genom fastighetsreglering till Balken 1.



Ledningsrätt

Södertörns Fjärrvärme har ledningar som belastar del av fastighet Västra Skogås 1:2. Vidare har Vattenfall två ledningsrätter som belastar Västra Skogås 1:2.

All tillkommande kvartersmark kommer regleras genom ett u-område för att säkerställa att befintliga ledningar får ligga kvar. Ledningsrätt till förmån för ledningsinnehavarna kommer att inrättas för att säkerställa rätten att bibehålla, underhålla och förnya ledningarna.

Eventuell nybildande av ledningsrätt bekostas av ledningsrättshavaren.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet eller avses bildas.

Servitut

Servitut 01-IM7-29/91.1 är ett officialservitut som belastar Västra Skogås 1:2.

Servitut 01-IM7-66/1842.1 är ett avtalsservitut som belastar Pelaren 2. Ändamålet är parkeringsplats m.m.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter i samband med fastighetsregleringarna då överlåtelsen inte helt finansieras genom ett byte av mark med Huge Bostäder AB.

Kommunen övertar i samband med planläggning drift- och underhållsansvar för marken på befintlig gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägarna har dock även tidigare underhållits av kommunen. För det område som förs till Balken 1 har driftansvar tidigare legat på kommunen men kommer med ny detaljplan istället överlåtas till fastighetsägaren av Balken 1. Driftkostnaderna bedöms därför minska efter genomförande av detaljplanen.

Kostnader för fastighetsägarna

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Huge Bostäder AB, som fastighetsägare av Balken 1, kommer få utgifter för det markområde som ska regleras in i fastigheten. Detta kommer delvis kompenseras i samband med det markområde som ska regleras in i kommunens fastighet, Västra Skogås 1:2. Då markområdena ej är helt lika rent ekonomiskt kommer mellanskillnaden bli en utgift för Huge Bostäder AB.

Huge Bostäder AB övertar drift- och underhållsansvar för lastningsområdet som överförs till Balken 1. Vidare får Huge Bostäder AB kostnader för fastighetsbildning och plankostnader enligt plankostnadsavtal i de fall det krävs.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Balken 1. Planavgift kommer därför inte att tas ut.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker enligt detaljplan och i samband med marköverlåtelseerna. Fastighetsbildning sker genom en lantmäteriförrättning efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

Administrativa frågor

Ansvar för upprättandet av detaljplanen ligger på plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning. Projektledare för detaljplanen är Albin Lindeskär, mark- och exploateringssektionen. Projektmedlem under planarbetet är Simon Reppling, mark- och exploateringssektionen.

Albin Lindeskär

Planarkitekt



Huddinge