



Datum
2019-11-29

Diarienummer
KS-2018/1711

Avsändare
Raad Alwajid
Tel: 08- 535 364 29
Raad.alwajid@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Sändaren 2 m.fl. – beslut om samråd

Beslut

Detaljplan för Sändaren 2 m.fl. sänds ut på samråd.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadskvarter i södra Trångsund samt att säkerställa det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm. Illustrerat förslag rymmer cirka 130 lägenheter. Detaljplanen förbereder för en eventuell omvandling av Magelungsvägen till stadsgata genom sin struktur samt reglering avseende verksamheter i bottenplan. Den nya bebyggelsen kommer utgöra ett nytt viktigt entrémotiv för stadsdelen vilket ställer krav på god arkitektur och ett väl avvägt uttryck.

Planområdet, som i huvudsak omfattar Sändaren 2, Hammartorp 2:16 och 2:17, är beläget strax väster om pendeltågstationen och utgörs av naturmark som tidigare delvis använts som villatomter. Hammartorp 2:17 är bebyggd med ”gula villan” som under senare år använts av Filadelfiakyrkan. Projektet initierades av HSB Bostad som äger fastigheterna Sändaren 2 och Hammartorp 2:17. Hammartorp 2:16 ägs av kommunen.



Figur 1. Tänkt kvarter sett från Trångsunds perrong.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.



Planläggningen sker med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Planens genomförandetid föreslås vara fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Samråd planeras till årsskiftet 2019/2020, granskning och antagande under 2020.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

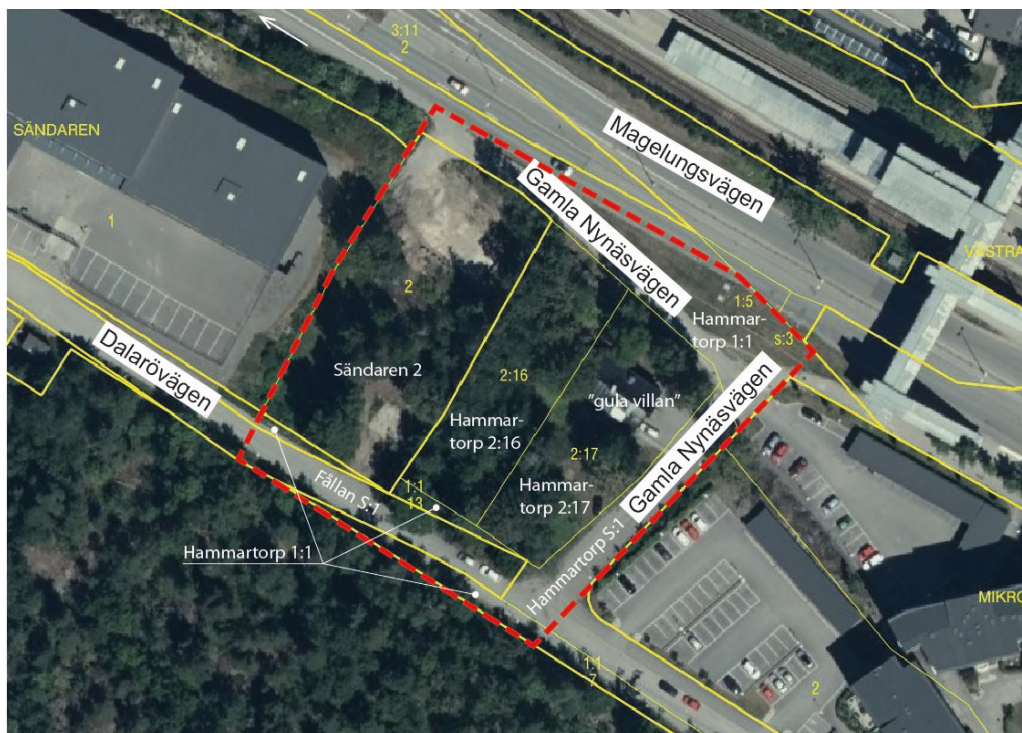
Projektet initierades av HSB Bostad som äger fastigheterna Sändaren 2 och Hammartorp 2:17. Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2019-01-19, § 18 att uppdra åt kommunstyrelsens förvaltning att upprätta detaljplan för Sändaren 2 m.fl. genom ett standardförfarande. Projektet finns med i kommunstyrelsens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2018–2020.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadskvarter i södra Trångsund samt att säkerställa det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm.

Planområdet

Planområdet är beläget cirka 150 meter sydväst om Trångsunds centrum. Planområdets totala areal är cirka 0,75 hektar (7500 kvm) och omfattar fastigheterna Sändaren 2, Hammartorp 2:16 och Hammartorp 2:17 samt del av Hammartorp 1:1, del av samfälligheten Fällan S:1 och del av samfälligheten Hammartorp S:1. Sändaren 2 och Hammartorp 2:17 ägs av HSB Bostad AB.



Figur 2. Karta över planområdet med plangränsen ungefärligt markerad med röd linje

Hammartorp 2:16 och Hammartorp 1:1 ägs av Huddinge kommun. Fällan S:1 är delägd av kommunägda Hammartorp 1:1 och 3:1 och 3:21 samt privatägda Fällan



3:16. Hammartorp S:1 är delägd av kommunägda Nytorp 2:3, Västra Skogås 1:2 och Östra Skogås 1:2.

Planområdet är obebyggt sånär som på ”gula villan” i planområdet nordöstra del. Strax söder om aktuellt planområde ligger Brf hammartorp (Mikrofonen 1 och 2) och norr om planområdet finns lagerförrådet Shurgard. Väster om planområdet finns Tacksägelsekyrkans begravningsplats. Längs Magelungsvägen löper det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm. Stadsbilden i södra Trångsund präglas av stora infrastruktursatsningar såsom Nynäsvägen, Magelungsvägen och Nynäsbanan.

Planområdet är mycket utsatt för trafikbuller från flera håll. Vidare finns risker och vibrationer med anledning av Nynäsbanan. Enligt modellering föreligger en översvämningsrisk vid Magelungsvägen i höjd med pendeltågstationen vilket riskerar att påverka byggnation inom planområdet.

Magelungsvägen är utpekad som framtida stadsgata i översiktsplanen och planområdet ingår i utpekad förtätningsområde.

Detaljplaneförslaget



Figur 3. Illustrationsplan.

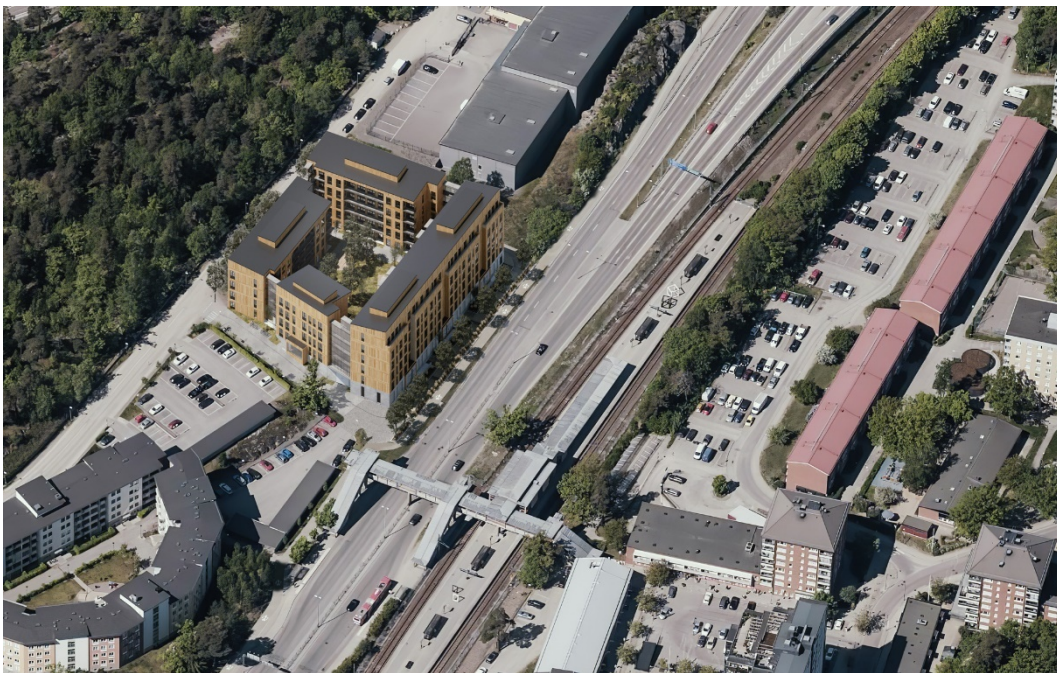
Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter i södra Trångsund samt att säkerställa det regionala cykelstråket mellan Nynäshamn och Stockholm. Nynäsvägen, Magelungsvägen och järnvägen innebär att planområdet är både väl integrerat i staden och samtidigt utsatt för störningar. Strukturplanen tar höjd för en eventuell omvandling av Magelungsvägen till stadsgata genom sin form och genom att tvärgatorna på sikt kan kopplas samman med stadsgatan. Detaljplanen



möjliggör en bebyggelse till en höjd motsvarande sex våningar mot Magelungsvägen och fyra våningar mot Dalarövägen.

Stadsbil och arkitektur

Aktuell detaljplan medger volymer som har en tydlig relation till gatumiljön och vars höjder samspekar med omgivningen. Den nya bebyggelsen kommer utgöra ett nytt entrémotiv för stadsdelen vilket ställer krav på god arkitektur och ett väl avvägt uttryck. Längs Magelungsvägen ska fasaden ges en vertikal indelning och den översta våningen vara något indragen. Vidare ska bottenvåningen mot Magelungsvägen ha ett avvikande material relativt övrig fasad och en invändig höjd som möjliggör lokaler för verksamheter och bostadskomplement. Tanken är att säkerställa en gatumiljö som kan passa även på sikt då Magelungsvägen eventuellt omvandlas till stadsgata enligt översiktsplanen. Kvarterets fasad mot Dalarövägen bör utföras med ett nedtonat uttryck och samspeka med begravningsplatsen. Detta kan innebära att ett lugn och en stramhet eftersträvas liknande den som återfinns hos Tacksägelsekyrkan. Allmän plats ska utformas med omsorg. Bostadsentréer bör vändas mot gator. Höjdregering har satts med avsikt att medge trästomme. På bostadsgården medges en mindre byggnad om högst 20 kvm byggnadsyta att användas för bostadskomplement.



Figur 4. Tänkt kvarter sett från luften.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Bostadsgården är cirka 900 kvadratmeter stor (cirka 30 x 30 meter) och kan tillsammans med hushöjden mot söder ge goda ljusförhållanden.

Natur

Planområdet är småkuperat och består i huvudsak av ett skogbevuxet fastmarksområde av morän och berg. Marknivån varierar mellan ca +34 och +39 över angivet nollplan.



Planområdet uppvisar inget utpekade naturvärde men en ek med en rödlistad art har hittats, en ekticka NT (nära hotad). Detta träd har ett visst naturvärde (lägsta kategorin av naturvärden). Ytterligare några av träden (tallar, ekar och hästkastanj) är bevarandevärde på grund av sin storlek. Ett rationellt utnyttjande av marken med ett kvarter och en sluten bostadsgård innebär att träd, inklusive eken med ekticka, måste tas bort. Ektickan är en rödlistad art men är inte skyddad enligt artskyddsförordningen. Dispens från artskyddsförordningen kan sannolikt inte krävas avseende borttagande av trädet med ektickan. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för att få dispens om det behövs.

Som kompensation ställer detaljplanen krav på att nya träd ska planteras längs Magelungsvägen och att marklov krävs för nedtagande av träd inom område för tänkt bostadsgård. Ambitionen är att träd och marknivå så långt möjligt bevaras på gården. Detaljplanen medger att endast 50% av gården får underbyggas. Detta ger goda förutsättningar för större stöd och deras rotsystem. Vidare ska i det utredas inför granskning om nedtagna ekar och ektickan kan läggas upp i närområdet som faunadepå (för insekter). Det kommer i så fall säkerställas i mark- och genomförandeavtalet.

Buller

Kraven avseende ljudnivåer kan klaras genom att kvarteret byggs med sluten bostadsgård. Den högsta maximala ljudnivån på fasad mot bostadsgården beräknas till 72 dBA för år 2040, dvs 2 dBA över riktvärdet. Överskridandet kan ske fler än fem gånger per natt beroende på schema för godstransporter till och från hamnen i Norvik. De lägenheter som drabbas är högst upp i kvarteret. Kravet kan dock klaras med ett slutet kvarter och genom att tak placeras över de översta balkongerna. Avseende uteplats på gården visar utredningen att riktvärdet klaras både nu och 2040. Det finns platser på gården som har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala värdet om högst 59 dBA.

Vibrationer

Bedömning i separat utredning är att inga åtgärder behövs avseende vibrationer med anledning av pendeltåg som stannar vid stationen. Detta utgår från att husen byggs med tung stomme och grundläggs på berg. Därtill förutsätts att det inte finns kontakt mellan stommen och eventuella lerlager som löper mellan spåren och byggnaderna. Lerlagren behöver därför brytas mellan spåret och kvarteret, alternativt grävas bort. Ifall lätt stomme (ex trä) ska användas behöver en analys utföras av stomljudets utbredning i byggnaderna för att se om åtgärder är nödvändiga. Detta kommer att utredas under fortsatta planarbete. I och med att mätvärden från förbipasserande tåg och andra tågtyper än pendeltåg saknas kommer ytterligare vibrationsmätningar att utföras under det fortsatta planarbetet.

Dagvatten och MKN

Den samlade bedömningen gjord i separat dagvattenutredning är att föroreningsbelastningen förblir oförändrad vid jämförelse innan och efter omdaning givet åtgärder i enlighet med utredningen (LOD). Utbyggnaden av planen bedöms därmed ej påverka möjligheten att uppnå MKN för mottagande recipient Magelungen



Dagvatten och översvämningsrisk

Enligt modellering finns en befintlig översvämningsrisk vid ett 100-årsregn på Magelungsvägen, i höjd med pendeltågstationen. Dagvattensystemet i området har inte dimensionerats för 100-årsregn och att hantera flödesutjämning vid sådant regn bedöms inte vara praktiskt möjligt. Exploateringen har därför utrett en flödesutjämning av ett klimatanpassat 10-årsregn (faktor 1,25). Ingen försämring kommer bli följden av planens genomförande givet att utredningens rekommendationer följs (LOD) för kvartersmark och allmän plats. Marknivån på vändplanen ska vara lika som idag (+34). Del av cykelstråket har reglerats för att vattnet ska ledas norrut, höjden ska utredas vidare i planprocessen. Om översvämning (med anledning av ett 100-årsregn) sker får det inte medföra väsentliga problem avseende byggnaden, vare sig för installationer eller människors hälsa och säkerhet. För att åstadkomma detta och minimera riskerna regleras det att entréer mot Magelungsvägen ha lägsta höjd om +35,0 och byggnaden klara en översvämning till denna nivå. Trapphus ska kunna nås både från gård och gata.

Planens genomförande kommer inte att resultera i en försämring av dagvatten. Det kommer, oavsett denna plan eller ej, att på sikt krävas åtgärder avseende Magelungsvägen och dess översvämningsrisk.

Ledningar

Längs fastigheten Sändaren 2 södra gräns mot Dalarövägen finns en ledningsrätt (0126K-12 581) till förmån för Stockholm vatten AB. På plankartan regleras en lägsta schaktningshöjd som säkerhet för den djupt liggande Fagerjö-Sicklatunneln (spillvatten). Ett avtalsservitut (59/335) belastar Sändaren 2 och avser tunneln. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) omfattar prickad kvartersmark mot Magelungsvägen och säkerställer en eventuell ledningsdragning inom området.

Luft

En utredning (Luftkvalitetsbedömning, SLB Analys, 2019-03-22) har genomfört. Analys av luftföroreningskartor visar att luftföroreningshalterna i planområdet beräknas ligga under miljökvalitetsnormen för både PM10 och NO2 för nuläget år 2015 samt för utbyggnadsalternativet år 2035, vilket bedöms vara representativt även för år 2040. Även motsvarande miljökvalitetsmål för PM10 klaras.

Även om miljökvalitetsnormerna klaras i planområdet är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som bor och vistas i kvarteret. Med anledning av risksituationen på Nynäsbanan ska friskluftsintag placeras bort från Magelungsvägen alternativt på byggnadernas tak. Detta verkar positivt även avseende luftkvalitet.

Trafik och tillgänglighet

Detaljplaneområdet ligger i kollektivtrafikzon A, cirka 50 meter fågelvägen från pendeltågstationen. Planen stärker och förbättrar framkomlighet för cyklister främst genom att säkerställa det regionala cykelstråket. En vändplan föreslås vid i slutet av återvändsgatan förbi ”gula villan” öster om kvarteret, en yta där biltrafik



anpassar sig till gående. En kvartersgata föreslås längs kvarterets två norra sidor. Kvartersgatan utformas som en gåfartsgata där alla trafikslag samsas på gåendes villkor. Trafiksäkerhet kan uppnås med lämplig utformning som signalerar låg fart.

Återvändsgatan utgörs av en backe med en lutning kring 10%. Huddinge kommuns standard är att lutning ska vara högst 5% (BBR 12%). En sänkning av Dalarövägen eller höjning av vändplanen är inte önskvärd och därför kommer vägen kvarstå i höjddled. Vid projektering ska hänsyn tas till bostadsentréer så att lutningen utanför entréerna blir så liten som möjligt. All angöring (taxi, färdtjänst etc.) föreslås ske längs alla fyra sidor om kvarteret. All parkering för boende, inklusive parkering för rörelsehindrade, kan lösas i garage under kvarteret.



Figur 5. Kvarteret sett från Dalarövägen.

Risk

Risker förknippade med att farligt gods transporteras på Nynäsbanan måste beaktas. En riskutredning visar att platsen går att bebygga givet att åtgärder vidtas på fasaden mot Magelungsvägen och järnvägen. Dessa åtgärder regleras på plankartan. Uteserveringar och liknande som uppmuntrar till stadigvarande vistelse utomhus bör inte tillåtas längs fasaden. Normal stadsgata i övrigt bedöms vara inom ramen för vad som är tillåtligt.

Förskola och LSS

I planarbetet har frågan om förskola utretts. Tyvärr kan en tillräckligt tyst och stor förskolegård inte skapas. Gården är cirka 900 kvm stor och yta krävs för boende och dagvattenhantering. Lokalplaneringssektionen har samma uppfattning och därför har de tackat nej till en förskola i projektet då inte förutsättningarna finns. Flera förskolor finns inom gångavstånd i norra Trångsund. Användningen B innebär att LSS kan inrymmas i lägenheter.



Genomförande

Ett genomförande av planförslaget bedöms sammantaget inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i frågan.

Planläggningen sker med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Planens genomförandetid föreslås vara fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Beräknad inflyttning är 2023/2024.

Samråd planeras till årsskiftet 2019/2020, granskning och antagande under 2020.

Förvaltningens övervägande

Plansektionens bedömning av projektet utifrån platsens arkitektoniska/stadsmässiga förutsättningar är att förslaget stärker Trångsund som stadsdelscentrum. Magelungsvägen ges en tydlig inramning och förbereds för en framtida ombyggnad till stadsgata. Upplevd trygghet på platsen ökar med fler boende. Stadsbilden och gatustrukturen tydliggörs och förbättras. Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Planens konsekvenser ur social, ekologisk och samhällsekonomisk synpunkt är i stort sett endast positiv med undantag från ekologisk (träd tas ned varav en ek med ekticka) samt i viss mån socialt; ett kulturhistoriskt upplevelsevärde försvinner (gula villa tas bort).

Martina Leopold-Skoglund

Planchef

Delegationshänvisning

Beslutet är fattat enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1 efter avstämning hos kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 19 november 2019.

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Delges:

Kommunstyrelsen

Akten