

Planbeskrivning

**Detaljplan för Norströms väg, fastigheterna
Kungen 9, Brickan 2 m.fl inom kommundelen
Trångsund**



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, januari 2025
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2023/305.313*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-01-27
- Plankarta med bestämmelser, 2025-01-27

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvatten och skyfall, Bjerking, 2024-12-13
- Bullerutredning, Delta Akustik, 2024-11-22
- Mobilitet och parkering, Sweco, 2024-08-30
- Trafikutredning, Sweco, 2024-11-19
- Sammanställning mobilitets- och parkeringslösningar, Sweco, 2024-11-08
- Dagsljusberäkningar, Liljewall, Tengbom och Ebab
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-07-13
- Fågelinventering, Calluna, 2024-08-22
- Riskutredning, Verifire, 2024-10-15
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Structor, 2023-11-13
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2023-12-16
- PM Geoteknik, Structor, 2023-11-13
- PM Sulfidberg, Tyréns, 2023-10-27
- Socialkonsekvensanalys inkl. barnkonsekvensanalys, Tyréns, 2024-11-13
- Gestaltningssprogram, Liljewall, 2024-11-19
- PM Förprojektering gata, Afry, 2024-10-16

Detaljplan för Norströms väg, fastigheterna Kungen 9, Brickan 2 m.fl i kommundelen Trångsund

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

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Michaela Vitale, planarkitekt, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Amra Imamovic, exploateringsingenjör, mark- och exploateringssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Frank Nordström, miljöplanerare, plansektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Oskar Rendel, landskapsarkitekt, trafik- och landskapssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Jonas Gummesson, trafikplanerare, trafik- och landskapssektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Philip Olson, gatuprojektledare, gatuprojektsektionen, kommunstyrelsens förvaltning

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 4 |
| Detaljplan | 5 |
| Detaljplanens syfte | 5 |
| Plandata | 5 |
| Beskrivning av detaljplanen | 6 |
| Bebyggelse | 6 |
| Gator och trafik | 28 |
| Ärendeinformation | 31 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 32 |
| Genomförandefrågor | 36 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 36 |
| Ekonomiska frågor | 40 |
| Organisatoriska frågor | 41 |
| Dokumentation och kontroll (upplysningar) | 42 |
| Planeringsunderlag | 43 |
| Kommunala | 43 |
| Regionala | 44 |
| Utredningar | 44 |
| Planeringsförutsättningar | 45 |
| Tidigare ställningstaganden | 45 |
| Övriga förutsättningar | 46 |
| Konsekvenser | 57 |
| Administrativa frågor | 64 |

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny bebyggelse för bland annat bostäder, förskola, bibliotek och centrumändamål i ett centralt läge i Trångsund.

Bebyggelsen syftar till att skapa nya bostäder, som i sin utformning och gestaltning anpassas till både befintlig bebyggelse och platsen med de förutsättningar som finns där. Detaljplanen möjliggör också för en upprustning av Norströms väg, en ny fickpark längs Norströms väg och nya mötesplatser i anslutning till Trångsund centrum.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2023-04-05 KS §9.

Planområdet ligger centralt i Trångsund centrum och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden. Planområdet är ca 5,5 ha stort och består idag av befintlig bebyggelse, parkeringsplatser, gårdar och naturmark. Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation (zon A) och i direkt anslutning till Trångsunds centrum med ett serviceutbud och tillgång till kollektivtrafik.

Planförslaget möjliggör för ca 330 lägenheter fördelade på 8 nya byggnader inom fastigheterna Kungen 9, Brickan 2, 6, 7, 8 och Älvan 2. Bebyggelsen innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas och ny bebyggelse uppförs i ca 8–10 våningar. Inom detaljplanen möjliggörs också för bland annat förskola, centrumverksamhet och bibliotek.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050 och följer intentionerna i Utvecklingsplan för Skogås och Trångsund.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 3 2026.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande exploateringsavtal.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny bebyggelse för bland annat bostäder, förskola, bibliotek och centrumändamål i ett centralt läge i Trångsund.

Bebyggelsen syftar till att skapa nya bostäder, som i sin utformning och gestaltning anpassas till både befintlig bebyggelse och platsen med de förutsättningar som finns där. Detaljplanen möjliggör också för en upprustning av Norströms väg, en ny fickpark längs Norströms väg och nya mötesplatser i anslutning till Trångsund centrum.

Plandata

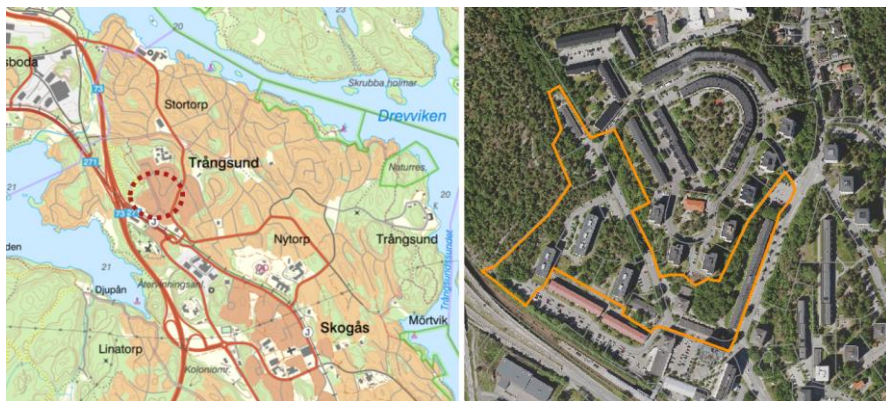
Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet uppgår till 5,5 ha och ligger centralt i Trångsund med Trångsund centrum direkt söder om planområdet. Nordväst om planområdet ligger ett större skogsområde samt entré till gångstråk mot Stortorp. Planområdet angränsar i norr mot flerbostadshus i form av punkthus och lamellhus och mot Trångsund torg söderut.

Planområdet utgörs av fastigheterna Kungen 9, som ägs av Huga bostäder, Brickan 8 och Älvan 2, som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter, Brickan 1, 2, 6 och 7, som ägs av Lundén Hus samt fastigheterna Brickan 3, Hammartorp 1:1 och Springaren 3 som ägs av Huddinge kommun.

Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation Trångsund och ingår i ett av kommunens primära förtätnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. I området där ny exploatering avses finns inga naturreservat eller Natura 2000-områden. Planområdet berörs inte heller av riksintressen eller strandskydd.

Inom planområdet finns bland annat befintliga bostäder, restauranger, verksamheter och två förskolor. Planområdet består också av skogspartier och befintlig natur med inslag av berg i dagen och kuperad terräng.



Planområdets ungefärliga läge i Trångsund på kartan till vänster. Högra bilden visar planområdets utbredning.

Beskrivning av detaljplanen

Bebyggelse

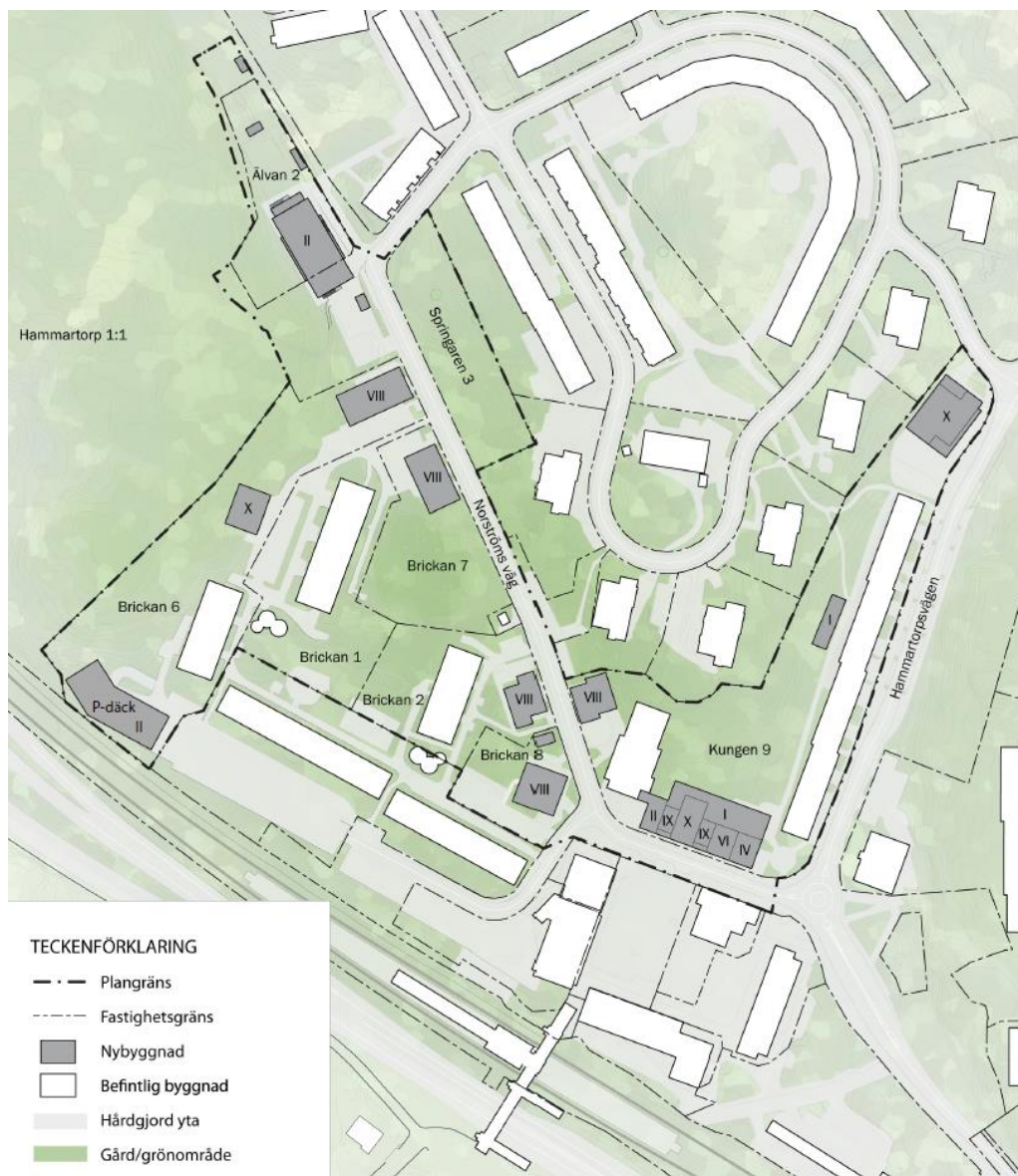
Planförslaget möjliggör för ca 330 lägenheter fördelade på 8 nya byggnader inom fastigheterna Kungen 9, Brickan 2, 6, 7 och 8. Bebyggelsen innebär att befintliga bostadsmiljöer förtätas och ny bebyggelse uppförs i ca 8–10 våningar. Inom detaljplanen möjliggörs också för en förskola på fastigheten Älvan 2, centrumverksamhet, bibliotek och ytor avsedda för parkering.

Detaljplanen har utformats med flexibilitet för att kunna anpassas till olika behov över tid, centrumändamål möjliggörs därmed på flera olika ställen inom planområdet. Den tillkommande bebyggelsen tar avstamp i befintlig bebyggelses utformning, placering och materialitet för att skapa en sammanhängande miljö. Detaljplanen har utformats för att möjliggöra bebyggelse i hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet. Genom volymförskjutningar samt olika våningshöjder och indrag i byggnadsdelarna skapas ett variationsrikt formuttryck och upplevelsen av storskalighet och enformighet motverkas. Genom volym och uttryck ska bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse, samtidigt som en ny årsring skapas i Trångsund centrum.

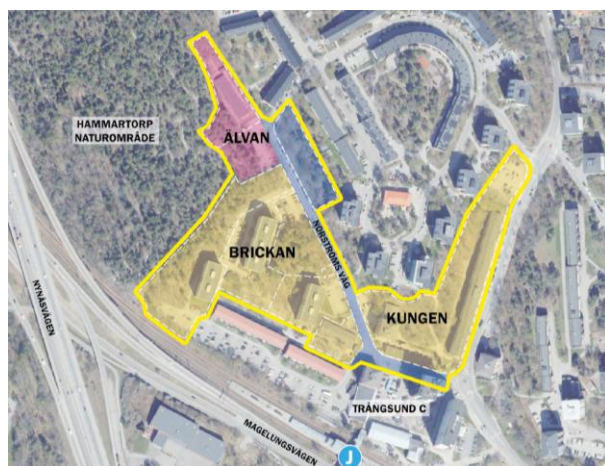
Lägenhetsstorlekar varierar från enrumslägenheter till fyrrumslägenheter. Upplåtelseformer regleras inte i detaljplan och en variation av upplåtelseformer är att eftersträva. Mot centrum skapas naturligt mindre lägenheter på grund av bullerproblematik från väg och järnväg.

Bostäder för LSS ryms generellt inom användningen ”bostad”. Till granskningsskedet ska dock antal lägenheter och placering av dem utredas vidare.





Situationsplan som visar tillkommande bebyggelse. Bild: Liljewall



Övergripande bild på kvartersindelningen inom planområdet. Bild: Liljewall



Flygvy över planområdet sett från söder. Bild: Liljewall



Flygvy över planområdet sett från sydväst. Bild: Liljewall

Kvarteret Kungen 9

Inom fastigheten Kungen 9 planeras för tre nya bostadshus och en gemensam gård.

Hus 1



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Liljewall

I södra delen av planområdet föreslås befintlig tvåvåningsbyggnad att rivas, då byggnaden bedöms ha nått sin tekniska livslängd. Där föreslås en ny byggnad (Hus 1) bestående av flera sammansatta volymer i en skala från 2-10 våningar. I de två nedersta våningarna i byggnadens västra del planeras för ett nytt bibliotek med möjlighet till ett torg i anslutning till det. Även fritidsgård kan bli möjligt i den här delen. Ut mot Norströms väg och Trångsunds torg möjliggörs för centrumverksamheter och lokaler. Ytterligare en möjlighet till platsbildning skapas i byggnadens östra del, mot befintlig cirkulationsplats.

Hus 1 ligger mitt i blickfånget när man anländer till Trångsundstorget från pendeltågsstationen. Byggnaden är uppdelad i tre huvuddelar. Mot den nya entréplatsen framför biblioteket förslås en tvåvåningsbyggnad klädd med träfasad. Den ansluter till en putsad punkthusdel uppdelad i tre volymer som bildar en siluett mot torget. Utmed gatan (Norströms väg) ligger en lamellhusdel i två nivåer med sadeltak som trappar ner och ansluter i skala mot bebyggelsen vid Hammartorpsvägen. Den högre delen i lamellhuset föreslås kläs med ljust tegel och den lägre putsas, för att ge tydlighet till de olika volymerna. De material som används ska vara av god kvalitet och hållbara över tid. Sockelvåningen är markerad genom utmärkande kulör, fönstersättning, detaljrikedom och uppglasade entréer för att i ögonhöjd bidra till en varierad gatumiljö och stärka Norströms vägs roll som centrumgata.



Hus 1, fasad mot Norströms väg och Trångsund torg. Bild: Liljewall



Fasad mot öster som visar volymernas nedtrappning. Bild: Liljewall



Hus 1 sett från cirkulationsplatsen vid Hammartorpsvägen. Bild: Liljewall

I anslutning till biblioteket i Hus 1 föreslås ett bibliotekstorg. Förutom de sociala värdena som ett torg bidrar med, kommer det här torget även att ha en kulturell betydelse för platsen. Torgytan utformas som en mötesplats med gott om sittmöjligheter. Grönska i form av träd och planteringsytor ger platsen rumslighet och bidrar med ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering. Tillsammans med södra delen av Nordströms väg sammanlänkas bibliotekstorget med centrum genom att trottoaren här får samma markbeläggning.

Öster om Hus 1 anläggs en plats med möjlighet till uteservering för lokalen i husets bottenvåning. Här kommer marken att justeras så att regnvatten från stora regn stannar upp och infiltrerar i marken.

Hus 2



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Liljewall

I norra delen av fastigheten Kungen 9 föreslås en ny byggnad i 10 våningar på befintlig markparkering. Det två nedersta våningarna utgörs av garage, med infart från både husets norra och södra del. Byggnaden tydliggör gaturummet och möter de höga punkthusen både uppe på höjden bakom och på andra sidan korsningen. Byggnaden vilar på en bas av markerade sockelvåningar i ljust tegel som föreslås ramas in med träfyllda fönsterband.

De uppglasade entréerna, balkongerna och fönstren mot gatan bidrar till ett mer levande gaturum. På bostadsvåningarnas fasader föreslås en sammanhållen fönstersättning och balkongplaceringar. Fasaden putsas i ljus kulör och balkongerna får täta räcken i kulör som samspelar med putsen.



Hus 2 sett från södra sidan från Hammartorpsvägen. Bild: Liljewall



Sektion som visar husets fasad ut mot Hammartorpsvägen och befintlig bebyggelses konturer bakom. Bild: Liljewall

Hus 3



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Liljewall

Ett punkthus föreslås norr om befintlig byggnad och längs med Norströms väg. Bygganden föreslås uppföras med en förskjutning i volymer för att samspela med befintlig byggnad samt planerad bebyggelse på andra sidan gatan (Brickan 2). Byggnaden placeras ut mot gatan med ett uppglasat trapphus och en entré som aktiverar gaturummet.

I byggnadens bottenvåning föreslås en markparkeringsyta. Utformning och belysning är extra viktigt för att undvika att platsen upplevs otrygg. Entrén föreslås uppföras med kulör och sinusformad betong. Materialen ska vara gedigna och hållbara över tid. Fönsterkarmarna plockar upp entréns kulör, vilket framhävs i den ljusa putsade fasaden. Täta balkongräcken samspelar i kulör med fasaden.



Fasad mot Norströms väg. Bild: Liljewall



Bild som visar byggnaden sett från söder. Bild: Liljewall



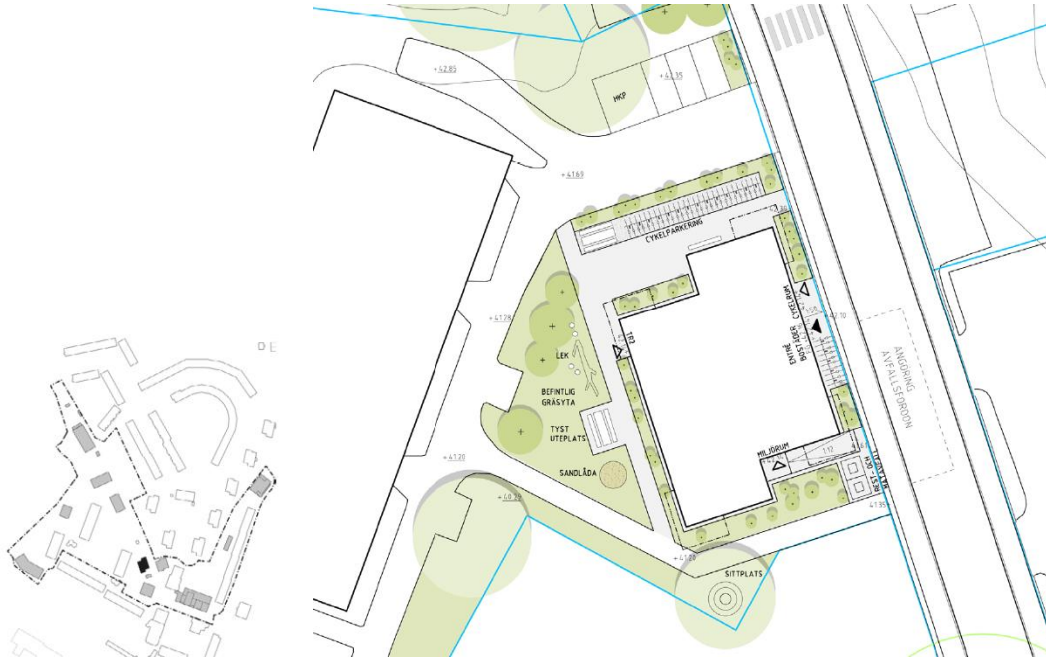
Fasad från söder med befintlig bebyggelses konturer bakom. Bild: Liljewall

Gemensam bostadsgård



Befintlig bostadsgård har fina kvaliteter med uppvuxna träd och naturkaraktär. Den saknar dock utrymmen för ostörd lek och samvaro då gården genomkorsas av stigar och gångvägar. Den nya bostadsgården får en mer skyddad karaktär. Tack vare det befintliga huset öster om gården, Hus 2 i norr och Hus 1 i söder skapas en tydligare avgränsning runt gården. Den direkta kontakten till mark med skogskaraktär bidrar till lättillgänglig grönska på gårdarna samtidigt som den skapar en naturlig koppling mellan de olika ytor. Gångstråk, gemensamma sociala platser och lekytor anläggs mellan den befintliga vegetationen och på så sätt utvidgas möjligheterna för nyttjandet av de befintliga grönytor. Möjlighet för angöring, tillgång till tillgänglig parkering samt cykelplatser är ytterligare faktorer som bidrar till gårdarnas funktionalitet. Ytor för både lek och odling anläggs på gården. Det planeras också för en gårdsbyggnad i en våning där tvättstuga och gemensamhetslokal för boende förlägs.

Kvarteret Brickan 2



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Murman Arkitekter

Fastigheten Brickan 2 utgörs i huvudsak av en större markparkering och befintligt bostadshus. Fastigheten gränsar till natur i form av en skogsbeklädd kulle men har samtidigt en stadsmässig kontext, med tydlig koppling till centrumbebyggelsen, torget och flera nya byggnader som planeras i närheten. Platsens förutsättningar formar den byggda miljön och huset placeras som en fristående byggnad längs Norströms väg, med en volym som förhåller sig till både naturen och omgivande byggnader, befintliga och planerade. Byggnaden uppförs i 8 våningar.

Utformningen av huset, med sin förskjutna planform, skapar en relation till både befintlig bebyggelse och tillkommande byggnader inom planområdet. Placeringen av huset med långsidan mot Norströms väg förtydligar gatan som ett aktivt offentligt rum. Förgårdsmarkens utformning och den öppna bottenvåningen stärker detta helhetsgrepp. Material och kulörer som samspelar väl med närliggande befintliga gulbeiga och tegelbeklädda fasader i området. De gröna balkongfronterna i slät eller perforerad plåt ger färg åt huset. En gemensam bostadsgård anläggs i direkt anslutning till byggnaden, med möjlighet till lek och rekreation för boende.



Flygvy över bygganden på Brickan 2, sett från nordost. Bild: Liljewall



Fasad mot sydväst till vänster och fasad mot nordväst till höger. Bild: Murman arkitekter



Vy från söder. Bild: Murman Arkitekter

Kvarteret Brickan 6 och 7



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Murman Arkitekter

På fastigheterna Brickan 6 och 7 föreslås tre nya byggnader. Två lamellhus ut mot Norströms väg i åtta våningar och ett punkthus mot befintligt naturområde i 10 våningar. De naturområden som angränsar till fastigheterna har identifierats med höga naturvärden. Byggnadernas placering har därför anpassats utifrån resultaten från naturvärdesinventeringen, vilket möjliggör att dessa naturvärden i hög grad kan bevaras.

Utformning och placering av de nya byggnaderna längs Norströms väg strävar efter att förtydliga gatan som ett aktivt publikt rum. Förgårdsmark och öppna bottenvåningar stärker detta helhetsgrepp och fler fönster mot gatan ger en tryggare boendemiljö för hela området. Bebyggelsen utförs med markerade sockelvåningar för att förtydliga mötet med gatan. Utanpåliggande balkonger ger liv och djupverkan åt fasaden. Bebyggelsen föreslås uppföras med putsade fasader, alternativt i ljusgrått tegel eller trä.

Punkthuset placeras mellan befintlig angöringsgata/parkering och naturområdet norrut. Byggnaden uppförs i suterräng mot bakomliggande natur. Byggnadens gestaltning och utförande samspelar med lamellhusen mot Norströms väg, med en sammanhållen bottenvåning, utanpåliggande balkonger och en ordnad fönstersättning.

Mindre bostadsgårdar anläggs i anslutning till respektive byggnad med möjlighet till lek och rekreation för boende.



Flygvy från nordost. Bild: Liljewall



Flygvy sett från öster med lamellhusen mot Norströms väg i förgrunden och punkthuset och befintlig bebyggelse i bakgrunden. Bild: Murman Arkitekter



Punkthuset sett från befintligt naturområde. Bild: Murman Arkitekter

Kvarteret Brickan 8



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Tengbom

Fastigheten Brickan 8 är centralt placerad i planområdet och används idag för förskoleändamål. På fastigheten föreslås ett punkthus i 7 våningar att uppföras. Byggnaden tar vara på platsens potential som sammankopplande miljö mellan Trångsunds centrum och Norströms väg. Byggnaden placeras en bit in på fastigheten så att en platsbildning tillskapas mot Norströms väg. Platsbildningen gör det möjligt att koppla samman publika rum längs gatan. Byggnadens placering anpassar sig även till planerad bebyggelse direkt norrut för att skapa ett släpp mellan de tre huskropparna.

Byggnaden följer formspråket i området och anpassar sig i sin skala och karaktär till de befintliga friliggande punkthusen. Bostadsentrén placeras och orienteras mot Norströms väg samtidigt som lokal för publik verksamhet möjliggör en målpunkt i stadsrummet. Planeringen av gårdsytan, med markparkering i söder

och en större sammanhängande grön gårdsyta i norr, skapar en koppling till de kringliggande flerbostadshusens gårdsmiljöer.

Byggnaden utförs med robusta material i plåt, puts och tegel. Balkonger utförs med slutna fronter och med avvikande accentkulör. Taket ger karaktär till byggnaden genom sin form. Fasaden utförs i ljus puts och sockelvåningen markeras genom tegel i samma ljusa kulör samtidigt som bostadsentrén dras in och utförs i trä för att skapa platsbildning och väderskydd.



Punkthuset på Brickan 8 till vänster i bilden. Det tillkommande biblioteket på Kungen 9 i trädelen till höger i bild. Bild: Liljewall



Fasad mot öster och söder. Bild: Tengbom.

Förskola



Orienteringsbild till vänster och utdrag ur situationsplan till höger. Bild: Tengbom

En ny förskola förslås inom fastigheten Älvan 2, med syfte att ersätta de två befintliga förskolor som finns inom planområdet idag. Förskolebyggnaden uppförs i två våningar och placeras mot fastighetens östra gräns för att säkerställa god tillgänglighet, angöring och inlastning på ett bra sätt.

I den nya förskolan ryms 8 avdelningar, vilket motsvarar behovet av de två förskolor som försvinner samt det behov av förskoleplatser som uppstår i och med den nya bebyggelsen.

Fastigheten Älvan 2 behöver utökas både norrut och söderut för att få till en tillräckligt stor gård som uppfyller kommunens krav på friyta på 20 kvm per barn. På förskolegården skapas möjlighet att dela in gården i olika zoner. En mer aktiv zon, skapas i befintlig vegetation väster om byggnaden i slänten upp mot skogsområdet. Befintlig gångstig upp till naturområdet är kvar i samma läge och påverkas inte av den planerade förskolan.

En barnkonsekvensanalys har tagits fram och intervjuer har gjorts med både barn och pedagoger på berörda förskolor.



Flygvy över förskolebyggnaden från norr. Bild: Liljewall



Fasad ut mot Norströms väg. Bild: Tengbom

Parkeringsdäck

Parkeringsdäcket planeras på västra delen av befintlig hårdgjord yta för markparkering på fastigheten Brickan 6. Parkeringsdäckets övre våning ansluter mot befintlig naturmark och grönska. Utformningen av parkeringsdäcket strävar efter en enkelhet samt att hantera övergången mellan parkeringsytan och den omgivande naturmarken. Byggnaden föreslås kläs in i ett metallnät av galvaniserat stål där det är möjligt för klätterväxter att etablera sig. Den öppna strukturen skapar en parkeringsmiljö med god överblickbarhet i hela byggnaden. Ut mot spåret ska fasaden vara sluten och brandskyddsklassad.



Bild från sydväst med parkeringsdäcket i förgrunden. Bild: Liljewall



Fasad från söder med befintlig vegetation bakom. Bild: Murman Arkitekter

Gestaltning

Då planområdet ligger i ett centralt och strategiskt läge i Trångsund samt för att säkra gestaltungsprinciper för tillkommande bebyggelse har ett gestaltungsprogram tagits fram inom ramen för detaljplanen. Gestaltungsprogrammet tar avstamp i Huddinge kommuns Arkitekturstrategi (2020).

Den tillkommande bebyggelsen tar avstamp i befintlig bebyggelses utformning, placering och materialitet för att skapa en sammanhängande stadsbild. Detaljplanen har utformats för att möjliggöra bebyggelse i hög arkitektonisk och gestaltungs-mässig kvalitet. Genom volymförskjutningar samt olika våningshöjder och indrag i byggnadsdelarna skapas ett variationsrikt formuttryck och upplevelsen av storskalighet och enformighet motverkas. Genom volym och uttryck ska bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse, samtidigt som en ny

årsring skapas i Trångsund centrum. Bebyggelsen ska utföras med gedigna material som är hållbara över tid.

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild genom att öppna och hårdgjorda ytor bebyggs. Planförslaget bidrar till att gränser mellan allmän plats och kvartersmark tydliggörs och att området definieras. Tillkommande bebyggelse anpassas i volym och skala efter befintlig bebyggelse och till naturen som är en stor del av landskapsbilden på platsen idag.

Ljusförhållanden

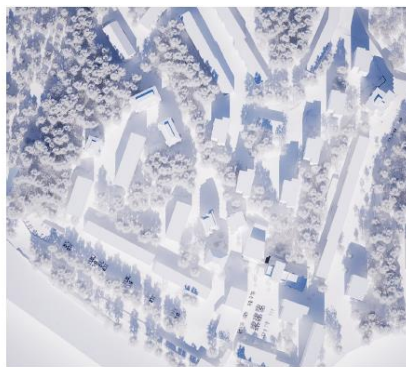
Både solstudier och dagsljusstudier har tagit fram till samråd, se bilagor.

Tillkommande bebyggelse placeras så att goda dagsljusförhållanden i stort sett kan skapas för både den tillkommande bebyggelsen och befintlig. För ett par av de nya byggnaderna behöver anpassningar av fönstersättning och planlösningar göras. På vissa ställen behöver dagsljusfrågorna utredas vidare i kommande granskningsskede för att möjliggöra goda dagsljusförhållanden. Befintlig bebyggelse påverkas i mindre utsträckning.

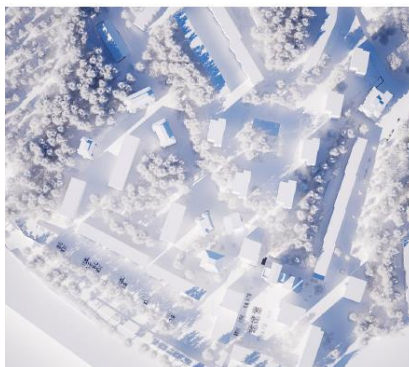
Solstudien visar att viss skuggpåverkan på befintlig bebyggelse tillkommer, framför allt i södra delen av planområdet där det generellt blir en tätare bebyggelsestruktur. Påverkan bedöms dock som acceptabel och i linje med vad som är att förvänta i ett så pass centralt och kollektivtrafiktärligt läge.



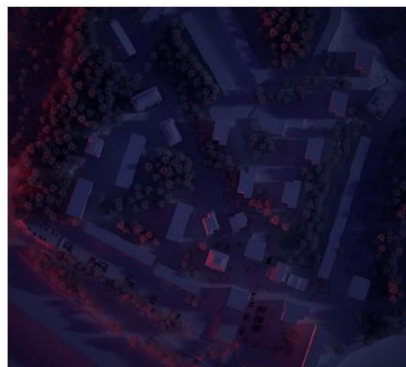
Höst-/vårdagjämning kl 09.00



Höst-/vårdagjämning kl 12.00



Höst-/vårdagjämning kl 15.00



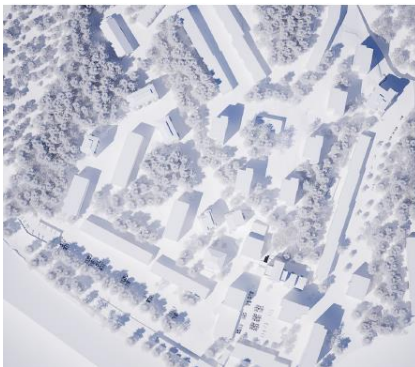
Höst-/vårdagjämning kl 18.00



Juni kl 09.00



Juni kl 12.00



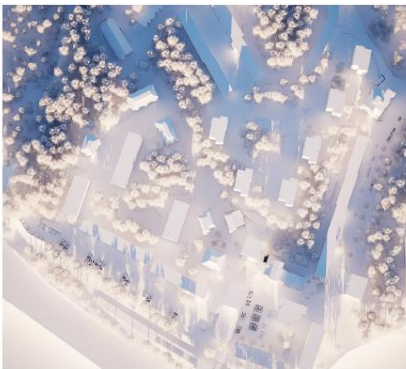
Juni kl 15.00



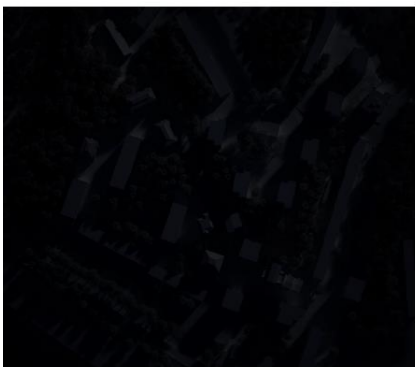
Juni kl 18.00



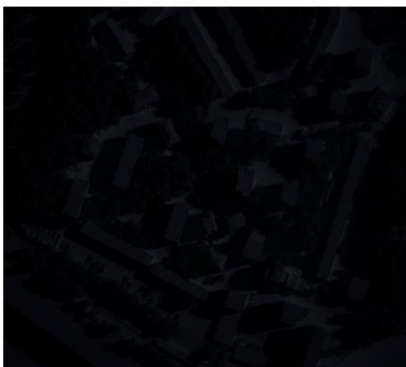
December kl 09.00



December kl 12.00



December kl 15.00



December kl 18.00

Tillgänglighet till bostadshus

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten i området bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader inom de ytor som är aktuella för bebyggelse. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

Räddningstjänst

Detaljplanen möjliggör för god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Där ingen annan utrymningsväg finns krävs att trapphusen utgörs av så kallade TR2 - trapphus. Räddningstjänstbilar kan ställas upp på gatan. Brandbil kan angöra vid planerade lastzoner och angöringsgator.

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

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Avfall kommer att hanteras i miljörum i respektive byggnad. Det kommer finnas möjlighet för sopbil att stanna på gatan i anslutning till respektive fastighet för att komma åt att hantera avfallet. Avståndet mellan angöring för sopbil och avfallsrum ska följa kommunens riktlinjer om max 10 meter.

Lek och rekreation

Inom planområdet planeras för flera ytor för lek och rekreation. Inom fastigheten Kungen 9 möjliggörs för en större gemensam bostadsgård med ytor för lek som ska tillgodose behovet av lek och rekreation för både befintliga och nya boende i området. Inom övriga kvarter möjliggörs för mindre lekytor inom respektive bostadsgård. Planerad förskola med tillhörande gård bidrar också till området med lek och rekreationsmöjligheter. Fastigheten Springaren 3 planläggs som allmän plats som föreslås att utvecklas som en fickpark med möjligheter till rekreation för boende i området.

Offentlig service

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola med 8 avdelningar inom fastigheten Älvan 2. Förskolan bedöms täcka det behov som finns inom området idag samt det behov som uppstår i och med det antal bostäder som detaljplanens genomförande genererar. Detaljplanen möjliggör också för LSS-bostäder och bibliotek.

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för kommersiell service i flera av de planerade byggnaderna. För bebyggelsen närmst Trångsunds torg är lokaler för centrumändamål reglerade i plankartan för att säkerställa funktionen, i övrig bebyggelse ges möjlighet till centrumändamål.

Arbetsplatser

Detaljplanen bedöms kunna generera ca 41 arbetsplatser.

Gatustruktur

Gatastrukturen inom planområdet består till största del av Norströms väg och Hammartorpsvägen. Gatusektionen över Norströms väg kommer att förändras då gatan får två fullstora gångbanor i stället för de två smala trottoarer som finns där idag. Befintlig gatuparkering längs Norströms väg kommer också att tas bort. Gatubredden förblir dock i princip densamma. En gatuprojektering har tagits fram inför samråd för att säkerställa att samtliga funktioner ryms i sektionen. En cykelbana bedöms inte rymmas i sektionen utan att göra stora ingrepp i angränsande natur. Från cykelbanan vid Trångsunds centrum till den planerade förskolan på fastigheten Älvan 2 är det ca 130 meter. Vuxna bedöms kunna cykla den sträckan i blandtrafik och barn har generellt tillstånd att cykla på gångbanor.



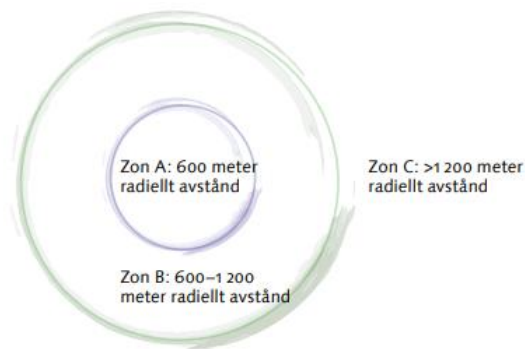
I korsningen Norströms väg och Murvägen föreslås korsningen rätas upp så att den blir vinkelrät. En siktkontroll har gjorts på korsningen, vilken visade att det finns siktproblematik där. Det föreslås åtgärdas genom att korsningen rätas upp och därmed får en mer trafiksäker utformning.

I övrigt påverkas inte gatustrukturen av detaljplanens genomförande.

Parkering

Bilparkering

Bilparkering ska utformas enligt riktlinjerna i Huddinge kommuns parkeringsprogram. För att kunna fastställa ett grundläggande parkeringstal använder Huddinge kommun en zonindelning som är beroende på avståndet till spårbunden kollektivtrafik.



Principskiss över zonindelningen i Huddinge kommun

Då planområdet ligger inom Zon A, finns goda möjligheter att tillämpa en reduktion av grundparkeringstalet genom att exploatörerna förbinder sig att arbeta med beteendepåverkande åtgärder, se avsnitt Mobility management nedan.

Kungen 9

Planförslaget innebär att det byggs två garage inom fastigheten Kungen 9, ett i två plan i bottenvåningen på Hus 2 och ett garage i bakre delen av bottenvåningen på Hus 1. För Hus 3 inom fastigheten Kungen 9 anläggs parkering på markplan, under den nya byggnaden.

Brickan 2, 6 och 7

Inom kvarteret Brickan finns det idag många parkeringsplatser som inte nyttjas till fullo. Flera av de befintliga parkeringsplatserna kommer att användas som parkering för den tillkommande bebyggelsen i kombination av markparkering i anslutning till de nya byggnaderna. Utöver det möjliggörs för ett parkeringsdäck inom fastigheten Brickan 6, där ytterligare parkeringsplatser kan tillskapas vid behov.

Brickan 8

På fastigheten Brickan 8 möjliggörs markparkering för boende och besökare på gården i anslutning till den nya byggnaden.

Älvan 2

På Älvan 2 som planeras för förskolan anläggs markparkering i fastighetens södra del. Parkeringen ska nyttjas av personal och besökare till förskolan under dagtid och möjligheter för andra att parkera på kvällar och helger.

En mer detaljerad redogörelse över antal parkeringsplatser och placering finns att utläsa i bilagan *Sammanställning mobilitets- och parkeringslösningar*, Sweco, 2024-11-08.

Cykelparkering

Cykelparkeringen ska utformas enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkering ska anordnas nära entréer, vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av alla typer av cyklar. Flertalet av cykelparkeringar ska anordnas inomhus i exempelvis cykelrum som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor. Det ska finnas laddningsinfrastruktur för eldrivna cyklar i cykelrummen.

Detaljplanen möjliggör för att det kan tillskapas totalt 921 cykelparkeringsplatser inom planområdet, fördelat både inomhus och utomhus. En mer detaljerad redogörelse över antal cykelparkeringsplatser och placering finns att utläsa i bilagan *Sammanställning mobilitets- och parkeringslösningar*, Sweco, 2024-11-08.

Mobility management

Huddinge kommun arbetar aktivt med hållbara transporter för att främja resande med gång, cykel och kollektivtrafik. Det görs genom kampanjer, tjänster och information, som uppmuntrar till att förändra attityder och beteenden, kombinerat med parkeringslösningar som på sikt ska bära sina egna kostnader.

Planområdet ligger i zon A, på gångavstånd till Trångsunds pendeltågsstation, vilket ger goda möjligheter för hållbart resande. I projektets trafik- och mobilitetsutredning föreslås mobilitetsåtgärder i syfte att minska de boendes behov av att äga bil och därmed behovet till bilparkering. Flexibla parkeringstal, som innebär en sänkning av parkeringstalet i utbyte mot mobilitetsåtgärder, kommer att tillämpas i delar av projektet.

Så kallade mobilitetsåtgärder, syftar till att erbjuda alternativ, som gör det enklare att resa utan att äga en bil. En kombination av åtgärder som ökar kollektivtrafikens och cykelns konkurrenskraft gentemot bilen och främjar gång kan fungera som ett effektivt styrmedel för att minska bilinnehavet och främja mer hållbara transportval.

Exempel på åtgärder som kan ge ett lägre parkeringstal är bilpool och kvalitativa cykelparkeringar med flera.

Exploatörerna kan i samråd med kommunen utveckla andra förslag till mobilitetslösningar. När nya bilparkeringsanläggningar uppförs bör de mest attraktiva platserna reserveras för bilpoolsbilar, elbilar och/eller andra eldrivna fordon som förses med laddningsplatser. Mobilitetsåtgärderna säkerställs vidare i exploateringsavtalet.

Ärendeinformation

Planförfarande

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

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om till exempel en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Vid genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark och parkmark).

Tidplan

Samråd 27 januari – 24 februari 2025

Granskning kvartal 1 2026

Antagande kvartal 3 2026

Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

| | |
|------|------|
| GATA | Gata |
|------|------|

Gata syftar till att säkerställa tillgängligheten till området och möjliggöra för nya gångbanor.

| | |
|------|------|
| PARK | Park |
|------|------|

Park syftar till att säkerställa yta för skyfallshantering samt allmänhetens tillgång till rekreation och närmatur.

| | |
|---|----------|
| B | Bostäder |
|---|----------|

Kvartersmarken planläggs som bostäder för att möjliggöra för bostäder i enlighet med detaljplanens syfte.

| | |
|---|---------|
| C | Centrum |
|---|---------|

| | |
|----------------|---|
| C ₁ | Lokal för centrumändamål ska inrymmas i minst en lokal i bottenvåning ut mot GATA |
|----------------|---|

| | |
|----------------|--|
| C ₃ | Centrumändamål får inrymmas i bottenvåning |
|----------------|--|

Centrumanvändningarna syftar till att möjliggöra för många olika användningar i enlighet med detaljplanens syfte.

| | |
|---|-----------------------|
| E | Tekniska anläggningar |
|---|-----------------------|

Tekniska anläggningar syftar till att säkerställa att området kan försörjas med el.

| | |
|----------------|-----------|
| P ₁ | Parkering |
|----------------|-----------|

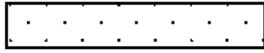
Användningen parkering avser att säkerställa ytor för parkering inom planområdet

| | |
|----------------|----------|
| S ₁ | Förskola |
|----------------|----------|

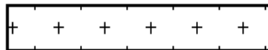
Användningen förskola syftar till att möjliggöra för en förskola i enlighet med detaljplanens syfte.



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Bestämmelserna som reglerar begränsning av markens utnyttjande reglerar var byggnation får uppföras. Mark som är planlagd som så kallad prickmark får inte förses med byggnad då den inte har bedömts lämplig för att uppföra byggnader på. Komplement som väderskyddad cykelparkering samt åtgärder för att gestalta bostadsgård och lektyor bedöms kunna inrymmas.



Så kallad korsmark syftar till att begränsa yta för komplementbyggnader som cykelförråd och miljörum där detta bedöms vara lämpligt. Utöver komplementbyggnader möjliggörs bland annat trappor, väderskyddad cykelparkering, plank, lekbodar och lekutrustning.

h_1 Högsta nockhöjd är 69 meter.

Detaljplanen reglerar nockhöjder för att säkerställa att bebyggelsen utformas med varierande höjder och därmed minimera den upplevda skalan samt anpassas till befintlig bebyggelse.

n_1 Markens höjd får inte ändras.

n_3 Träd med en stamdiameter större än 30 cm får endast fällas eller vållas skada på om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk för människor eller egendom

Bestämmelserna syftar till att bevara den befintliga kullens gröna karaktär, som ligger inom fastigheten Brickan 7. Kullen är utpekad som naturvärdesklass 2 i den framtagna naturinventeringen och bidrar till gaturummets gröna och lummiga karaktär.

n_4 Markparkering

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkeringen placeras i södra delen av fastigheten för att möjliggöra för en stor sammanhållen förskolegård på övriga delar av fastigheten.

x_1 Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till befintligt elljusspår och naturområde.

f_1 Tak ska vara av växtbeklätt material

Bestämmelsen syftar till att skapa välgestaltade tak som smälter in i omkringliggande grönstruktur.

f_2 Lägsta bjälklagshöjd för bottenvåning är 4 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa höga och öppna bottenvåningar samt se till att antal våningar begränsas.

f_3 Balkonger får kraga ut maximalt 1,7 meter över allmän plats och ska placeras minst 3,7 meter ovan gatunivå

Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket balkonger får sticka ut över allmän plats och säkerställa balkongernas höjd för att minska byggnadens inverkan på gaturummet samt säkerställa att framkomlighet för större fordon inte begränsas.

k_1 Fasader som exponeras mot järnvägen ska utföras i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen säkerställer att fasad som vetter mot riskkälla uppförs i brandteknisk klass.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utöver angivnanockhöjder får fläktrum och hisstoppar uppföras till en högsta höjd på 2 meter

Bestämmelsen möjliggöra att tekniska installationer får sticka upp ovan nockhöjd och begränsas till 2 meter.

Synliga elementskarvar på fasader får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att byggnader uppförs utan synliga elementskarvar för att skapa välgestaltade och arkitektoniskt genomarbetade fasader. Bestämmelsen är generell och gäller all kvartersmark inom planområdet. Bestämmelsen avser inte skarvar som uppstår mellan bottenvåning och övrig fasad.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av markföroreningar har genomförts och godkänts.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markföroreningar avhjälps innan bebyggelse kan uppföras.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning eller vållande av skada på träd, inom egenskapsområde n3, med en stamdiameter större än 30 cm.

Bestämmelsen tydliggör att marklov krävs för träd, om detta angripits av sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

På plankartan anges att genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplan får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Genomförandebeskrivningen utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

I detaljplanen är gatu- och parkmark utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelse). Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare så att de stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.

Från Huga Bostäders fastighet Kungen 9 kommer mark föras över till kommunens fastighet Hammartorp 1:1 för ändamål allmän platsmark (se område markerat med röd färg på bilden nedan).

Från kommunens fastighet Hammartorp 1:1 kommer mark föras över till Huddinge Samhällsfastigheters fastighet Älvan 2 för ändamål kvartersmark, förskola (se område markerat med grön färg på bild nedan).





Karta som visar nödvändiga marköverföringar för att gränser mellan kvartersmark och allmän plats ska stämma överens med fastighetsindelningen. Områden markerade med röd färg ska bli gatumark och överföras till kommunens fastighet. Områden markerade med grön färg avses överlåtas till kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Ungefärliga arealer för mark anges i tabellen nedan.

| Fastighet | Erhåller mark | Avstår mark | Markanvändning i detaljplanen |
|----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| Kungen 9 | | Cirka 62 kvm | Allmän platsmark |
| Hammartorp 1:1 | | Cirka 2 750 kvm | Kvartersmark förskola |
| Älvan 2 | Cirka 2 750 kvm | | Kvartersmark förskola |
| Hammartorp 1:1 | Cirka 62 kvm | | Allmän platsmark |

Tabell som redovisar föreslagna fastighetsförändringar.

Rättigheter

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller annan rättighet. Om så behövs får ledningsrätter skapas för att till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar.

Inom planområdet finns följande befintliga ledningsrätter:

- 0126K-13880.1, 0126K-10909.4 och 0126K-13880.1 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.
- 0126K-14160.9 till förmån för Stockholm Vatten Va AB

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ledningsrätterna eventuellt att påverkas och ledningar kan komma behöva flyttas. Detta kommer utredas vidare i planarbetet. All ledningsflytt inom planområdet som krävs till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av respektive ledningsägare men bekostas av fastighetsägaren. Nya ledningar förläggs inom allmän platsmark samt kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg, parkering eller VA-ledning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms när gemensamhetsanläggningen bildas genom förrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar, bildande, ändring eller upphävande av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

För fastigheterna Brickan 1, Brickan 2, Brickan 5, Brickan 6, Brickan 7, Tärningen 1 och Tärningen 2 finns ett antal gemensamhetsanläggningar med olika funktioner. De gemensamhetsanläggningar som berörs av detaljplanen omfattar följande funktioner:

- Brickan GA 1: Områden för gemensamma aktiviteter och service, såsom gångvägar med belysning, friytor med lekplatser, bollplaner och stödmurar samt anläggningar för avfallshantering och teknisk infrastruktur (TV, IT, och värmeanläggningar).
- Brickan GA 2: Ledningsnät för distribution och uppsamling av vatten, spill- och dagvatten.
- Brickan GA 3: Parkeringsplatser och infartsvägar, inklusive belysning.



Ett genomförande av detaljplanen innebär att gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas för att anpassa anläggningarnas funktioner till detaljplanens nya behov och möjliggöra en effektiv användning av gemensamma resurser samt säkerställa att anläggningarna fungerar ändamålsenligt, både praktiskt och juridiskt, för delägande fastigheter. Hur gemensamhetsanläggningarna påverkas kommer utredas vidare i planarbetet.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom avtal. Avtalsservitut skrivs med fördel in i fastighetsregistret.

Ett befintligt officialservitut för utrymme för parkering till förmån för Brickan GA:3, 0126K-13366.1, ligger inom del av fastigheten Brickan 7.

Servitutet ska ändras i samband med genomförandet av detaljplanen eftersom parkeringarna behöver flyttas för att möjliggöra byggnation inom planområdet.

Avtalsservitut avses tecknas för område markerade med "x" i detaljplanen för att säkra allmänhetens tillträde.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Norströms väg kommer byggas om och få en ny gatusektion med två fullstora gångbanor på vardera sida istället för de smala trottoarer som finns idag. Med ombyggnationen behåller gatan samma totala bredd som idag. Korsningen Norströms väg och Murvägen ska rätas upp så den får en mer trafiksäker utformning. Befintlig busshållplats vid Hammartorpsvägen kommer behöva flyttas något söderut för att möjliggöra för infart till tillkommande hus på fastigheten Kungen 9. En ny fickpark kommer även tillskapas på fastigheten Springaren 3.

Utbyggnad vatten och avlopp

Enligt uppgift från Stockholm Vatten och Avfall AB finns det i dagsläget viss kapacitetsproblematik i ledningssystemet, detta behöver utredas vidare i planarbetet. Planområdet ligger inom VA huvudmannens verksamhetsområde.

Elförsörjning

Det står en befintlig nätstation inom planområdet, på fastigheten Brickan 3. Denna är tänkt att behålla sin nuvarande placering.

Energiförsörjning

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Arbetet med framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet finansieras av fastighetsägarna genom tecknade plankostnadsavtal. Kommunen har under tiden som det har utretts om den kommunala fastigheten Springaren 3 ska planläggas för bostadsändamål tagit fastighetens motsvarande del av plankostnaderna. Fastighetsägarna ansvarar och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utförandet av anläggandet av allmänna anläggningar såsom gata, park och gång- och cykelväg och tar ut den kostnaden av fastighetsägarna genom exploateringsbidrag.

Kommunen ska förvärva mindre del av fastigheten Kungen 9, den del som i detaljplanen utgör allmän plats. Kommunen kommer att få intäkt för överlåtelse av del av fastigheten Hammartorp 1:1 som i detaljplanen utgör kvartersmark, förskola.

Drift- och gatuunderhåll

Kommunen är väghållare för allmän plats inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen sköter drift och underhåll för gatan, gång- och cykelvägarna samt parkmarken. Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägarna

Fastighetsägarna får utgifter för plankostnader, markförvärv, om- och utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildning och bygglov. Kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera bekostar fastighetsägarna.

Planavgift

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilda upprättade plankostnadsavtal med fastighetsägarna och därmed kommer ingen planavgift i samband med bygglovgivningen att tas ut.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Vatten och avlopp

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet sker enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s gällande taxa.

El och tele m.m.

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband m.m. Det ligger på fastighetsägaren att hos respektive ledningsdragare informera

sig om anslutningsavgifter och flyttkostnader. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Skanova AB
- Fjärrvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB

Gatukostnader

Uttag av kostnader för allmänna anläggningar kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Fastighetsägarna ansöker och betalar åtgärder för fastighetsbildning i samband med ny exploatering. Kommunen svarar för den del av förrättningskostnad som avser överföring av markområde till kommunens fastighet. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt kommunens taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska förvärva kommunens mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för förskola. Principerna för detta har reglerats i intentionsavtal som godkändes av kommunstyrelsen den 5 april 2023.

När Huddinge kommun förvärvar mark som är utlagd som allmän platsmark för gata enligt detaljplanen betalar kommunen ersättning enligt bestämmelserna om expropriationsersättning i expropriationslagen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger fastighetsägaren. Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark och parkmark). Kommunen ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar även för drift inom x-områden.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark. SVOA ansvarar för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för anläggningarnas drift och underhåll. SVOA:s ansvar gällande dagvattenledningar och dagvattenanläggningar gäller inte om det endast är gatuvatten eller dagvatten från naturmark/allmän platsmark vilken avvattnas.

Södertörns Fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral). Vattenfall ansvarar även för nätstation inom planområdet.

IT-leverantör inom området ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

Kommunens IT-avdelning ansvarar för fiberledningar/kanalisation på allmän platsmark och på kvartersmark för förskolan och biblioteket.

Avtal

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och fastighetsägarna har tecknats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Intentionsavtal har tecknats mellan Huddinge kommun och respektive fastighetsägare i vilken det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan och kommande marköverlåtelser m.m.

Exploateringsavtal ska träffas mellan Huddinge kommun och respektive fastighetsägare i samband med antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalen kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelning gällande genomförandet av detaljplanen samt eventuella fastighetsregleringar.

Tidplan

Samråd 27 januari – 24 februari 2025

Granskning kvartal 1 2026

Antagande kvartal 3 2026

Laga kraft sker cirka en månad efter antagande i det fall detaljplanen inte överklagas. Byggnation bedöms som tidigast kunna påbörjas under första halvan av 2027, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Dokumentation och kontroll (upplysningar)

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Vid påträffad markförorening ska egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder upprättas och redovisas.

Markföroreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras till känslig markanvändning.



Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna:

- För Kungen 9 gäller stadsplan (0126K-4346) och stadsplan (0126K-4893) som anger handels- och bostadsändamål.
- För Brickan 8 gäller detaljplan för Trångsunds Centrum från 1991 (0126K-11905), som anger användning barnstuga i ett våningsplan.
- För Springaren 3 gäller stadsplan för Trångsund från 1957 (0126K-4346), där marken anges som område för garageändamål.
- För Brickan 2, Brickan 3 och Brickan 6 gäller stadsplan för Trångsund VIII från 1968 (0126k-7698), vilken anger bostäder i 3-9 våningar.
- För Brickan 1, Älvan 2 och del av Hammartorp 1:1 gäller stadsplan för Trångsund IX från 1979 (0126K-10180) som anger allmänt ändamål för fastigheten Älvan 2 samt bostäder i 6 vån för Brickan 1. På del av Hammartorp 1:1 närmast Norströms väg anges parkering.
- För Brickan 7, del av Brickan 1 och del av Brickan 6 gäller detaljplan för del av Brickan från 1992 (0126K-12022) som anger bostäder i 6 våningar, parkering samt sophus i en våning.

Samtliga gällande detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Huddinge kommuns lantmäteriavdelning, daterad 2024-12-19.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2050, antagen 2023, lagakraftvunnen 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ett PM för undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram där kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. PM:et delges Länsstyrelsen i samband med samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, då planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Då detaljplanen startat efter den 1 april 2020 gäller att ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ska tas senast i samband med detaljplanens samråd, det vill säga innan granskningen påbörjas. Särskilda beslut om betydande miljöpåverkan fattades av planchefen på delegation i samband med beslutet att detaljplanen kunde skickas ut på samråd. Undersökningshandlingen för betydande miljöpåverkan har tagits fram och beslutats 2025-01-21. Bedömningen har gjorts

med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen (MBF).

Regionala

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050).

Utredningar

Utredningar som legat till grund för planförslaget listas nedan.

- Dagvatten och skyfall, Bjerking, 2024-12-13
- Bullerutredning, Delta Akustik, 2024-11-22
- Mobilitet och parkering, Sweco, 2024-08-30
- Trafikutredning, Sweco, 2024-11-19
- Sammanställning mobilitets- och parkeringslösningar, Sweco, 2024-11-08
- Dagsljusberäkningar, Liljewall, Tengbom och Ebab
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-07-13
- Fågelinventering, Calluna, 2024-08-22
- Riskutredning, Verifire, 2024-10-15
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Structor, 2023-11-13
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2023-12-16
- PM Geoteknik, Structor, 2023-11-13
- PM Sulfidberg, Tyréns, 2023-10-27
- Socialkonsekvensanalys inkl. barnkonsekvensanalys, Tyréns, 2024-11-13
- Gestaltungsprogram, Liljewall, 2024-11-19
- PM Förprojektering gata, Afry, 2024-10-16

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut. Detaljplanerna möjliggör för bostäder, förskola och byggnader för allmänt ändamål, i relativt låg skala och omfattning. En liten del av marken är även planlagd för parkering.

- För Kungen 9 gäller stadsplan (0126K-4346) och stadsplan (0126K-4893) som anger handels- och bostadsändamål.
- För Brickan 8 gäller detaljplan för Trångsunds Centrum från 1991 (0126K-11905), som anger användning barnstuga i ett våningsplan.
- För Springaren 3 gäller stadsplan för Trångsund från 1957 (0126K-4346), där marken anges som område för garageändamål.
- För Brickan 2, Brickan 3 och Brickan 6 gäller stadsplan för Trångsund VIII från 1968 (0126k-7698), vilken anger bostäder i 3-9 våningar.
- För Brickan 1, Älvan 2 och del av Hammartorp 1:1 gäller stadsplan för Trångsund IX från 1979 (0126K-10180) som anger allmänt ändamål för fastigheten Älvan 2 samt bostäder i 6 vån för Brickan 1. På del av Hammartorp 1:1 närmast Norströms väg anges parkering.
- För Brickan 7, del av Brickan 1 och del av Brickan 6 gäller detaljplan för del av Brickan från 1992 (0126K-12022) som anger bostäder i 6 våningar, parkering samt sophus i en våning.

Planbesked

Den 6 mars 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Kungen 9 som ägs av Huge Bostäder AB.

Den 19 juni 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheterna Brickan 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, Älvan 2, Springaren 3 och del av Hammartorp 1.1. Fastigheterna Brickan 1–7 ägs av Lundén Hus. Brickan 1 och 5 är inte längre aktuella för detaljplaneläggning på initiativ från fastighetsägaren.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 2023-04-05 KS §9 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Norströms väg, fastigheterna Brickan 1, Kungen 9 med flera i Trångsund.

Översiktsplan

Projektet överensstämmer med översiktsplanens intentioner då området ligger inom 600 meter från pendeltågsstation (Trångsunds pendeltågsstation) och är utpekad som ett utvecklingsområde.

Utvecklingsplan

Planområdet ingår i Utvecklingsplan för Skogås och Trångsund, där området är utpekad både som stadsdelscentrum och stadsutvecklingsområde för större förändring.

Regionala

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2050) är platsen utpekad som ett Primärt bebyggelseområde. De primära bebyggelseområdena har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Platsen har en god regional tillgänglighet och ligger inom gångavstånd till Trångsund station och busshållplatser på stamnätet.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen berörs inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipenter för planområdet är Magelungen och Forsån. Magelungen har klassificerats till otillfredsställande ekologisk status med hög tillförlitlighet. Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning utifrån kvalitetsfaktorerna växtplankton (biovolym) samt näringsämnen. Forsån har en måttlig ekologisk status som baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Recipienten uppnår ej god kemisk status. Ämnen som överskrider gränsvärdena är bromerade difenyleter, kvicksilver och PFOS.

Fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) innebär god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist och undantag. Den sammanvägda tidsfristen har med undantag satts till år 2033, främst med avseende på kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen. Dessa kvalitetsfaktorer bedöms härstamma som diffusa källor från jordbruket och det är osäkert om åtgärder kommer kunna genomföras i tillräcklig omfattning till år 2027.

Miljökvalitetsnormer för luft

Modelleringar utförda av SLB analys på uppdrag av Östra Sveriges luftvårdsförbund har använts för att bedöma luftkvalitet. Enligt kartläggning av årsmedelhalter uppgår halterna av kvävedioxid (NO₂) inom planområdet till 5–10 ug/m³. Miljökvalitetsnormen är 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet 20 ug/m³. Halterna för PM₁₀ uppgår till 10–15 ug/m³ inom planområdet. Miljökvalitetsnormen för P₁₀ är 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet är 15 ug/m³.



Miljö kvalitetsnormer för buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska kommuner med mer än 100 000 invånare ha kartlagt omgivningsbullret inom kommunen och tagit fram strategiska bullerkartor som visar bullersituationen.

Enligt Huddinge kommuns bullerkartläggning från 2021 är den främsta bullerkällan i området Nynäsvägen. Närmast Nynäsvägen beräknas bullernivåerna i nuläget uppgå till 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximala bullernivåer inom största delen av planområdet uppgår enligt kartläggningen till 65 dBA.

Miljö

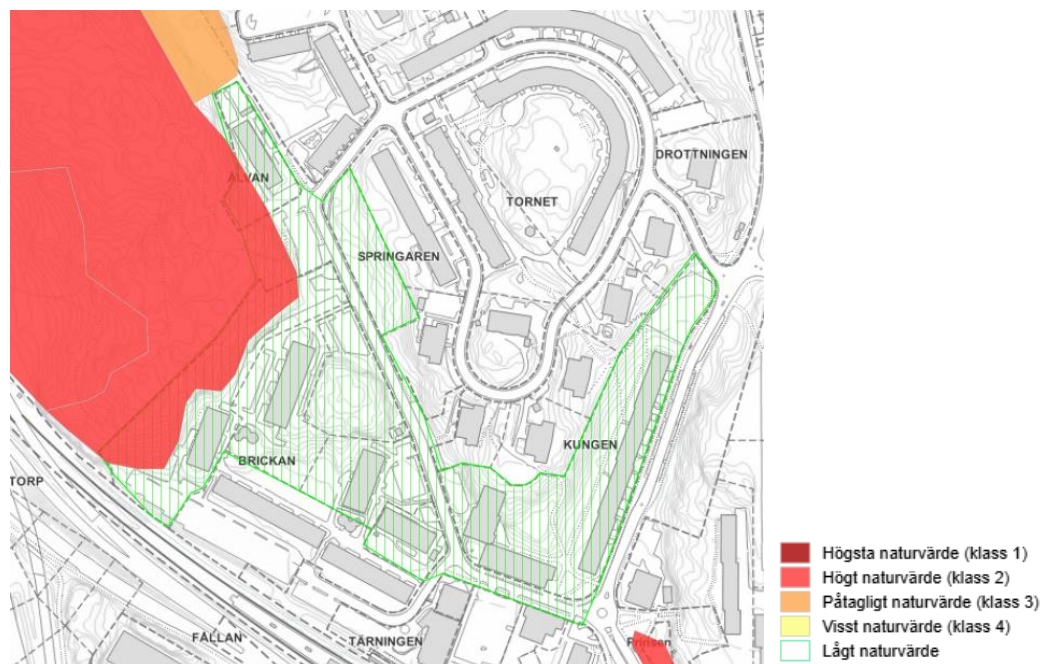
Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av hårdgjorda ytor i form av parkeringsytor och befintlig bebyggelse. Inom planområdet finns också till stor del skogspartier som angränsar till och ligger insprängd mellan bebyggelse, mindre gräsytor samt gatuträd. Bland skogspartierna finns hällmarkstallskog, ädellövskog och blandskog representerade samt en lövsumpskog som för det mesta ligger utanför planområdet.

I direkt anslutning till planområdets norra del, vid fastigheten Älvan 2, finns ett större skogsparti med ett elljusspår som nås via planområdet.

Naturvärden

Planområdet omfattas delvis av område med naturvärdesklass 2 och 3, enligt kommunens övergripande naturvärdesinventering. Inför samråd har det tagits fram en specifik naturvärdesinventering för planområdet där ytterligare klass 2 och klass 3 områden kartlagts.



Utdrag ur Huddinge kommuns övergripande naturvärdesinventering

Naturvärdesbiotoper och värdeelement

TECKENFÖRKLARING:

| | | | |
|---|---------------------------|---|--|
|  | Planområdesgräns | Naturvärdesbiotop | Värdeelement |
|  | Utökat inventeringsområde | NATURVÄRDEKLASS |  Låga |
| | |  1 Högsta naturvärde (ej observerat) |  Blommande träd |
| | |  2 Högt naturvärde |  Allé |
| | |  3 Påtagligt naturvärde |  Småvatten |
| | |  4 Visst naturvärde | |



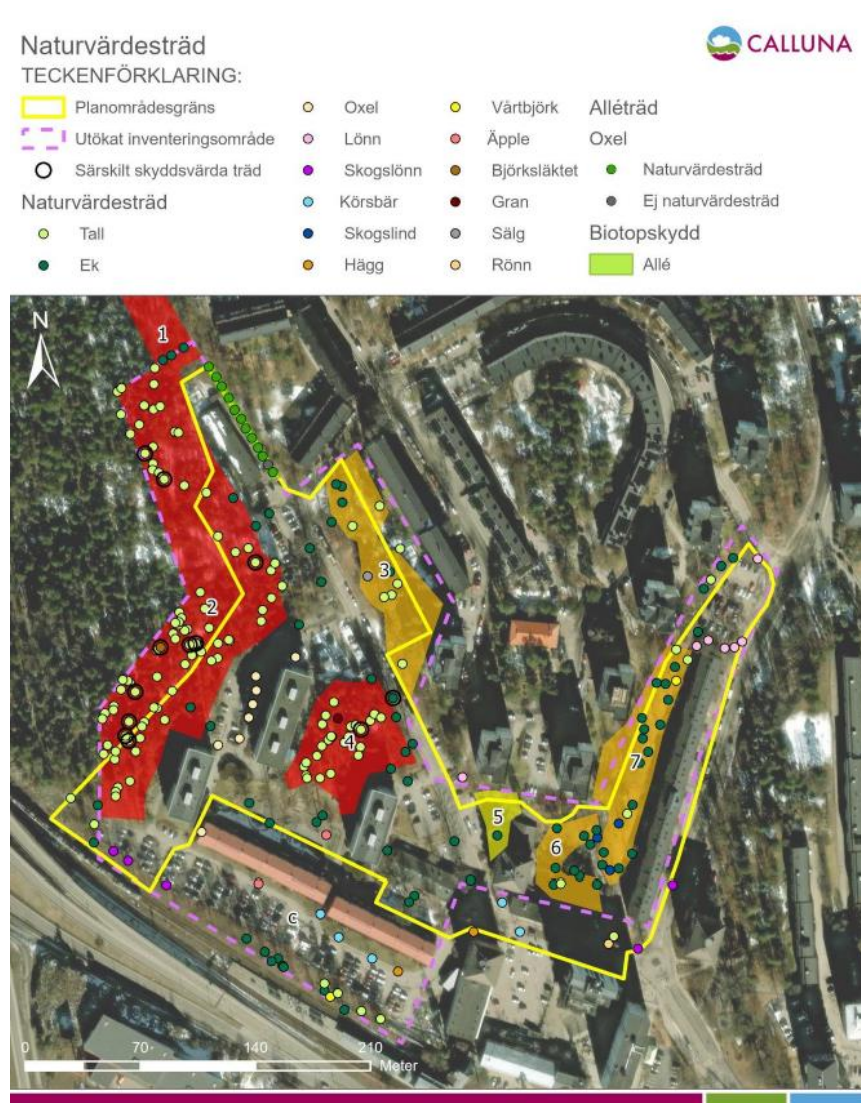
Figur 7. Kartan visar inventeringsområdet med naturvärdesbiotoper och deras naturvärdesklassning enligt Callunas naturvärdesinventering, samt värdeelement. Naturvärdesbiotoper i klass 1 återfanns ej vid inventeringen.

Utöver naturvärdesområde klass 2 och 3 finns en allé längs med östra sidan av fastigheten Älvan 2, som består av 8 st oxlar. Vid inventeringen avgränsades dessutom totalt sju naturvärdesbiotoper (totalt 2,7 ha av inventeringsområdets 8 ha). Av dessa biotoper var inga med högsta naturvärde (naturvärdesklass 1), tre med högt naturvärde (naturvärdesklass 2), varav ett preliminärt och tre med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3), samt ett med visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Vid naturvärdesinventeringen noterades 17 värdearter. En värdeart är en art som har särskild betydelse för biologisk mångfald. Inventeringen tillsammans med tidigare fynduppgifter från området visar på förekomst av 13 fridlysta arter enligt artskyddsförordningen (2007:845), exempelvis mindre hackspett och svartvit flugsnappare, inom inventeringsområdet. Av de fridlysta arterna förekommer elva fågelarter som är prioriterade enligt Naturvårdsverkets rekommendation.



Utöver naturvärdesinventering har en inmätning av värdefulla träd gjorts inför samråd. Det har noterats 249 naturvärdesträd, varav 14 särskilt skyddsvärda träd.



Kartan visar inventeringsområdet med en översikt över de naturvärdesträd som identifierats och kartlagt i den fördjupade trädinventeringen.

En fågelinventering har också tagits fram inför samråd. Totalt observerades under inventeringen 31 fågelarter som bedömdes häcka (kriterier från möjlig till säker häckning). Av dessa är tio arter prioriterade arter, d.v.s. fågelarter som av Naturvårdsverket ska prioriteras i artskyddet, alla naturligt vilda fåglar är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen.

Rekreation och friluftsliv

I direkt anslutning till planområdets norra del, vid fastigheten Älvan 2, finns ett större skogsparti med ett elljusspår som nås via planområdet.

Dagvatten

Det finns befintliga dagvattenledningar inom planområdet och enligt uppgift från SVOA finns det i dagsläget viss kapacitetsproblematik i ledningssystemet. Vid skyfall ansamlas dagvatten i diken som sträcker sig längs med järnvägsspåret söder om området och avleder vattnet mot Forsån och Nytorps Mosse. Det förekommer lågpunktområden runt Trångsund centrum som i dagsläget är översvänningsbenägna enligt kartering i SCALGO Live. Ett underjordiskt parkeringsgarage ligger i ett av lågpunktsområden, på fastigheten Bonden 4.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Generellt utgörs planområdet av ytnära berg eller berg i dagen. Enligt utförd geoteknisk undersökning består befintliga plana delar av fyllning ovan torrskorpelera ovan berg. Djupet till berg är störst inom norra delen av Kungen 9.

Markradon

Området ligger inom högriskområde för radon enligt underlag från SGU.

Sulfidberg

Berggrunden inom planområdet består enligt berggrundskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) av granodiorit-granit. Risken för att denna typ av bergart innehåller problematiskt höga halter av sulfidmineral bedöms som låg. I närheten till planområdet förekommer även gnejs med ett sedimentärt ursprung. Geologisk kartläggning i fält av förekommande bergarter är därför nödvändig.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Recipienter för planområdet är Magelungen och Forsån som har otillfredsställande respektive måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Det finns inget aktivt markavvattningsföretag inom eller i närheten av planområdet som kan påverkas av en förändrad markavvattning inom området.

Möjligheten för infiltration av dagvatten inom planområdet är begränsad med anledning av många hårdgjorda ytor och ytligt berg.

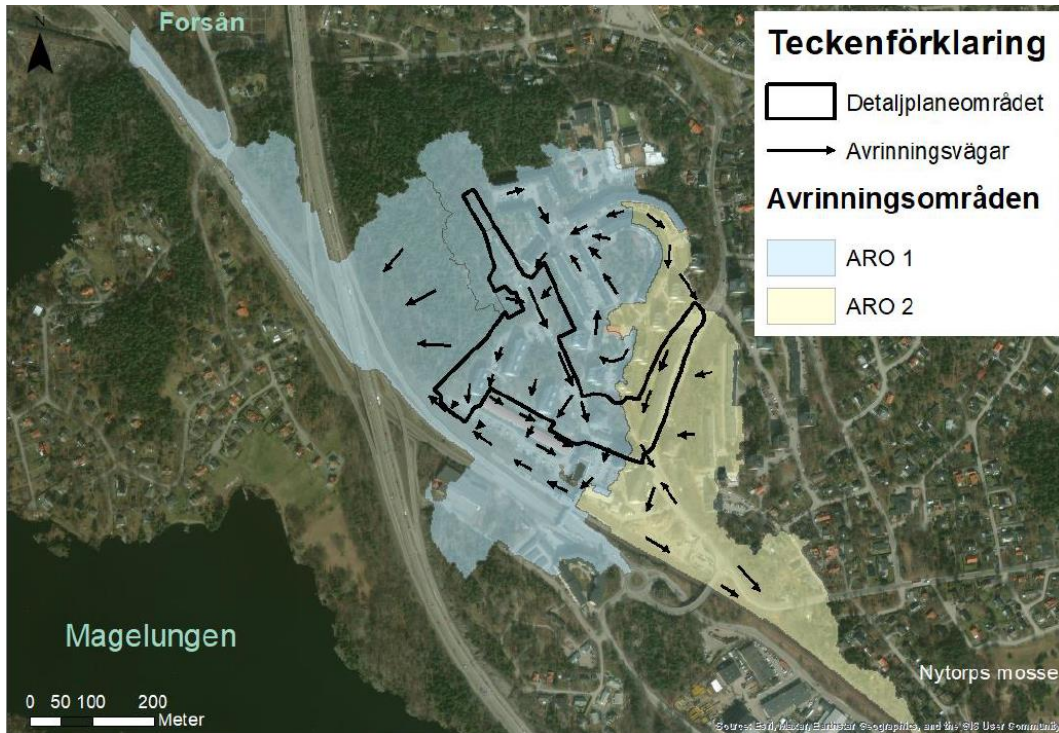
Planområdet ingår i tekniskt avrinningsområde som avleds till Magelungen.

Området omfattas inte av Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Grundvatten påträffades i planområdets nordvästra och nordöstra del och provtagning utfördes i tre rör. Inga anmärkningsvärda halter har uppmätts av varken metaller, petroleumämnen eller PFAS i grundvattnet. Bergöverytan ligger nära marknivån i de södra och centrala delarna och ingen indikation på grundvatten finns.



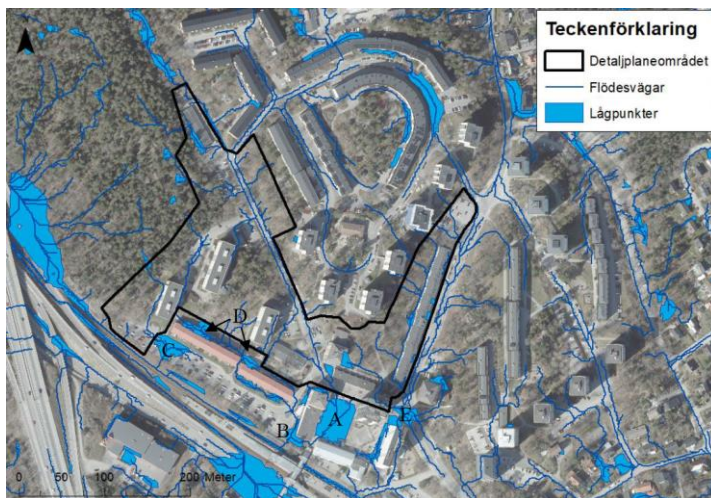
Planområdet kan delas in i två ytliga delavrinningsområden utifrån befintlig topografi, se bild nedan. Båda avrinner ner mot dike längs järnvägen. Ytlig avrinning sker längs befintliga gator ner mot parkeringsytan på Bonden 4 samt till rondellen, båda precis utanför planområdet. Bidragande tillrinningsområde bedöms relativt litet då planområdet ligger förhållandevis högt.



Delavrinningsområden som planområdet utgörs av samt ungefärlig flödesriktning (Bjerking, 2024)

Enligt en lågpunktskartering utförd i SCALGO Live förekommer det mindre instängda områden inom detaljplaneområdet. Dessa är framför allt lokaliserade intill befintliga byggnader som ligger nedanför kuperad naturmark.

Det förekommer större lågpunkter nedströms planområdet (markerade med bokstäver i figuren nedan). Den största lågpunkten i anslutning till planområdet är på parkeringsytan (A) på Bonden 4. Under lågpunkten finns ett underjordiskt garage med infart från parkeringen. Infarten är avgränsad med kantsten. Väster om byggnaden på Tärningen 1 finns en lastnedfart och parkeringsyta (B) som också riskerar att översvämmas. Lastnedfarten är försedd med sidomur som förhindrar tillrinning från omkringliggande mark. Vid planerat parkeringsdäck, norr om område (C), befintliga byggnader på Brickan 5 (D) och vid rondellen (E) finns ytterligare lågpunkter.



Lågpunktskartering från Scalgo Live (Bjerking, 2024)

Hälsa och säkerhet

Elektromagnetiska fält

En befintlig transformatorstation finns inom fastigheten Brickan 3.

Förorenad mark

Inom och precis utanför planområdet finns tre MIFO-objekt. Samtliga är verksamheter som kan förknippas med klorerade lösningsmedel.

- ID125125: belägen på Kungen 9. Tidigare kemtvätt. Ej riskklassad.
- ID1251222: belägen på Bonden 1. Kemtvätt verksam på 70-talet. Riskklass 3 (måttlig).
- ID 180534: belägen på Brickan 5. Tryckeri/ grafisk industri. Ej riskklassad.



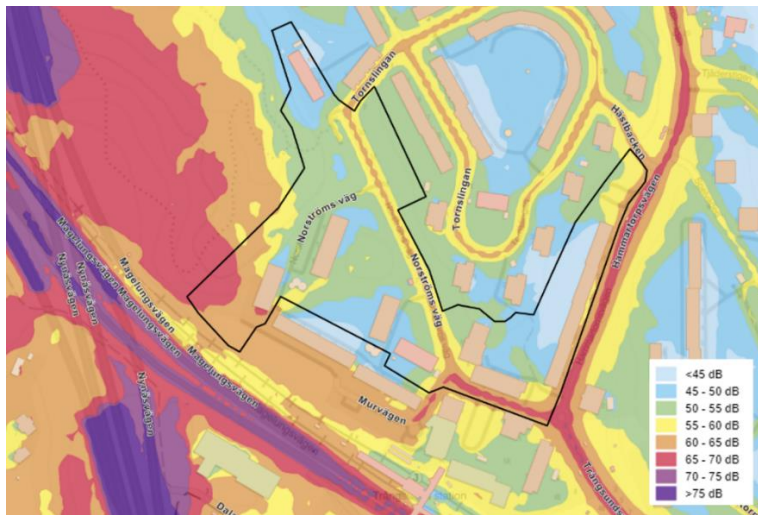
Uppmätta halter i jord i förhållande till Naturvårdsverkets generella riktvärden. Gröna = <KM, gula = KM-MKM och Orange = >MKM.

Provtagning av jord genomfördes i september 2023. I sex punkter påträffades olika föroreningar (metaller och PAH) överstigande riktvärdet för känslig markanvändning (KM). I provtagningspunkten 118, i planområdets norra del på Kungen 9, överstigs även riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) för PAH M samt aromater och PAH H överstiger riktvärdet för farligt avfall. Endast tre av provtagningspunkterna överstiger Storstadsspecifika riktvärden (109, 114 och 118).

En kompletterande undersökning avseende klorerade kolväten i markporgas utfördes maj 2024 och riktades mot mark i anslutning till MIFO-objekt samt mark som avses att exploateras. Samtliga uppmätta halter understiger acceptabla koncentrationer för inandningsluft. Någon spridning av klorerade kolväten i mark och grundvatten från tidigare identifierade verksamheter i området har inte kunnat påvisas. Inga förhöjda halter har detekterats vare sig i deras omedelbara närhet, uppströms eller nedströms.

Buller

De främsta bullerkällorna i närområdet är Hammartorpsvägen, Magelungsvägen, Nynäsvägen och järnvägen. Inom planområdet är det främst Norströms väg som bidrar med trafikbuller. Enligt kommunens bullerkartläggning underskrider de flesta befintliga byggnader inom planområdet riktvärdet för dygnsekvivalenta ljudnivå vid fasad (<60 dBA). Men lamellhuset längs Hammartorpsvägen och byggnaden vid torget längs Norströms väg samt byggnad längst västerut överskrider delvis 60 dBA.



Bullerutbredningskarta med befintliga byggnader som visar dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik (Structor, 2021).

Stomljud och vibrationer

Riskavstånd för vibrationer är 15 meter och för stomljud 30. All tillkommande bebyggelse är placerad på mer än 80 meter från järnväg.

Risk för ras, skred, erosion,

Del av norra området utgörs av ett aktsamhetsområde avseende risk för skred enligt underlag från SGI. Området har dock bedömts inte vara skredkänsligt efter utförd geoteknisk undersökning. Områdets branta slänter utgörs främst av berg i dagen som är stabila idag.

Värmeöeffekt

Planområdet är inte identifierat som ett riskområde för urbana värmeöar enligt klimat- och sårbarhetsanalys utförd för kommunen.

Det finns gott om grönytor mellan både befintlig och tillkommande bebyggelse. Dessutom finns det ett större sammanhängande skogsområde i väster. Samtliga grönytor bidrar till en kylande effekt genom skuggverkan, avdunstning och transpiration.

Farligt gods

Nynäsbanan är en rekommenderad järnväg för farligt gods och ligger söder om planområdet. Nynäsvägen, som är en rekommenderad primärväg för farligt gods, ligger cirka 90 meter väster om planområdet. I övrigt finns det inga kända riskfyllda verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Inom planområdet finns inga kända kulturmiljövärden. Strax öster om planområdet, i höjd med fastigheten Kungen 9, finns ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöplan från 2013 och klassat som "Kulturhistoriskt värdefull miljö. Känslig för ny bebyggelse".

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Social hållbarhet

I de centrala delarna av Trångsund utgörs bebyggelsen av flerbostadshus och de socioekonomiska förhållandena är lägre än i övriga Trångsund. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i centrala Trångsund är relativt jämn med ca 50% bostadsrätter och 41% hyresrätter. Inom planområdet utgörs en majoritet av bostäderna utav hyresrätter i mindre lägenhetsstorlekar, främst ettor och tvåor.

Offentlig service

Inom planområdet finns idag två förskolor. Ytterligare en förskola ligger i närområdet samt en grundskola.

Kommersiell service

I Trångsunds centrum finns ett blandat utbud av kommersiell service bl.a. matbutik, restaurang och frisör.

Arbetsplatser

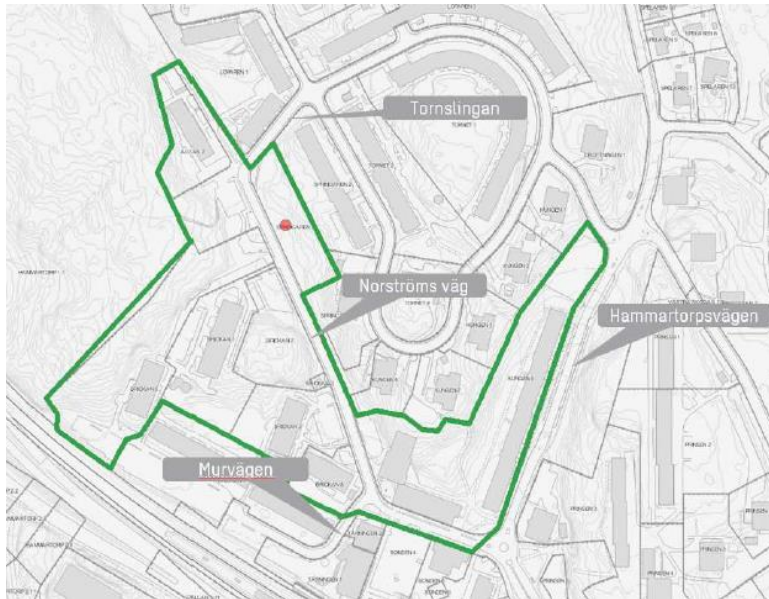
Arbetsplatser finns i och omkring planområdet, bland annat i Trångsunds centrum och kopplade till befintliga förskolor och skola.



Trafik

Gatustruktur

Inom området löper Hammartorpsvägen som knyts samman med Norströms väg i en cirkulation. Norströms väg löper in i området i nordvästlig riktning. I dess norra ände ansluter vägen Tornslingan, som gör en runda inom området. Tornslingan är delvis enkelriktad. I den östra delen av Tornslingan ansluter Hästbacken, som i sin tur ansluter mot Hammartorpsvägen, se figur nedan.



Gatustruktur inom och i anslutning till planområdet

Gång- och cykeltrafik

Längs Hammartorpsvägen finns infrastruktur för oskyddade trafikanter på ömse sidor vägen, dock tillåts cyklister endast på den västra sidan. Längs den delen av Norströms väg som löper närmast cirkulationen med Hammartorpsvägen återfinns en separerad gång- och cykelbana på den södra sidan och en trottoar på den norra sidan. Längs den del av Norströms väg som löper mitt i planområdet finns trottoarer på båda sidor om körbanan. Trottoarerna är smala och uppfyller inte kommunens krav på gångbaneläggning.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation Trångsund och ligger därmed i kollektivtrafikknära läge. Vid Trångsunds pendeltågsstation har flera busslinjer också ett hållplatsläge. Det tar ca 18 minuter med pendeltåg från Trångsund till station Stockholm city. Dessutom trafikerar busslinje 828 och 831 Hammartorpsvägen med 30-minuterstrafik under högtrafik vilket innebär att en buss angör hållplats Spelvågen längs Hammartorpsvägen var 15 minut.

Biltrafik

Planområdet nås med bil via Hammartorpsvägen, Norströms väg via Tornslingan och Murvågen.

Trafiksäkerhet

I korsningen Murvägen – Norströms väg har det identifierats en trafikosäkerhet genom en genomförd siktkontroll. Siktkontrollen visar att korsningen inte är tillräckligt säker på grund av skymd sikt. Föraren som kör norrifrån Norströms väg har inte tillräcklig sikt för att kunna se om en bil ska köra ut från Murvägen och vice versa.



Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, servitut eller ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom en lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huddinge kommun behöver förvärva mark från fastigheten Kungen 9 för ändamål allmän platsmark för gång- och cykelväg. För kvartersmark, förskola behöver Huddinge Samhällsfastigheter förvärva del av kommunens fastighet Hammartorp 1:1.

Detaljplanens genomförande förutsätter en omprövning av gemensamhetsanläggningarna (Brickan GA:1, GA:2 och GA:3) inom planområdet.

Officialservitutet 0126K-13366.1 som belastar fastigheten Brickan 7 behöver ändras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Avtalsservitut avses tecknas för område markerade med "x" i detaljplanen för att säkra allmänhetens tillträde.

Ledningsrätterna (0126K-13880.1, 0126K-10909.4 och 0126K-13880.1) till förmån för Vattenfall Eldistribution AB samt (0126K-14160.9) till förmån för Stockholm Vatten Va AB kan komma att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen och ledningar kan behöva flyttas eller skyddas i detaljplan.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en myndighet eller en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen, utifrån det som skrivs i *Undersökning om betydande miljöpåverkan Norströms väg*, att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförfordningen. Motivet till ställningstagandet grundas på vad detaljplanen möjliggör för bebyggelse samt den analys som redovisas i undersökningshandlingen.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen.

Undersökningen delges Länsstyrelsen i samband med samråd.

Riksentressen enligt miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med den dagvattenhantering som föreslås i framtiden dagvattenutredning (Björking, 2024-12-13) bedöms Huddinge kommuns icke- försämringskrav för flödesfördröjning och föroreningsreducering att uppfyllas. Den planerade utbyggnaden inom planområdet, tillsammans med de föreslagna dagvattenåtgärderna förväntas att minska mängden föroreningar som släpps ut från området. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka planens möjligheter att följa MKN.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planförslaget kommer generera en ökning av trafik i området vilket bidrar till en viss ökning av luftföroreningar. Ökningen bedöms dock inte äventyra att MKN för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Ljudnivåer vid befintliga byggnader i närområdet beräknas inte påverkas av nybyggnationen, se vidare under rubriken Buller.

Mark och vegetation

Detaljplanens genomförande bedöms inte generera några större förändringar i mark eller vegetation. Ny bebyggelse föreslås på redan i anspråktagen mark, till största del.

Naturvärden

Delar av befintlig allé, vid fastigheten Älvan 2, kommer eventuellt avverkas för att tillgängliggöra yta för den nya förskolebyggnaden, vilket i sådana fall kommer kräva en dispensansökan. Bedömningen är dock att det inte innebär en betydande miljöpåverkan.

En del av identifierade naturvärdesträd kommer behöva avverkas för att frigöra plats för exploatering. Däremot har hänsyn till de särskilt skyddsvärda träden tagits och påverkan på dessa har undvikits. Inga av de identifierade hålträden påverkas av planförslaget, och flera utav de ligger inom område där träd kommer skyddas med utökad marklovsplikt i detaljplanen.

Inga hålträd påverkas av planförslaget och därmed bedöms inte heller boplatser för fladdermöss påverkas av detaljplanens genomförande. Planområdet är också både bebyggt och ljusstört sedan tidigare.

Planförslaget har utformats för att ta hänsyn till identifierade naturvärdesbiotoper, särskilt de med högt naturvärde (klass 2). Endast små intrång sker i utkanterna av objekt 1, 2, 5 och 6.

Enligt fågelutredningen är naturintrången så begränsade att kontinuerlig ekologisk funktion kvarstår. Den negativa påverkan som planförslaget riskerar att medföra



är inte att betrakta som en betydande störning som påverkar fågelarternas populationsnivåer.

Liljekonvalj återfinns inom hela planområdet och blåsippa påträffades inte i samband med naturvärdesinventeringen. Det är bara små grönytor som ianspråk tas. Båda arterna bedöms som livskraftiga i Sverige och exploateringen bedöms inte påverka deras bevarandestatus på någon skala.

Ny grönska kommer tillföras med tillkommande bostadsgårdar och dagvattenåtgärder.

Rekreation och friluftsliv

Flera lektytor föreslås anläggas i anslutning till tillkommande bebyggelses bostadsgårdar. Fastigheten Springaren 3 övergår från kvartersmark till allmän plats och användningen park. Planförslaget bedöms bidra positivt till rekreation och friluftsliv i området.

Dagvatten

Planförslaget innebär visst ianspråktagande av grönytor men huvuddelen av exploateringen sker på redan hårdgjorda ytor såsom parkeringsytor eller berg i dagen. Fördröjningsbehovet av dagvatten bedöms därmed inte öka påtagligt av den anledningen.

Med föreslagna lösningar enligt dagvattenutredningen uppnås Huddinge kommuns krav för flödesfördröjning och föroreningsreducering. Exploateringen bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienter, utan snarare förbättra situationen.

Åtgärdsförslagen inom planområdet består till största del av regnväxtbäddar. Där plats för ytliga anläggningar saknas, kombineras dagvattenlösning med makadam- och sedimentationsmagasin. Med föreslagen hantering i dagvattenutredningen uppnås kommunens krav på flödes- och föroreningsreducering vilket förbättrar möjligheten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer i aktuella recipienter. Planförslaget bedöms därmed inte medföra en betydande miljöpåverkan på yt- och grundvatten.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Bergschakt och sprängning är aktuellt för flera av fastigheterna. Bortschaktning av lösare material (fyllning, torrskorpelera och silt) bedöms nödvändigt för grundläggning av flera av de planerade byggnaderna. I övrigt har inga geotekniska anpassningar bedömts som nödvändiga.

Markradon

Byggnaderna ska utföras radonsäkert.

Sulfidberg

Bergarter som återfinns inom det aktuella området har låg risk för problematiskt höga halter av sulfidmineral. Inga tecken som tyder på motsatsen identifierades

vid okulär kontroll av tillgängligt berg i dagen och bergsslänter samt med stereolupp av insamlade prover. På grund av god tillgång på berg i dagen genom naturliga och schaktade slänter ökas säkerheten i bedömningen. Sannolikheten för att bergarter och mineralsammansättningen avviker på ett avgörande sätt från det som noterats vid bergöverytan bedöms som låg. Den samlade bedömningen är att bergmassorna inom området inte utgör en risk avseende förekomst av så kallat sulfidberg.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Planförslaget innebär visst ianspråktagande av grönytor men huvuddelen av nyexploatering sker på redan hårdgjorda ytor såsom parkeringsytor eller berg i dagen. Fördröjningsbehovet av dagvatten bedöms därmed inte öka påtagligt av den anledningen.

Med föreslagna lösningar enligt dagvattenutredningen uppnås Huddinge kommuns krav för flödesfördröjning och föroreningsreducering. Exploateringen bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienter, utan snarare förbättra situationen.

Hälsa och säkerhet

Elektromagnetiska fält

Nya byggnader bedöms inte vara utsatta för risker kopplade till elektromagnetiska fält.

Förorenad mark

Påträffade föroreningar bedöms inte utgöra ett hinder för den planerade markanvändningen. Många av föroreningarna förekommer ytligt i fyllnadsmaterial och kan schaktas bort i samband med byggnation.

Den miljötekniska utredningen som har utförts är på en översiktlig nivå. Kompletterade provtagning för att avgränsa påträffade föroreningar och fastställa åtgärdsbehov kan bli aktuellt.

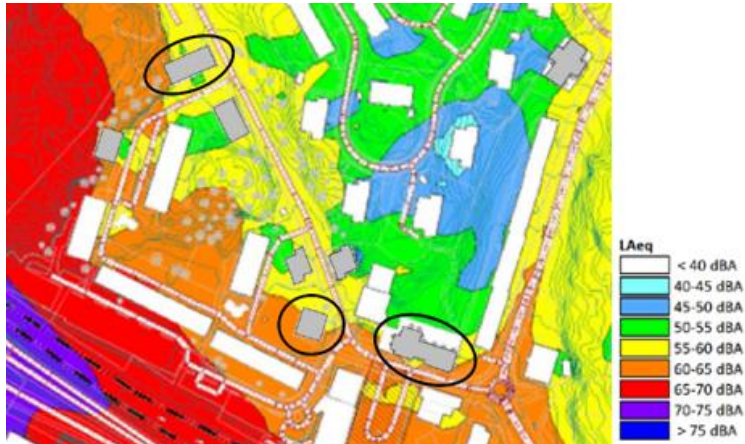
Föroreningar som överstiger både riktvärde för känslig- och mindre känslig markanvändning samt även riktvärdet för farligt avfall har påträffats och behöver därmed åtgärdas. Detta bedöms huvudsakligen kunna göras genom schaktsanering och omhändertagande av överskottsmassor vid nyproduktion, eftersom de flesta föroreningarna ligger inom område som berörs av planerad grundläggningsschakt. Bergschakt behövs sannolikt i begränsad omfattning. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan på mark och jord.

Buller

En förtätning av området kommer generera ett större trafikflöde i området. Biltrafiken bedöms öka med cirka 30 % i vissa delar av vägnätet i framtiden enligt trafikutredning (Sweco, 2024).

En bullerutredning har tagits fram för planerad bebyggelse. Den visar att förskolegården och fem av de åtta planerade flerbostadshusen uppfyller

trafikbullerförordningen. För tre byggnader, se figur nedan, krävs det bullerreducerande balkongutformning för att uppnå gällande riktvärden för samtliga lägenheter. Totalt rör det sig om 13 lägenheter, vilket motsvarar 4 % av det planerade beståndet, som inte uppfyller riktvärden om inte balkongutformning beaktas i bullerberäkningar.



Ljudutbredningskarta 15 meter över mark (Delta Akustik, 2024). Markerade byggnader är de som kräver bullerreducerande åtgärder på balkonger för att samtliga lägenheter ska uppnå trafikbullerförordningens riktvärden.

Stomljud och vibrationer

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära risk för vibrationer eller stomljud som överstiger riktlinjerna, varken inom eller utanför planområdet.

Ras, skred och erosion

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till någon risk för ras, skred eller erosion. Det område som enligt underlag från SGI pekades ut som ett aktsamhetsområde avseende risk för skred, har efter genomförd geoteknisk undersökning bedömts som inte skredkänsligt. Områdets branta slänter utgörs främst av berg i dagen som är stabila idag.

Översvämning

Det finns begränsat med plats för skyfallshantering på allmän plats inom planområdet bland annat eftersom Norströms väg inte planeras att breddas. Viss yta kan planeras i närheten av den större lågpunkten på Bonden 4. En stor del av planområdets västra del avrinner mot denna lågpunkt via Norströms väg. I stället planerar kommunen att anlägga en skyfallsyta på Springaren 3, som ligger uppströms inom planområdet. Ytan kommer fördröja vatten från uppströms tillrinningsområde som idag rinner ohindrat nedströms längs Norströms väg ner mot centrum.

Den planerade skyfallshanteringen bedöms innebära att skyfall kan fördröjas och avledas på ett säkert sätt som inte förvärrar översvämningssituationen vare sig inom eller nedströms planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan för skyfall.

Klimatpåverkan och klimatanpassning

Ny bebyggelse innebär alltid en klimatbelastning på grund av att det genereras utsläpp av växthusgaser i främst i byggskedet, för bland annat byggmaterial och byggt transporter. Från den 1 januari 2022 gäller lagen om klimatdeklarationer för byggnader. Den omfattar alla som söker bygglov efter detta datum.

Den aktuella placeringen av ny bebyggelse bedöms lämplig i och med att det är ett förtätningsprojekt med väl fungerande infrastruktur som omgärdar platsen. Det är även beläget inom 600 meter från pendeltågsstationen och har därmed god tillgång till kollektivtrafik. Den planerade bebyggelsen med tillkommande boende kommer även innebära en viss ökad biltrafik jämfört med nuläget. Projektet planerar därför för olika mobilitetslösningar för att hålla antalet bilparkeringar nere. Sammanlagt bedöms klimatpåverkan vara marginell.

Farligt gods och störande verksamheter

Planerad bostadsbebyggelse ligger ca 180 meter från Nynäsvägens och 80 meter från Nynäsbanans spårmit. Därmed behöver inga åtgärder vidtas kopplade till riskfrågan.

Det planerade parkeringsdäcket inom fastigheten Brickan 6 ligger inom det avstånd på minst 25 meter från järnväg som enligt Länsstyrelsen ska utgöra ett bebyggelsefritt avstånd. Enligt Länsstyrelsen är dock parkering ok inom det området. För att säkerställa parkeringsdäckets lämplighet har byggrätten försetts med en bestämmelse om att fasaden mot spårområdet ska utgöras av brandklassad fasad.

Inga anpassningar kopplat till störande verksamheter är nödvändiga.

Bebyggelse

Ljusförhållanden

Både solstudier och dagsljusstudier har tagit fram till samråd, se bilagor.

Tillkommande bebyggelse placeras så att goda dagsljusförhållanden i stort sett kan skapas för både den tillkommande bebyggelsen och befintlig. För ett par av de nya byggnaderna behöver anpassningar av fönstersättning och planlösningar göras. På vissa ställen behöver dagsljusfrågorna utredas vidare i kommande granskningsskede för att möjliggöra goda dagsljusförhållanden. Befintlig bebyggelse påverkas i mindre utsträckning.

Solstudien visar att viss skuggpåverkan på befintlig bebyggelse tillkommer, framför allt i södra delen av planområdet där det generellt blir en tätare bebyggelsestruktur. Påverkan bedöms dock som acceptabel och i linje med vad som är att förvänta i ett så pass centralt och kollektivtrafknära läge.

Stadsbild och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en påtaglig förändring av stadsbilden. Tidigare öppna och hårdgjorda ytor förses med byggnader, bostadsgårdar och parkering. Tillkommande bebyggelses placering och utformning har anpassats så långt det är möjligt med hänsyn till befintlig bebyggelse och befintlig natur. En viss förtätning med bostadsbebyggelse i ett så pass central och kollektivtrafknära



läge är att räkna med. Konsekvenserna för landskap- och stadsbilden bedöms bli acceptabla.

Social hållbarhet

En socialkonsekvensanalys med integrerad barnkonsekvensanalys har tagits fram inom ramen för planarbetet. Huddinge kommuns vägledning för sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser har legat till grund för analyserna. Särskilt fokus har legat på barnperspektivet och inom ramen för arbetet har en förskoledialog med personal och barn på Trålärens och Trångsunds förskola genomförts.

Detaljplanens genomförande har positiva konsekvenser sett till tillskapandet av målpunkter i form av kommersiell och offentlig service samt kultur, inte minst genom det nya biblioteket samt fritidsgården som väntas bidra med stora mervärden.

Planen har positiva konsekvenser för tillgänglighet för gående, främst genom breddningen av gångvägen på Norströms väg. Breddningen innebär även en säkrare skolväg för barn inom planområdet som ska gå till förskolan eller till Trångsundskolan, via Norströms väg.

Planen har positiva effekter sett till trygghet genom att fler boenden och verksamheter tillkommer samt att det blir fler levande bottenvåningar och entréer med kontakt mot gatan.

Planen har både positiva och negativa effekter sett till den nya förskolan som ersätter nuvarande Trångsunds förskola och förskolan Trålaren. Positiva effekter innefattar att den totala mängden friyta ökar, att kvaliteten på gården bedöms som bättre än de nuvarande sett till utformning och utrustning samt att naturvårdsverkets riktlinjer för buller klaras på hela gården. Negativa aspekter innefattar att andelen friyta per barn blir mindre än nuläget och att familjer som bor nära centrum kommer att få ca 300 meter längre till förskolan.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka den angränsande kulturmiljön Stortorpsparken.

Riksintresse

Detaljplanens genomförande innebär ingen påverkan på befintliga riksintressen.

Trafik

Gatustruktur

Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring av gatustrukturen i stort.

Gångtrafik

Tillgängligheten för gångtrafikanter bedöms öka i och med att det planeras för två fullstora gångbanor längs Norströms väg, i stället för nuvarande trottoarer som inte uppfyller kommunens gällande standard.

Cykeltrafik

Befintlig cykeltrafik påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Kollektivtrafik

Detaljplanens genomförande innebär ett ökat underlag till befintlig kollektivtrafik. I övrigt innebär detaljplanen inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Detaljplanens genomförande innebär en ökning av biltrafiken i området. Trafikalstringen bedöms främst uppstå som en följd av de bostäder som tillskapas. Genomförd trafikutredning och kapacitetsanalys visar på en ökning av ÅDT upp till 30% i vissa delar av vägnätet. Kapacitetsanalysen visar att den tillkommande trafikens påverkan på flödet i det lokala vägnätet i Trångsund är acceptabel.

Trafiksäkerhet

Korsningen Norströms väg och Murvägen rätas upp för att säkerställa att korsningen blir mer trafiksäker.

Säker skolväg

Breddningen av gångbanorna längs med Norströms väg bedöms innebära en säkrare skolväg för barn inom planområdet som ska gå till förskolan eller Trångsundsskolan via Norströms väg. Barn har också generellt tillstånd att cykla på gångbanor.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen samt gatuprojektsektionen.

Michaela Vitale

Planarkitekt