

Planbeskrivning

Detaljplan för Valvet 3 med flera inom kommundel Skogås, Huddinge Kommun



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-02-07
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS 2022/2680.313*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-02-07
- Plankarta med bestämmelser, 2025-02-07

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvatten, Structor, 2024-07-12
- Trafikutredning, Trivector, 2025-01-07
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2024-06-07
- Markmiljö, Structor, 2024-09-16
- Geoteknik, Structor, 2024-06-12
- Gestaltungsprogram, ÅWL, 2024-12-03
- Barnkonsekvenschecklista, Huddinge kommun, 2024-10-07

Detaljplan för Valvet 3 med flera inom kommundel Skogås. Standardförfarande (PBL 2010:900)
Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Yusuf Mohamed, Planesektionen, SBA, KSF

Frank Nordström, Planesektionen, SBA, KSF

Julia Olsson, Mark- och exploateringssektionen, SBA, KSF

Karin Jansson, Trafik- och landskapssektionen, SBA, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Tidplan	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	7
Bebyggelse	7
Ljusförhållanden	13
Tillgänglighet till bostadshus	13
Räddningstjänst	13
Avfallshantering	13
Lek och rekreation	14
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Arbetsplatser	14
Gator och trafik	14
Ärendeinformation	15
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	21
Organisatoriska frågor	22
Dokumentation och kontroll (upplysningar)	23
Planeringsunderlag	23
Kommunala	23
Regionala	23
Utredningar	23
Planeringsförutsättningar	24
Tidigare ställningstaganden	24
Övriga förutsättningar	25
Konsekvenser	31
Fastigheter och rättigheter	31
Miljö	31
Geotekniska förhållanden	34
Hydrologiska förhållanden	35
Hälsa och säkerhet	35
Administrativa frågor	36

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör uppförandet av tre flerbostadshus som tillsammans innehåller cirka 80 lägenheter. Planområdet ligger centralt i Skogås, i närheten av Skogås torg och Mariakyrkan. Utformningen av de nya byggnaderna ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och utgöra ett värdefullt tillägg av bostäder i Skogås centrum. Byggaktören är Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Genom att utveckla denna del av Skogås möjliggör detaljplanen för fler bostäder i ett område med god service och kollektivtrafik.

Planförslaget är förenligt med Huddinge kommuns gällande översiktsplan för 2050, vilken föreslår att ny bebyggelse ska koncentreras omkring spårstationer och centrala stråk. Det aktuella planområdet har identifierats som ett primärt område för förtätning och utbyggnad.

Behov av miljöbedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken, behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Genomförande

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:990 i dess lydelse efter 2 januari 2015. Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal.

Tidplan

Samråd	kvartal 1 2025
Granskning	kvartal 3 2025
Antagande	kvartal 2 2026



Planområdet omfattas av Stadsplanen för Skogås XI från 1964 (0126K-5830) och är planlagt för allmänt ändamål. Skogås utvecklades under slutet av 1960-talet och präglas av en blandad bebyggelsestruktur med arbetsplatser, bostäder och ett centrumområde. Bebyggelsen domineras av flerbostadshus i varierande höjder, med de högre byggnaderna koncentrerade till centrum och de lägre flerfamiljshusen i de omgivande områdena.



Figur 2. Planområdets ungefärliga utbredning. Illustration: Huddinge kommun webbkarta.

Bebyggelsen i området uppvisar en modernistisk arkitektur typisk för perioden, med inslag av grönområden mellan husen. De högre byggnaderna har platta tak, medan lamellhusen är försedda med sadeltak. På den södra sidan av järnvägen, i riktning mot Drevviken, finns en mer småskalig bebyggelse bestående av radhus och fristående villor. Denna variation i bostadstyper och skala bidrar till områdets diversifierade karaktär.



Figur 3. Platsen där tidigare familjecentralen stod. Illustration: Huddinge kommun webbkarta.

Bebyggelsen utformas som en enhetlig struktur mot gångstråken och öppnar sig mot de befintliga lamellhusens gård i norr. En öppning i sydväst skapar solinsläpp

och förbinder gården med parken. Den planerade bebyggelsen omfattar lägenheter i olika storlekar, från enrumslägenheter till fyrrumslägenheter.

Upplåtelseformerna omfattas inte av specifika regleringar i plankartan. Avsikten är att uppnå en mångfald av upplåtelseformer för att skapa en varierad och attraktiv boendemiljö.



Figur 5. Vy från Skogås torg, nytt fondmotiv. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Arkitektonisk idé

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen som konkretiserar detaljplanen och byggaktörens ambitioner. I gestaltningsprogrammet finns den arkitektoniska idén som ska ge den nya bebyggelsen en sammanhållen gestaltning och koppling till befintlig bebyggelses värden. Den arkitektoniska idén bygger på fyra övergripande gestaltningsprinciper som nedan beskrivs i mer detalj.

Gestaltningsprincip 1 – Förstärka stråk och målpunkter

Placeringen av de nya byggnaderna ska förstärka befintliga stråk till Skogås centrum, Lötparken och andra målpunkter genom tydliga siktlinjer längs med kvarteret men även genom kvarteret. Bra siktlinjer, genomgående entréer och fler boende bidrar till att tryggheten ökar området. En lokal och cykelverkstad placerade mot Skogåstorget med tillhörande platsbildning ger en ny målpunkt och fler människor i rörelse. Tydliga gränser mellan offentligt och privat samt entréer och framsidor mot stråken gör att inga baksidor uppkommer.



Figur 6. Bilden visar förslag på platsbildning mot Skogåstorget. Illustration: ÅWL.

Gestaltningssprincip 2 – Hänsyn till befintlig bebyggelse

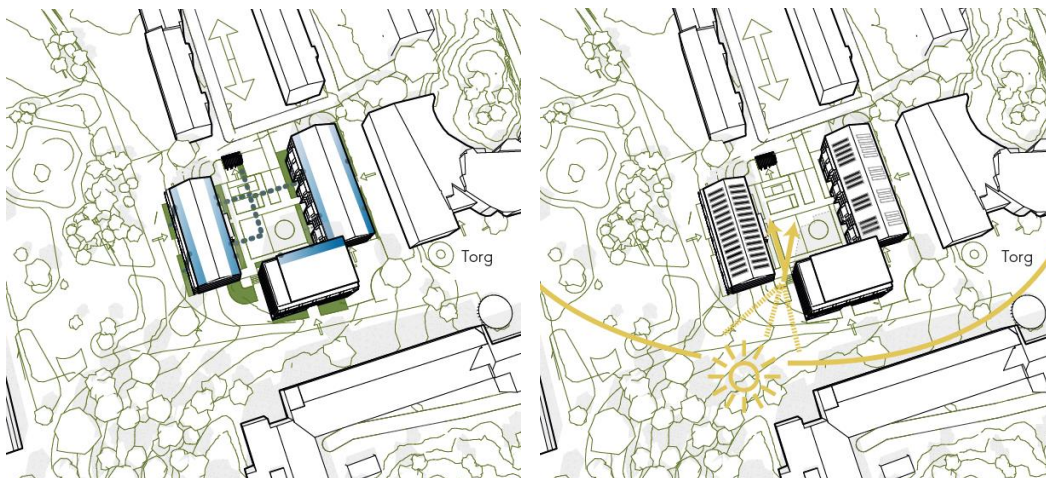
Ny bebyggelsens skala tar hänsyn till omgivande bebyggelses skala med fyra och fem våningar mot Mariakyrkan och befintliga fyravåningshus i norr. Bebyggelsetypologin med lameller kopplar an till befintliga lamellhus i närområdet. Den södra byggnaden är åtta våningar högt med ett friare läge mot sin omgivning. Byggnaden tillåts sticka ut från befintlig bebyggelse för att markera änden av Skogåstorget samt förbättra orienterbarheten.



Figur 7. Bilden visar hur de olika ytorna kopplar samman med sin omgivning. Illustration: ÅWL.

Gestaltningssprincip 3 – Tillföra mer grönska

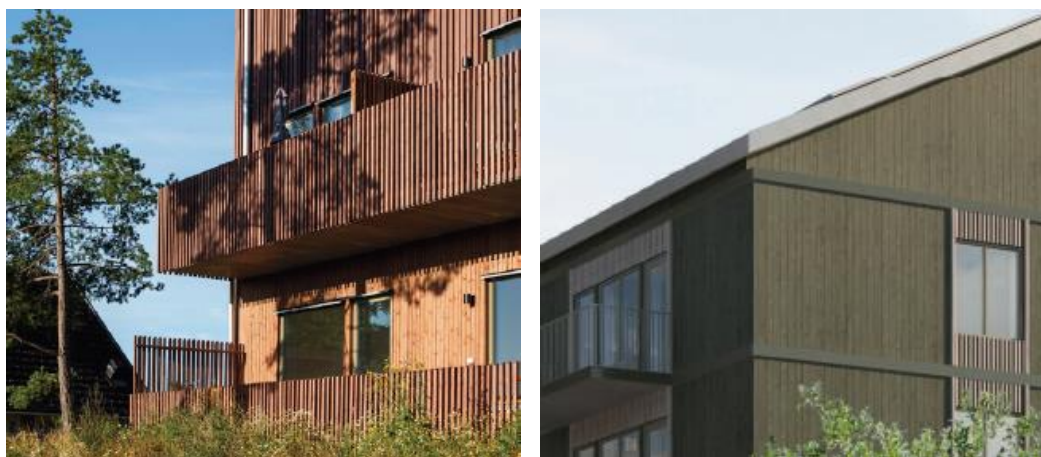
Planområdet ligger i anslutning till Lötsparken och är idag en impedimentyta utan funktion. Den nya bebyggelsen bidrar till att befolka platsen och göra den mer grön. Förgårdsmarken och vid de upphöjda uteplatserna skapas ny plantering. Placeringen av huskropparna med ett släpp i söder gör att solljus släpps in på gården som därmed kan planteras. Mellan kvarteret och Mariakyrkan skapas ett grönt stråk som utvecklar de stråk som finns där idag.



Figur 8-9. Bilderna visar på grön plantering och ljusinsläpp på gården. Illustrationer: ÅWL.

Gestaltningssprincip 4 – Hög arkitektonisk kvalitet

Kvarteret har ett framträdande läge i Skogås centrum och ska därför ges hög arkitektonisk kvalitet. Fasadmaterialiet ska vara av trä i jordnära kulörer. Sockelvåningen får avvika från övrig fasadgestaltning men ska ha gedigna fasadmaterial såsom trä, tegel eller puts samt en jordnära kulör. Balkonger mot allmän plats ska inordnas i ett tydligt rutnär och vara sammankopplade med varandra på varje våningsplan.



Figur 10-11. Bild till vänster visar referensbild bearbetade fasader i trä. Bild till höger visar på en jordnära grön kulör. Illustrationer: ÅWL Arkitekter.

Gårdsmiljö och koppling mot allmän plats

Bebyggelsen skapar nya vyer från Skogåstorget och Lötparken. De nya fasaderna och blickfången stärker områdets identitet genom samspelet mellan gröna gårdar, förgårdar och parktorget med dess funktioner som lokaler, mötesplatser och mobilitetsytor.

I kvarterets sydöstra del anläggs en hårdgjord yta. Denna yta som är belägen mot kyrkan och centrum är avsedd för offentlig användning och ligger i anslutning till en lokal i bottenplan för en verksamhet som kan behöva en uteservering.

I kvarterets sydvästra del, mot parken, utformas som en privat yta som är integrerad med bostadsgården. Höjdskillnad hanteras här genom varsamt anlagd grön slänt och låg mur.

Bostadsgården är visuellt integrerad med den befintliga gården mellan de norra lamellhusen, den öppnar sig även i sydväst för visuell kontakt med Lötparken. Gården har grönytor och funktioner såsom ett gemensamt samlingshus, lek- och odlingsutrymmen, en gemensam uteplats med grillmöjligheter och cykelparkering placerad i skuggiga områden. Uteplatsen vid samlingshuset maximerar eftermiddagssolen och lekutrustningen främjar lek och fysisk aktivitet.

Bottenvåningarnas lägenheter har privata uteplatser som skapar en övergång mellan bostad och gård. En del av gårdsytan ligger inte på garagebjälklaget, vilket möjliggör plantering av större träd. Vegetationsplaneringen skapar en mångskiktad miljö med träd, buskar och perenner för att främja biologisk mångfald och skapa säsongsvariationer.

Kvarteret präglas av generösa förgårdsmarkytor på alla sidor, vilket möjliggör hantering av höjdskillnader och skapar en mjuk och grönskande övergång till den omgivande miljön. Förgårdsmarkens utformning domineras av uteplatser som är inramade av grönska. Markytan lutar nedåt mot väster och norr, vilket ger kvarteret ett upphöjt läge i förhållande till den omkringliggande terrängen.

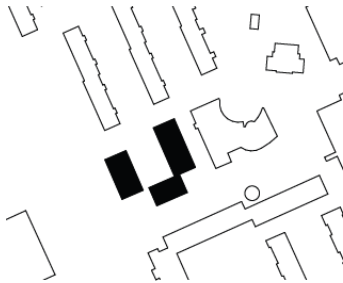


Figur 12. Upphöjd gård med växthus och gröna slänt. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Stadsbild- och landskapsbild

Planförslaget innebär en förändrad stadsbild genom att öppna, outnyttjade och hårdgjorda ytor bebyggs. Detta innebär att siktlinjer som tidigare funnits försvinner och ersätts av nya. Planförslaget bidrar däremot till att gränser mellan allmän plats och kvartersmark tydliggörs och att området definieras och befolkas.

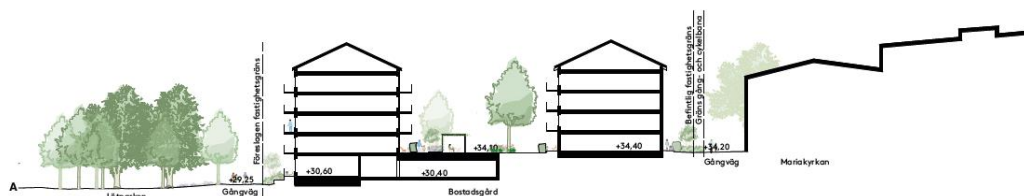
De två nya lamellerna anpassas till befintlig bebyggelse i skala men åttavåningshuset sticker ut i stadsbilden. Det höga huset har en mer fri placering gentemot befintlig bebyggelse vilket begränsar dess påverkan.



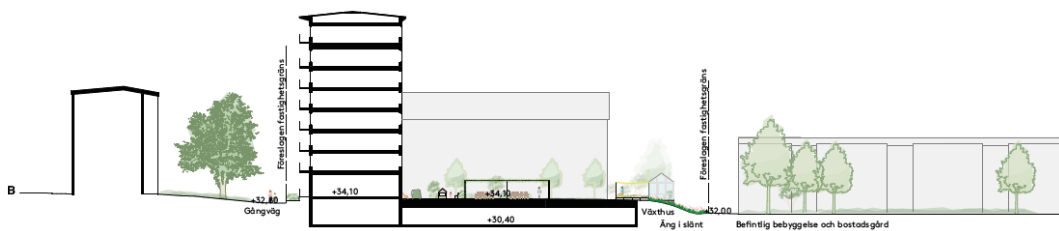
Figur 13. Sektion A visar på bebyggelsens volymer sett från sydväst. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Figur 14. Sektion B visar på bebyggelsens volymer sett från söder Illustration: ÅWL Arkitekter.



Figur 15. Sektion A visar på bebyggelsens struktur sett från sydväst. Illustration: ÅWL Arkitekter.



Figur 16. Sektion B visar på bebyggelsens struktur sett från söder Illustration: ÅWL Arkitekter.

Ljusförhållanden

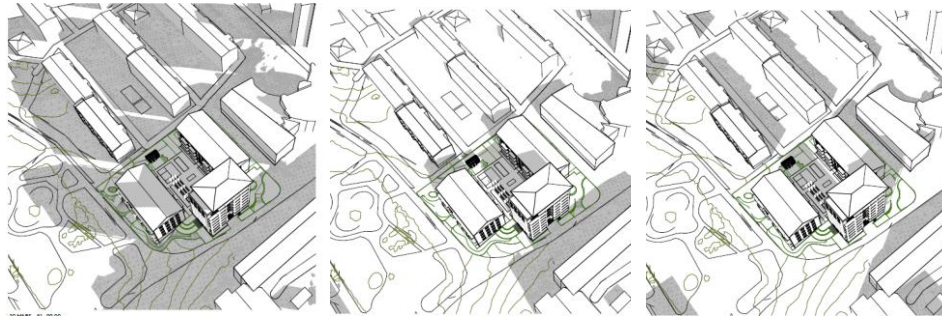
Genomförda solstudier visar att goda ljusförhållanden finns för både den befintliga och den nya bebyggelsen. Effekten på den nuvarande bebyggelsen bedöms vara minimal.



21 juni kl 09

21 juni kl 15

Figur 17. Skuggförhållanden vid sommarsolstånd. Illustration: ÅWL.



20 mars kl. 09

20 mars kl. 12

20 mars kl. 15

Figur 18. Skuggförhållanden vid vårdagsjämning. Illustration: ÅWL.

Tillgänglighet till bostadshus

Den föreslagna bebyggelsen kommer att innehålla tillgängliga entréer och inomhusmiljöer. Möjligheten att tillgodose kraven på tillgänglighet är god, då området saknar betydande höjdskillnader. Tillgängligheten i byggnaderna och till byggnaderna hanteras i samband med bygglovsprövningen och i det efterföljande genomförandeskedet. Förslaget möjliggör angöring inom 25 meter från entréerna via en gata på innergården. Parkeringsplatser för rörelsenedsatta finns i nära anslutning till hissar i parkeringsgaraget.

Räddningstjänst

Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Södertörns brandsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning ska beaktas i projekteringen.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att utföras i enlighet med kommunens avfallsplan. Miljörum är planerat i kvarterets nordvästra hörn. Uppställning och vändmöjlighet för avfallsfordon är planerat på kvarterets mark. Avstånd mellan uppställningsplats och miljörum understiger tio meter. Avfallsfordon kör till och från fastigheten på planerad ny gata från Fäbodvägens vändplan

Lek och rekreation

Bostadsgården är utformad för att möjliggöra placering av lekinstallationer för de boende i husen.

Offentlig service

Detaljplanen möjliggör för offentlig service.

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för kommersiell service.

Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör för nya 2 arbetsplatser.

Gator och trafik

Gatustruktur

Bebyggelsen föreslås att få entréer och kopplingar för gående och cyklister i flera riktningar. På fastighetens västra, södra och östra sida finns gång- och cykelbanor i direkt anslutning till fastigheten.



Figur 19. Illustrationsplan som visar angöringsvägen till garage med röd linje. Illustration ÅWL

Infart för biltrafik till garage och angöringsgata, avfallshämtning samt leveranser sker via en ny allmän gata mellan Fäbodvägen och det nordvästra hörnet av

fastigheten. Den nya gatan ansluts till Fäbodvägens vändplan och går väster om Fasaden 1. Gatan blir 5,5 meter bred och får ny belysning som förses med bländskydd och placeras med hänsyn till befintliga fönster. I fastighetens nordvästra hörn finns garageinfart samt vändplan och uppställningsplats för avfallsfordon.

På allmän plats föreslås också en gata i sydväst-nordostlig riktning mellan Valvet 3 och Fasaden 1. Där är det idag ett stråk för gående och cyklister. Den nordöstra delen av stråket utgör också en koppling för motorfordon mellan angöringsgator på Fasaden 1. Hela sträckan rustas upp i samband med exploateringen och justeras något i sitt läge. Gatan föreslås vara en blandtrafikgata där gående, cyklister och motorfordon samsas på samma yta för att hålla nere gatubredden. Körbanebredden föreslås vara 3,5 meter. På vardera sida om körbanan finns cirka en meter breda sidoområden för belysning, dagvattenhantering och snöupplag.

Den smala gatubredden indikerar att motorfordon ska hålla låg hastighet, vilket också förstärks genom materialval. Motorfordonsflödena bedöms bli låga. Körbanebredden möjliggör inte möte mellan motorfordon men det finns mötesmöjligheter på några ställen.

Inom fastigheten föreslås en gata på innergården. Gatan möjliggör angöring inom 25 meter från entréer i alla huskroppar.

Mobilitet och parkering

Förutsättningarna för boende och besökare att välja hållbara transportsätt till den nya bebyggelsen är goda. Avståndet till Skogås station är cirka 300 meter och bebyggelsen ligger i direkt anslutning till gång- och cykelstråk.

Planområdet ligger inom zon A enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkeringsbehovet för föreslagen bebyggelse uppgår till cirka 240 cykelplatser vilka placeras i garaget, i cykelrum i bottenvåningen samt utomhus i väderskyddade cykelparkeringar.

Fastighetens läge innebär att det finns goda möjligheter att genomföra mobilitetsåtgärder som minskar efterfrågan på bilparkeringsplatser.

Mobilitetsåtgärder som motsvarar en reduktion på 30 % av bilparkeringsstalet föreslås. Det innebär att bilparkeringsbehovet är cirka 32 platser.

Parkeringsbehovet för bil löses i parkeringsgarage. Parkeringsplatser för rörelsenedsatta finns i nära anslutning till hissar i garaget.

Ärendeinformation

Planförfarande

Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar

kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § plan- och bygglagen), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

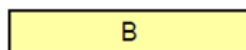
Tidplan

Samråd	kvartal 1 2025
Granskning	kvartal 3 2025
Antagande	kvartal 2 2026

Motiv till detaljplanens regleringar

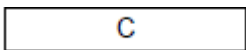
Planbestämmelser

Användningsbestämmelser



Bostäder

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

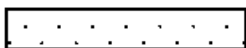


Centrum

Centrumanvändningarna syftar till att möjliggöra för kommersiell service på bottenvåningen i enlighet med detaljplanens syfte.

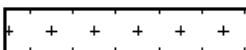
Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens nyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Väderskydd för cykel får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3.0 meter. Även utkragande delar som balkonger får inrymmas.

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 utkragande delar som balkong bedöms kunna inrymmas.



Marken får endast förses med garage under mark och endast byggas över med komplementbyggnader som cykelförråd, miljörum, väderskydd och plank.

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



Byggnaders användning

S₁ En lokal för centrumändamål med minsta storlek om 80 kvm i bruttoarea ska finnas i bottenvåningen mot öst.

Syftet med en lokal i bottenvåningen är att öka tillgängligheten och skapa en plats för verksamheter.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta totalhöjd är 52.0 meter över angivet nollplan

Totalhöjd syftar till att inrymma ett flerbostadshus samt inredd vind. Bebyggelsens höjd och volym tillför stabilitet och stadsmässighet mot Lötbacken samtidigt som byggnaden förhåller sig till omkringliggande byggnaders topografi.

h₂ Högsta totalhöjd är 62.0 meter över angivet nollplan

Totalhöjden syftar till att inrymma flerbostadshus. Genom att strategiskt placera den högre byggnaden i förhållande till de omgivande lägre byggnaderna skapas en dynamisk och varierad stadsbild.

h₃ Högsta totalhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan

Totalhöjden syftar till att inrymma flerbostadshus samt inredd vind. Totalhöjden anpassas efter terrängen och bidrar till ett naturligt möte med befintlig bebyggelse belägen norr och öster om planområdet.

Utformning

Generella bestämmelser inom användningsgräns.

Balkong mot allmän plats får kraga ut högst 1,6 meter och ska ha en minsta fri höjd om 3,0 meter från marknivå.

Bestämmelserna möjliggör utkragande byggnadsdelar över allmän plats samt ger en frihöjd för gatan.

Fasadmateriäl ska vara av trä som målas i jordnära kulörer. Sockelvåningen får ha andra fasadmateriäl, till exempel trä, tegel eller puts.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig utformning av fasader i trä i jordnära färgtoner, anpassade till omgivningen, medan syftet med att använda ett annat fasadmateriäl på sockelvåningen är att skapa visuell kontrast som framhäver byggnadens utformning.

Balkonger mot allmän plats ska inordnas i ett tydligt rutmönster och vara sammankopplade med varandra på varje våningsplan.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig utformning av balkonger mot allmän plats.

f₁ Minst en tredjedel av taket ska utgöras av vegetationsklätt tak.

Syftet med bestämmelsen är att förbättra luftkvaliteten, effektivt hantera dagvatten och skapa en mer attraktiv livsmiljö. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 p.

f₂ Den översta våningen ska vara indragen minst 3.0 meter från fasadliv

Syftet med bestämmelsen är skapa en estetiskt tilltalande byggnad samt öka ljusinsläpp.

f₃ Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takfall.

Syftet med att använda sadeltak är att möjliggöra effektiv vattenavrinning. Sadeltak ger en estetiskt tilltalande form som harmoniserar med områdets typologi och arkitektoniska stil, vilket bidrar till en enhetlig och attraktiv miljö.

Takvinkel

O₁ Minsta takvinkel är 25 grader

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnadernas tak har en vinkel om minst 25 grader för att möjliggöra för sadeltak. Takutformningen bidrar även till att byggnaden bryts upp vertikalt med en tydlig topp. Genom regleringen sänks även högsta möjliga nivå för takfotens placering.

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea är 6500 kvm. Gäller inom användningsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den största bruttoarean för garage, lokal för centrumändamål och samtliga flerbostadshus, där högst tre hus får ha en total bruttoarea på 6500 m² inom planområdet. Detta säkerställer en hållbar utveckling, bevarar grönområden och främjar en funktionell och attraktiv stadsbild.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med laga kraft.

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

I detaljplanen är gatumark utlagt 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.



Figur 20. Karta som visar nödvändiga marköverföringar för att fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmän plats ska stämma överens med den föreslagna detaljplanen. Området markerat med röd färg är allmän plats och överförs till kommunens fastighet. Området markerat med grön färg avses överlåtas till fastigheten Valvet 3.

Ungefärliga arealer för mark anges i tabellen nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning i detaljplanen
Västra skogås 1:2		Cirka 1000 kvm	Kvartersmark
Fasaden 1		Cirka 900 kvm	Allmän platsmark
Valvet 3	Cirka 1000 kvm		Kvartersmark
Kommunen	Cirka 900 kvm		Allmän platsmark

Tabell 1. Tabellen 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 inga befintliga ledningsrätter som påverkas.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och förvaltas av flera fastigheter tillsammans. Det är lantmäteriet som beslutar om bildande, ändrande eller upphävande av gemensamhetsanläggningar. Inom området finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Planförslaget innebär att inga nya gemensamhetsanläggningar behövs.

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, så kallade officialservitut eller genom avtal. Avtalsservitut skrivs med fördel in i fastighetsregistret.

Inom planområdet finns varken avtalsservitut eller officialservitut. Detaljplanens genomförande innebär inte behov av nya servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innebär att det allmänna gatunätet behöver byggas ut och en ny tillfartsväg byggs ut på fastigheten Västra skogås 1:2 strax väster om fastigheten Fasaden 1. I samband med utbyggnaden kommer den befintliga gång- och cykelbanan behöva anpassas och anslutas till de nya allmänna vägarna. Det är även viktigt med utformning och gestaltning av dessa vägar så att det blir tydligt vad som utgör gång- och cykelbanor och vad som är gata för blandtrafik.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden. Kostnaden tas ut av exploatören genom exploateringsersättning vilket regleras i upprättat intentionsavtal och kommande exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

De nuvarande ledningssystemen för dricks-, spill- och dagvatten har tillräcklig kapacitet för att hantera den utbyggnad av området som detaljplanen tillåter. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Stockholm Vatten och Avfall AB, som ansvarar för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar som hanterar dagvatten från kvartersmark.

Elförsörjning

Vattenfall AB ansvarar för elförsörjningen i området. Tillkommande bebyggelse planeras att anslutas till befintligt elnät. Exploatören bekostar anslutningsavgift och eventuella kapacitetshöjande åtgärder av befintlig transformatorstation.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats fram till förbindelsepunkt. Anslutning till fjärrvärmenätet planeras möjliggöras till den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploatören står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnad på kvartersmark.

Drift- och gatuunderhåll

Inom detaljplaneplanområdet tillkommer det allmänna gator. Kommunen är huvudman för dessa gator i den framtida detaljplanen. Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Planavgift

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal med exploatören. Ingen planavgift kommer därför tas ut i samband med bygglovgivningen.

I exploateringsavtalet anges vilka anslutningsavgifter med mera som blir aktuella för fastighetsägaren.

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. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

El och tele med mera

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

Gatukostnader

Nödvändiga åtgärder på allmän plats bekostas av exploatören och regleras genom avtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering och andra nödvändiga fastighetsbildningsfrågor handläggs av lantmäteriafdelningen efter ansökan från fastighetsägarna. Kostnad för detta enligt gällande taxa.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören bekostar upprättandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

För markförvärv av Valvet 3 samt del av Västra skogås 1:2 ska exploatören erlagga ersättning i samband med beslut i lantmäteriförrättning. Ersättningen regleras i intentionsavtalet (KS-2023-1949) och regleras vidare i kommande exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark samt för teknisk försörjning.

Huddinge kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats.

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar som VA-huvudman för allmänna VA-ledningar, allmänna dagvattenledningar och dagvattenanläggningar som avser att leda bort och ta hand om dagvatten efter att det har fördröjts och renats inom kvartersmarken.

Södertörns Fjärrvärme AB 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.

Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt.

I Huddinge finns flertalet teleoperatörer som bygger ut fiber och kan erbjuda bredband till Huddinges invånare med stöd av markavtal. Stokab ansvarar för ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till överlämningspunkt inom planområdet.

Avtal

Intensionsavtal har ingåtts mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat förutsättningarna för framtagandet av en ny detaljplan och förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen. Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören har ingåtts för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

I samband med att ny detaljplan antas för Valvet 3 med flera ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen, exploatören och fastighetsägarna inom planområdet.

Dokumentation och kontroll (upplysningar)

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

Markföreningar som påträffas ska avhjälpas och marken ska saneras minst till riktvärden för känslig markanvändning.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.

För planområdet gäller Stadsplanen för Skogås XI från 1964 (0126K-5830).

Marken inom området är planlagd för allmänt ändamål.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Huddinge kommuns Lantmäteriavdelning, daterad 2024-04-24.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan 2050.

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 har skickats till länsstyrelsen, som har meddelat att de delar kommunens bedömning (2024-06-25).

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Regionala

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050).

Utredningar

Utredningar som legat till grund för planförslaget listas nedan.

- Dagvatten, Structor, 2024-07-12
- Trafikutredning, Trivector, 2025-01-07
- Trafikbulerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2024-06-07
- Markmiljö, Structor, 2024-09-16

- Geoteknik, Structor, 2024-06-12
- Gestaltungsprogram, ÅWL, 2024-12-03
- Barnkonsekvenschecklista, 2024-10-07

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För planområdet gäller Stadsplanen för Skogås XI från 1964 (0126K-5830).

Marken inom området är planlagd för allmänt ändamål.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-08 §7 att ge positivt planbesked. Huga Bostäder såg över sitt byggnadsbestånd och sina fastigheter i Skogås och konstaterade att den tidigare byggnaden, en familjecentral, på Valvet 3 inte längre var tjänlig varför den revs.

Planuppdrag och planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Huddinge kommuns Lantmäteriavdelning, daterad 2024-04-27.

Översiktsplan

Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2050), som pekar ut området som lämpligt för bostadsutveckling. Översiktsplanen betonar även områdets potential att förbättra stadskvaliteter och öka den sociala sammanhållningen.

Utvecklingsplan

Planförslaget följer också intentionerna i Utvecklingsplan för Skogås och Trångsund. Där är området utpekats som område för förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Investeringsprojekt

En upprustning av Skogåstorget genomförs som investeringsprojekt under 2025, beslutat av Kommunstyrelsen 2024-06-19. Upprustningen finns med i kommunens parkprogram (2015). Skogåstorget planeras att rustas upp för att bli attraktivt stadsdelstorg.

Regionala

Regionplan

Den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) identifierar platsen som ett område med god kollektivtrafik och potential för tätare stadsutveckling, inom 300 meter från Skogås station.

Strategier för dessa lägen inkluderar att utnyttja bästa kollektivtrafiklägen för tät bebyggelse, komplettera och förtäta befintlig bebyggelse utifrån lokala förutsättningar samt planera för mångsidiga och funktionsblandade miljöer. Planeringen syftar även till att skapa ett varierat bostadsbestånd för hushåll med olika behov och effektivisera användningen av parkeringsplatser.

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

Dagvattnet inom detaljplaneområdet avvattnas till sjön Magelungen och vidare nedströms till Drevviken som båda omfattas av miljökvalitetsnormer. Båda vattenförekomsterna ska enligt fastställda miljökvalitetsnormer uppnå god ekologisk status år 2033 samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar som anses omöjligt.

Magelungens och Drevvikens ekologiska status bedöms otillfredsställande med hänvisning till övergödning som utslagsgivande miljökonsekvenstyp.

Den sammanvägda bedömningen för statusen för särskilda förorenade ämnen är måttlig i båda vattenförekomsterna. I Magelungen beror det på att koppar och icke-dioxinlika PCB:er ej uppnår god status. I Drevviken beror det på icke-dioxinlika PCB:er.

Den kemiska statusen för både Magelungen och Drevviken når inte upp till godkänd nivå. Om man inte inkluderar "överallt överskridande prioriterade ämnen" är det främst Perfluoroktansulfon (PFOS) och tributyltin (TBT) som hindrar att god kemisk status uppnås i dessa vattenförekomster.

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. Luftkvaliteten i området är god och försämras inte av exploateringen.

Miljökvalitetsnormer för buller

Järnvägen och Österleden är de främsta källorna till trafikbuller i närområdet. Avstånden från dessa till planområdet är dock relativt stort och enligt kommunens bullerkartläggning (2021) uppgår bullernivåerna inom planområdet till 45–50 dBA.

Miljö

Naturvärden

Platsen är idag en obebyggd öppen grus- och gräsyta med inslag av buskar och träd längs den södra delen av planområdet. Inga särskilda naturvärden bedöms finnas på platsen.

Rekreation

Planområdet hyser inga rekreativvärden. I anslutning till planområdet finns Lötparken som har lekplats och multisportyta för barn i olika åldrar. I närheten finns också Skogåshallen och Skogås racketcenter.

Strandskydd

Det finns inget strandskyddat område inom planområdet.

Ekosystemtjänster

Planområdet erbjuder inte många ekosystemtjänster idag eftersom det inte finns särskilt mycket grönska på platsen. De buskar och träd som återfinns erbjuder dock viss luftrening, bullerdämpning och reglering av lokalklimatet. Den grusade ytan tillåter viss infiltration och därmed fördröjning och rening av dagvatten.

Dagvatten

Planområdet består huvudsakligen av icke-hårdgjord yta idag som gräs- och grusytor där en del av dagvattnet kan infiltrera, fördröjas och renas. Flöde från kvartersmark vid ett 10-årsregn utan klimatfaktor är idag 22 l/s, och för dimensionerande regn (20-årsregn) med klimatfaktor 1,25 är flödet 34 l/s. För allmän platsmark är motsvarande flöden 6 l/s respektive 10 l/s.

Föroreningsmängderna i dagvattnet från hela planområdet före exploatering visas nedan.



Ämne	Nuläge [kg/år]
P (fosfor)	0,115
N (kväve)	1,4
Pb (bly)	0,0052
Cu (koppar)	0,0099
Zn (zink)	0,0272
Cd (kadmium)	0,000191
Cr (krom)	0,00273
Ni (nickel)	0,00175
SS (suspenderad substans)	16,2
Olja	0,229
BaP (benso(a)pyren)	0,0000069
TBT (tributyltenn)	0,00000176

Tabell 2. Föroreningsbelastning (kg/år) från utredningsområdet (kvartersmark och allmän platsmark) i nuläget enligt föroreningsberäkning i dagvattenutredning (Structor, 2024).

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Jordlagerföljden inom utredningsområdet utgörs huvudsakligen av fyllningsjord ovan torrskorpelera ovan silt ovan friktionsjord/morän på berg. Fyllningen innehåller grus, sand, silt och lera. Mäktighet varierar mellan cirka 0,5 meter och 2,5 meter där de största mäktigheterna förekommer inom planområdets centrala del. Torrskorpeleran förekommer i området västra och norra del, silten förekommer i områdets centrala och östra del.

Bergövertytan har påträffats på en nivå mellan cirka +31 och +27 inom området, där berget ligger som högst i områdets nordöstra del och som lägst i områdets norra del. Sprickor i berget har inte påträffats vid undersökningar.

Planområdet bedöms inte vara skred- eller raskänsligt och några betydande marksättningar bedöms inte förekomma. Enligt utförd provtagning underskrider bergmaterialets sulfidsvavelhalter 500 mg/kg vilket innebär att det bedöms vara inert och inte utgör någon försurande risk.

Markradon

Enligt SGU:s karta över gammastrålning uran visar utredningsområdet en uranhalt på mer än 68 Bq/ kg, vilket klassas som ett högriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har uppmätts vid två tillfällen under februari 2024. Trycknivån låg då mellan +31,0 och 31,3. I planområdets västra del, nedanför slänten, ligger markytan som lägst på nivån +29,5. Eftersom uppmätta nivåer ligger över denna nivå är det sannolikt inte ett grundvattenmagasin som uppmätts i rören, utan det är troligtvis markvatten med strömningsriktning västerut mot lägre liggande terräng. Förekomsten av torrskorpelera visar dessutom att vattennivån ligger på lägre

nivåer under stor del av året. Det finns inga värdefulla grundvattenförekomster i eller i närheten av planområdet.

Markavvattning

Planområdet omfattas inte av något markavvattningsföretag.

Hälsa och säkerhet

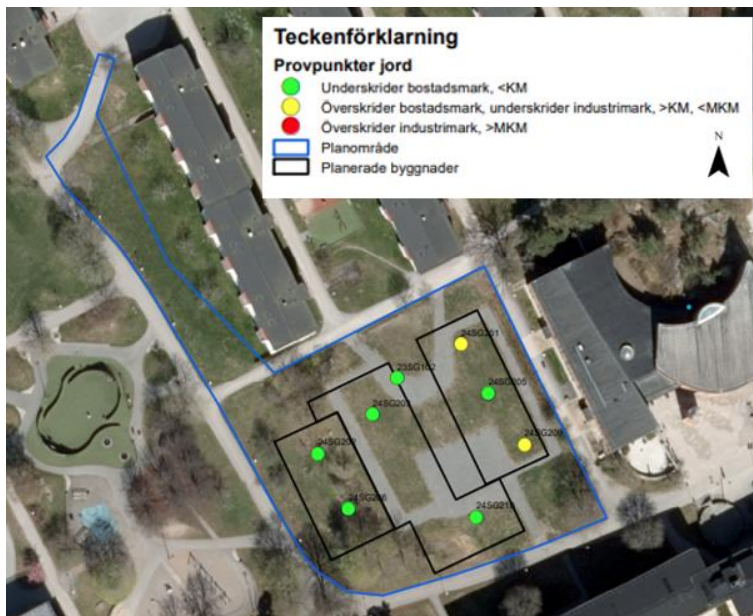
Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsen EBH-underlag finns inga noteringar om misstänkt förorenade verksamheter på eller i närheten av planområdet.

Utredning och provtagning av jord genomfördes i februari 2024 på fastigheten Valvet 3. I två prover förekom det föroreningar med halter överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) (se figur 22).

I en punkt förekom det PCB i halt av 0,012 mg/kg, vilket överskrider riktvärdet för KM som är 0,008 mg/kg.

I naturlig jord uppmättes kobolt i halt över KM i en punkt. Uppmätt kobolthalt är 17,5 mg/kg och riktvärdet för KM är 15 mg/kg. Eftersom halten förekommer i lera bedöms det handla om en naturligt förhöjd halt av kobolt, vilket är vanligt i lera i Stockholmsområdet. För naturliga jordar bedöms medelvärdet vara en representativ grund för bedömning av halterna. Baserat på de 6 prover som tagits i naturlig jord inom Valvet 3 är medelhalten för kobolt 11 mg/kg TS.



Figur 21. Placering och resultat av provtagning av jord. Gula punkter visar påträffade föroreningshalter överskridande riktvärden för känslig markanvändning (Miljöteknisk utredning och riskbedömning Valvet 3, Structor 2024).

Lukt

Inga verksamheter finns i eller i närheten av planområdet som orsakar luktstörningar.

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2021 överstiger den dygnsekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik inte 50 dBA någonstans inom planområdet.

Stomljud och vibrationer

Det finns ingen risk i planområdet för vibrationer eller stomljud som överstiger aktuella riktlinjer. Avståndet till järnvägen är ungefär 200 meter.

Risk för rad, skred och erosion

Planområdet bedöms inte vara skred- eller raskänsligt tack vare avsaknad av skredbenägna jordar. Slänten i områdets västra del bedöms i befintlig utformning vara stabil.

Översvämning

Planområdets marknivå varierar mellan +33,5 och +30,0 med en sluttning i västlig riktning, vilket ger gynnsamma avrinningsförhållanden ut från planområdet. Bidragande avrinningsområde är relativt litet.

Vid ett 100-årsregn ansamlas en volym om 10 m³ med varierande djup inom Valvet 3. Vattnet avrinner sedan mot parkeringen vid Skogåshallen och vidare längs Österleden mot en större lågpunkt vid trafikplats Skogås.

Värmeöeffekt

Planområdet är inte identifierat som ett riskområde för urbana värmeöar i översiktsplanen.

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg

Planområdet angränsar inte till statlig väg eller järnväg och omfattas inte av byggnadsfritt avstånd.

Farligt gods

Nynäsbanan, som är en rekommenderad järnväg för farligt gods, ligger cirka 200 meter öster om planområdet.

Störande verksamheter

Detaljplaneområdet omfattar inga störande verksamheter. Detaljplanen påverkas inte heller av omkringliggande verksamheter.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Huddinge kommun har ett kulturmiljöprogram (2019-05-27) som belyser särskilt värdefulla kulturmiljöer. Planförslaget gränsar direkt till Mariakyrkan och syftar till att harmonisera ny bebyggelse med den kyrkans historiska och kulturella värde, vilket förstärker områdets attraktivitet och tillgänglighet. Vid nästa skede i planprocessen kommer en antikvarisk bedömning att genomföras i enlighet med Huddinge kommuns kulturmiljöprogram.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i eller i anslutning till planområdet.

Social hållbarhet

Alla detaljplanearbeten ska bedöma vad förslaget får för påverkan på barn och unga. En checklista har därför fyllts i och finns som bilaga till planhandlingarna. Genomförandet av detaljplanen innebär att fler personer kommer att kunna bo centralt och få tillgång till utbudet av service, kultur och aktiviteter som Skogås centrum erbjuder. Planområdet ligger även nära till pendeltåg och grönområden. Detaljplanen bidrar till att uppnå en social blandning i området och öka den sociala sammanhållningen genom att tillhandahålla ett stort antal mindre lägenheter som idag saknas i området. Barnchecklistan konstaterar övergripande att planförslaget har potential att bidra till social hållbarhet genom att erbjuda en ny typ av upplåtelseform som i nuläget saknas i kommunen och som också kan möta de framtida bostadsbehoven.

Tillkomsten av bostäder och lokaler bidrar till mer liv och rörelse i området, vilket ökar tryggheten. Planförslaget har stora möjligheter att förstärka och utveckla en plats som idag upplevs som otrygg.

Området omfattar viktiga målpunkter såsom ett centrum, kyrka, park, parkstråk och racketcenter, vilka tillsammans skapar en attraktiv miljö för invånarna. Planförslaget upprätthåller och förstärker de sociala värdena i området genom att anpassas till den befintliga typologin och infrastrukturen. Genom att integrera nya bostäder i närheten av Skogås centrum och rekreativa målpunkter, säkerställs att invånarna fortsatt får tillgång till viktiga sociala och rekreativa resurser.

Offentlig service

Ingen offentlig service finns i dagsläget inom planområdet.

Offentlig service i form av skolor och förskolor finns inom nära avstånd från platsen (cirka 150–250 meter) och kan nås till fots.

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för kommersiell service.

Arbetsplatser

Inom planområdet har det tidigare funnits en familjecentral, men verksamheten har nu upphört och den befintliga byggnaden har rivits. Det aktuella planförslaget tillåter en lokal i bottenvåningen, vilket öppnar för möjligheten att återuppta någon form av verksamhet i framtiden.

Arbetsplatser finns i närområdet, bland annat i Skogås centrum och kopplade till omkringsiggande skolor, förskolor och idrottshall.

Trafik

Förutsättningarna att nå planområdet med hållbara transportmedel är goda. Skogås station med pendeltåg och busshållplatser ligger på fem minuters gångavstånd från planområdet. Kvarteret ansluter till gång- och cykelstråk åt alla riktningar. Nära planområdet finns utpekade regionala cykelstråk längs Österleden och Storsvetsvägen. Gång- och cykelstråk i fastighetens direkta närhet går genom Lötsparken helt separerade från motorfordonstrafik.

Närmsta allmänna gata är Fäbodvägen som är en återvändsgata med låga trafikflöden. Inom fastigheterna Fasaden 1 och 2 finns kvartersgator som kopplas samman av körbara ytor på allmän plats. Utformningen av detta stråk är otydligt då gång- och cykelbana inte tydligt avskiljs från gata.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning jämfört med gällande detaljplaner och förutsätter att den del av kommunens fastighet Västra Skogås 1:2, som omfattar cirka 1000 m², som utgör kvartersmark överförs till Valvet 3 genom fastighetsreglering.

Inom planområdet finns sedan tidigare inga ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som påverkas.

Fastighetsreglering och andra nödvändiga fastighetsbildningsfrågor handläggs av lantmäteriafdelningen efter ansökan. Detta kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnad för detta enligt gällande taxa.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i miljöbalkens 6 kap. Bedömningen har gjorts med beaktande av 5 och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Motivet till ställningstagandet grundar sig på att planområdet består av en tidigare bebyggd gräs- och grusyta centralt i Skogås som pekats ut som lämplig yta för förtätning i översiktsplanen. Området omfattas inte av några riksintressen eller andra skydd. Planförslaget förväntas tillföra grönska och förbättra hanteringen av dagvatten och skyfall samt minska flödet av vattenföroreningar till recipienterna. Påträffad förorening kan hanteras genom schaktning och detaljplanen bedöms inte medföra några hälsoproblem eller risker.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt yttrande daterat 2024-06-25.

Riksintressen enligt miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet har goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Enligt föreslagna lösningar i dagvattenutredningen minskar föroreningsmängden

för alla ämnen vilket ökar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna i recipienterna.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Luftkvaliteten i området är god och bedöms inte försämrats av exploateringen till en betydande grad.

Miljö kvalitetsnormer för buller

En viss ökning av trafikbuller förväntas till följd av det ökade antalet bostäder i området och den nya vägdragningen. Enligt den bullerutredning som tagits fram (Structor, 2024) överskrider dock inte riktvärdena för vare sig de befintliga eller de nya bostäderna.

Naturvärden

Utveckling av platsen innebär nya inslag av grönska i form av biotop, växtbäddar och innergård.

Rekreation

Planförslaget antas bidra med nya mötesplatser centralt i Skogås och i anslutning till Lötsparken och Skogås torg. I övrigt ingen påverkan på de rekreativa värdena i närområdet.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

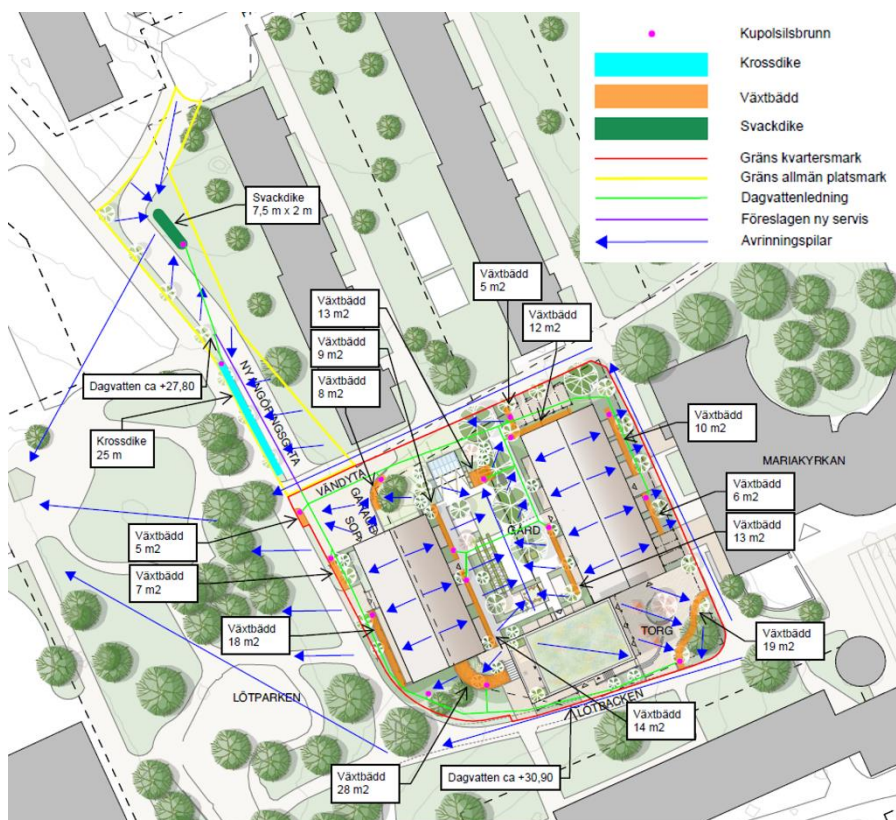
Detaljplanen antas inte bidra med någon märkbar förändring vad gäller utbudet av ekosystemtjänster på platsen. De befintliga buskarna och träderna ersätts med annan grönska vilket erbjuder liknande luftrening, bullerdämpning, pollinering och reglering av lokalklimatet. Rening och fördröjning av dagvatten sker i växtbäddar.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenfrågan i planarbetet har varit kommunens dagvattenstrategi.

För att uppfylla kommunens krav om att dagvattenflöden inte ska öka efter exploatering krävs en fördröjningsvolym om 25 m³ för kvartersmark och 5 m³ för allmän plats enligt utförda flödesberäkningar i dagvattenutredningen (Structor, 2024).

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås inom kvartersmark hanteras genom nedsänkta växtbäddar, vilket är en plats- och reningseffektiv metod för att omhänderta dagvatten. Växtbäddar är vegetationsbäddar med fördröjnings- och översvämningsszon där dagvatten tillåts infiltrera och renas. För hantering av dagvatten på allmän plats föreslås ett krossdike samt ett svackdike. Dagvattenhantering inom kvartersmark kommer regleras i mark- och genomförandeaftalet.



Figur 22. Föreslagen dagvattenhantering. Illustration: Structor.

För planerad situation med dagvattenåtgärder minskar föroreningsmängderna från området mot recipienten för samtliga undersökta föroreningar.

Ämne	Efter exploatering (förändring) [kg/år]
P (fosfor)	0,0373 (-68%)
N (kväve)	1,02 (-27%)
Pb (bly)	0,00128 (-75%)
Cu (koppar)	0,00515 (-48%)
Zn (zink)	0,00844 (-69%)
Cd (kadmium)	0,000078 (-59%)
Cr (krom)	0,00231 (-15%)
Ni (nickel)	0,00117 (-33%)
SS (suspenderad substans)	9,8 (-40%)
Olja	0,066 (-71%)
BaP (benso(a)pyren)	0,00000181 (-74%)
TBT (tributyltenn)	0,00000107 (-39%)

Tabell 3. Föroreningsbelastning från planområdet (både kvartersmark och allmän plats) efter exploatering inklusive föreslagna åtgärder. Förändring jämfört med befintlig situation inom parentes. Med föreslagna dagvattenåtgärder minskar alla föroreningsmängder [kg/år] efter exploatering.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Det södra huset förses med källare och det västra huset med garage som sträcker sig ut under planerad bostadsgård. Färdiggolvnivå i dessa delar planeras till +30,4. Det östra husets golvnivå planeras till +34,4. Bergöverytan varierar mellan +31 och +27 inom området vilket innebär att befintlig fyllning och jordlager schaktas ur i aktuella delar.

Bergschakt kan bli aktuellt i begränsad omfattning. Analyser av bergprover visar att berget klassas som inert med avseende på svavel och därmed inte innebär en risk för försurande bergmassor.

Efter utbyggnad kommer marknivån på bostadsgården ligga på +34,1 meter. I planområdets norra del, längs angöringsvägen, planeras inga förändringar av marknivån.



Figur 23. Sektioner av bebyggelse. Vy från Lötbacken (söderifrån) högst upp och vy från Mariakyrkan (österifrån) längst ned. Illustration: ÅWL Arkitekter.

Markradon

Området ligger inom högriskområde för markradon. Den västra och södra byggnaden, som uppförs på ventilerad källar- eller garagevåning, erhåller en radonsäker grundkonstruktion. För den östra byggnaden rekommenderas provtagning avseende radonhalten för att avgöra lämplig grundkonstruktion.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten och geohydrologi

Vattnets trycknivå har uppmätts mellan +31,0 och +31,3 och i planområdets västra del ligger marknivån på +29,5. Det vatten som uppmätts i installerade grundvattenrör bedöms därmed vara markvatten med strömningsriktning västerut. Förekomsten av torrskorpelera styrker denna bedömning.

Planförslaget påverkar inte avrinningsförhållanden utanför planområdet, utan avrinning kommer fortsatt ske i västlig riktning mot lägre liggande terräng.

Det finns inga grundvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer inom eller i närheten av planområdet. Det finns inte heller några markavvattningsföretag som påverkas av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Uppmätta halter av föroreningar underskrider generella riktvärden för bostadsmark med undantag för två punkter. I norra delen av Valvet 3 påträffades PCB i yttlig fyllnadsmassa. Eftersom uppmätt halt överstiger riktvärden för känslig markanvändning behöver föroreningen åtgärdas. Detta bedöms kunna utföras genom schaktsanering i samband med grundläggningsarbeten.

Den punkt där halt av kobolt över riktvärdet för känslig markanvändning uppmättes i naturlig jord bedöms inte kräva några åtgärder eftersom medelhalten i leran underskrider riktvärdet. För att säkerställa att markföroreningar avhjälps inför byggnation har en planbestämmelse om villkor för startbesked lagts till i plankartan.

Buller

En viss ökning av trafikbuller förväntas som en följd av ökat antal bostäder i området och ny angöringsväg. Trafikökningen bedöms dock inte påverka ljudnivåerna i sådan utsträckning att riktvärdena för befintliga bostäder inte längre skulle uppfyllas.

Enligt bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2024) överskrider inte 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för vare sig befintliga eller nya bostadsbyggnader inom området. Den ekvivalenta ljudnivån överskrider inte 50 dBA och den maximala ljudnivån beräknas inte överskrida 70 dBA vid befintliga eller ny bostadsgård.

Ras, skred och erosion

Planförslaget bedöms inte leda till risk för ras, skred eller erosion.

Översvämning

Planförslaget innebär att mindre befintliga lågpunkter (cirka 10 m³) byggs bort vilket medför att skyfallsvatten, som vid befintliga förhållanden ansamlas inom planområdet, kommer avledas nedströms. En viss volym skyfallsvatten kan

fördröjas i nedsänkta växtbäddar. Skyfallsvatten rinner från planområdet via Skogåshallens parkering mot en stor lågpunkt vid trafikplats Skogås.

Den nya bebyggelsen tar inte skada eller orsakar skada vid en skyfallshändelse. Planområdets bidragande volymer nedströms anses försumbara.

Klimatanpassning

Planförslaget antas tillföra grönska på bostadsgården och i växtbäddar. Utöver dess positiva effekt på dagvatten- och skyfallshanteringen bidrar det även till viss del till lokal temperaturreglering.

Klimatpåverkan

En viktig aspekt när det gäller klimatpåverkan och exploatering är lokalisering av projektet. Denna exploatering sker i ett stationsnära läge med mycket goda möjligheter till hållbart resande. Av de växthusgasutsläpp som produceras inom Huddinges gränser står trafiken för nästan 60 procent av utsläppen.

Exploateringen skapar en ökning på cirka 70 fordon per dygn på Fäbodsvägen (Trivector rapport 2024:55). Detta bidrar till ökade utsläpp av växthusgaser. Dock har trafikökningen begränsats med hjälp av ett mobilitetsprogram som främjar gång-, cykel och kollektivtrafik.

För att arbeta mot kommunens miljöprogram och nationella miljömål har exploatören tagit del av Huddinges checklista för miljöanpassat byggande. Checklistan är ett verktyg för exploatören att redovisa hur de arbetar med materialval, resurshushållning, energiförbrukning med mera med syftet att styra mot en hållbar utveckling.

Administrativa frågor

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

Yusuf Mohamed

Planarkitekt