# Planbeskrivning

## Detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta



*Ortofoto med planområde markerat med vit streckad linje*

*Antagandehandling*

*Kommunstyrelsens förvaltning, 14 september 2026*
*Samhällsbyggnadsavdelningen*
*KS-2020/945*

## Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-09-14
- Plankarta med bestämmelser, 2026-09-14

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvatten med bilagor skyfall och dagvattenrening (AFRY 2026)
- Arkeologisk utredning (Stiftelsen Kulturmiljövård 2021)
- Barnkonsekvensanalys (PE teknik och arkitektur 2025)
- Fågelinventering (Biomedia Omberg 2022)
- Hästallergen (IVL Svenska Miljöinstitutet 2020)
- Naturvärdesinventering (Adoxa naturvård 2019)
- Sulfidbedömning (Atrax 2021)
- Trafikanalys (Norconsult 2021)
- Trafikutredning (Norconsult 2024)
- Gestaltningsprogram (Huddinge kommun 2026)
- Bullerutredning (Structor Akustik 2025)

Detaljplan för Glömsta 2:59 mfl i kommundelen Glömsta

Utökat förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse från 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Bonava och Hydroscand Fastighets AB/Brunnberg och Forshed.

**Projektgrupp**

Jonas Kinell, planarkitekt
Linnea Fröjd, planarkitekt
Åsa Tjusberg, exploateringsingenjör
Emma Weilenmann, gatuprojektledare
Susanna Udd, landskapsarkitekt
Filip Thorén, trafikplanerare
Jacob Lindkvist, miljöplanerare

# Innehåll


**Sammanfattning** **4**
Behov av miljöbedömning 4
Genomförande 4
**Detaljplan** **5**
Planens syfte 5
Plandata 6
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser 8
Motiv till detaljplanens regleringar 52
Tidigare ställningstaganden 62
Behov av strategisk miljöbedömning 66
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken 66
**Genomförandefrågor** **67**
Organisatoriska frågor 67
Fastighetsrättsliga frågor 71
Ekonomiska frågor 75
Tekniska frågor 79
Administrativa frågor 79
Avvägande mellan allmänna och enskilda intressen 80

# Sammanfattning

Detaljplanen ger förutsättningar för en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder samt möjliggör ny bebyggelse i form av bostäder, LSS-boende och förskola. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad av nya kommunala gator och kommunalt vatten- och avlopp i området.

Detaljplanen möjliggör för friliggande småhus i form av enbostadshus samt sammanbyggda småhus i form av radhus, parhus och kedjehus. Den allmänna platsmarken planläggs som park, natur och gata. Dessutom planläggs skoländamål för ett område som Glömstaskolan använder som skolgård.

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består av små- och fritidshusbebyggelse och blandskog. Planområdet ligger vid Lövstastigen och Peter Pans väg i Glömsta.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat trafiklösningar och dess påverkan, gestaltning och förhållningssätt till topografin, skyfallshantering och rening av dagvatten.

Föreslagen detaljplan bedöms överensstämma med Huddinge kommuns översiktsplan 2050, antagen 2023, då huvuddelen av planområdet är utpekat som område där bostadsbebyggelse kan prövas.

## Behov av miljöbedömning

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

## Genomförande

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015. För huvuddelen av detaljplanen är genomförandetiden 5 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. I det befintliga fritidshusområdet längs med Lövstastigen föreslås en förskjuten genomförandetid på 2 år och 6 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen bedömer att utbyggnadstiden för allmän plats är längre än 5 år och då kan allmän plats byggas ut innan bygglov ges i fritidshusområdet vilket underlättar genomförandet av detaljplanen. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal samt i framtagen gatukostnadsutredning.

Uppskattad tidplan:

| | |
|---|---|
| Antagande | kvartal 4 2026 |

# Detaljplan

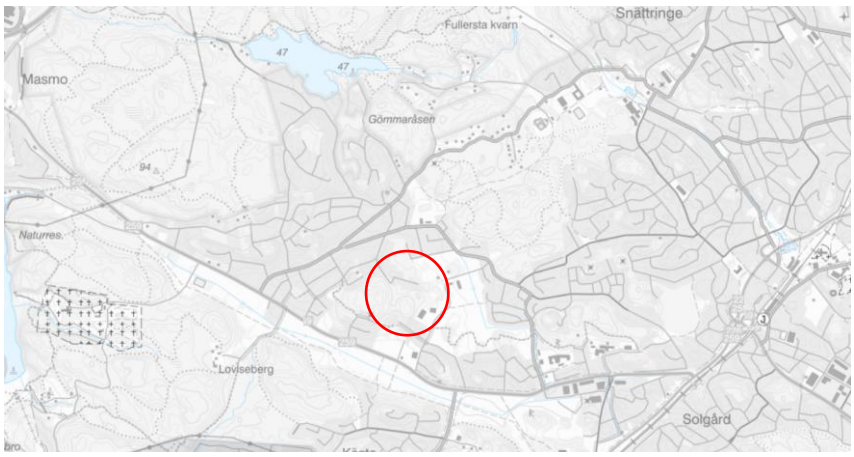
## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till ett område för permanentbostäder med kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad av allmän plats samt att det säkerställs tillräckliga ytor för skyfallshantering i området. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en småskalig bebyggelsestruktur med gemensamma fasadmaterial och sammanhängande kulörer. Tillkommande bebyggelse inspireras av trädgårdsstadens principer med avseende på bebyggelsens utformning, placering och skala samt med stor andel grönska såväl på förgårdar som på allmänplats. För den tillkommande bebyggelsen ska planens bestämmelser säkerställa en stadsmässig karaktär med täthet mellan entréer och med tydligt definierade gränser mellan offentliga och privata ytor. Detaljplanen skapar förutsättningar för enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus samt LSS-boende och förskola. Detaljplanen innehåller även en ny park med lekplats och ett nytt gatunät inom området. Detaljplanen möjliggör för utökad byggrätt på de 14 befintliga småhusfastigheterna samt cirka 113 nya bostäder på oexploaterad mark, varav sex av dessa är LSS-bostäder. Totalt möjliggör detaljplanens bestämmelser omkring 127 bostäder. En del av Glömstaskolans skolgård ingår också i detaljplanen, denna nyttjas av skolan som skolgård och planläggs för skoländamål.

## Plandata

### Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består av små- och fritidshusbebyggelse och blandskog. Planområdet ligger vid Lövstastigen och Peter Pans väg i Glömsta. Gator inom området är Lövstastigen och Peter Pans väg. Flera gång- och ridstigar går genom skogsområdena. I området finns även en gräsbeklädd lågpunkt där skyfallsvatten samlas.




*Översiktsbild. Planområdets läge markerat med röd ring.*



*Ortofoto med planområdet markerat med vit streckad linje.*

Planområdet omfattar ett tjugotal olika fastigheter vilka ägs dels av 14 privata fastighetsägare (2,4 hektar), dels av fastighetsutvecklarna Bonava Sverige AB, kallas Bonava, (2 fastigheter, 5,4 hektar) och Hydroscands fastighets AB, kallas Hydroscand, (3 fastigheter 1,8 hektar). Utöver detta ingår fastigheter som ägs av Huddinge kommun.

| **Fastighetsägare:** | **Fastighetsbeteckningar:** |
|---|---|
| Bonava Sverige AB | Glömsta 2:58 och 2:59 |
| Huddinge kommun | Del av Glömsta 1:1, 2:1, 2:56 och 2:60 |
| Hydroscand Fastighets AB | Glömsta 1:164, 1:442 och 1:539 |
| Privata fastighetsägare Lövstastigen | Glömsta 3:20, 3:21, 3:22, 3:23, 3:24, 3:25, 3:27, 3:28, 3:29, 3:30, 3:31, 3:32, 3:33 och 3:34 |

*Tabell över fastigheter inom planområdet.*




*Fastighetsägarkarta; Hydroscand och Bonava fastigheter i gult, mindre privatägda fastigheter i rött, Huddinge kommuns fastigheter i blått. Ungefärligt planområde är markerat med rödstreckad linje.*

## Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Bebyggelse

*Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns elva mindre friliggande småhus och fritidshus med enskilt avlopp längs med Lövstastigen och Peter Pans väg. I planområdets omgivning finns bebyggelsemiljöer som under senare år förtätats med friliggande småhus och som byggts ut med allmänna gator samt kommunalt vatten och avlopp. Öster om planområdet finns Lövsta med tillhörande gård, öppen betesmark och djurhållning samt ridanlläggning. I söder finns Glömstaskolan (F-9).




*Ortofoto som visar olika typer av bebyggelse och vägar i omgivningen kring planområdet.*

*Planerad bebyggelse*

Detaljplanen ger möjlighet för cirka 127 bostäder bestående av friliggande småhus i form av enbostadshus, sammanbyggda småhus samt LSS-boende. 14 av dessa 127 bostäder är befintliga och för dessa kommer byggrätten att utökas och ge möjlighet för permanentboende med kommunalt vatten och avlopp. LSS-boendet planeras centralt i området och är tänkt att uppföras i en våning med en byggnadsarea på cirka 560 kvadratmeter. Förskolan som planeras i de sydöstra delarna av området är tänkt att uppföras i två våningar med en byggandsarea på cirka 500 kvadratmeter. Förskolan planeras för cirka 100 barn på fem avdelningar. Friytan på gården bedöms uppgå till cirka 4100 m².

Planförslaget är utformat för att den nya bebyggelsen och det nya gatunätet ska anpassas väl till befintlig topografi och vegetation. Inom kvartersmark och allmän plats ska även befintliga träd bevaras där det är möjligt. Delar av planområdet planläggs som natur för att bevara en vegetationsskärm och en grön karaktär mot Lövsta.



*Situationsplan med föreslagen bebyggelse*

## Gestaltning

Ett gestaltningsprogram har tagits fram med syftet att skapa en djupare förståelse för utformning av bebyggelse och miljöer i planområdet. Gestaltningsprogrammet ska även säkerställa en hög kvalitet på gestaltning av området och vara ett underlag för kommande bygglovsprövning inom detaljplanen. Gestaltningsprogrammet utgår från kommunens arkitekturstrategi samt stadsbyggnadsprinciperna i planprogram för Vistaberg (2004).

### *Stadsbyggnadsidé*

Den nya bebyggelsen tar inspiration av trädgårdsstadens principer. Trädgårdsstaden präglas av en låg och tät bebyggelsestruktur med hus i 1–2,5 våningar och med väl omhändertagna och gröna gaturum. Husen är tydligt och enhetligt placerade mot gatan för att skapa rumslighet och bidra till ett grannskap. Alla hus har en egen trädgård med en mer privat karaktär. Den befintliga bebyggelsen längs med Lövstastigen föreslås bibehålla sin karaktär med friliggande småhus på större tomter med mycket grönska.

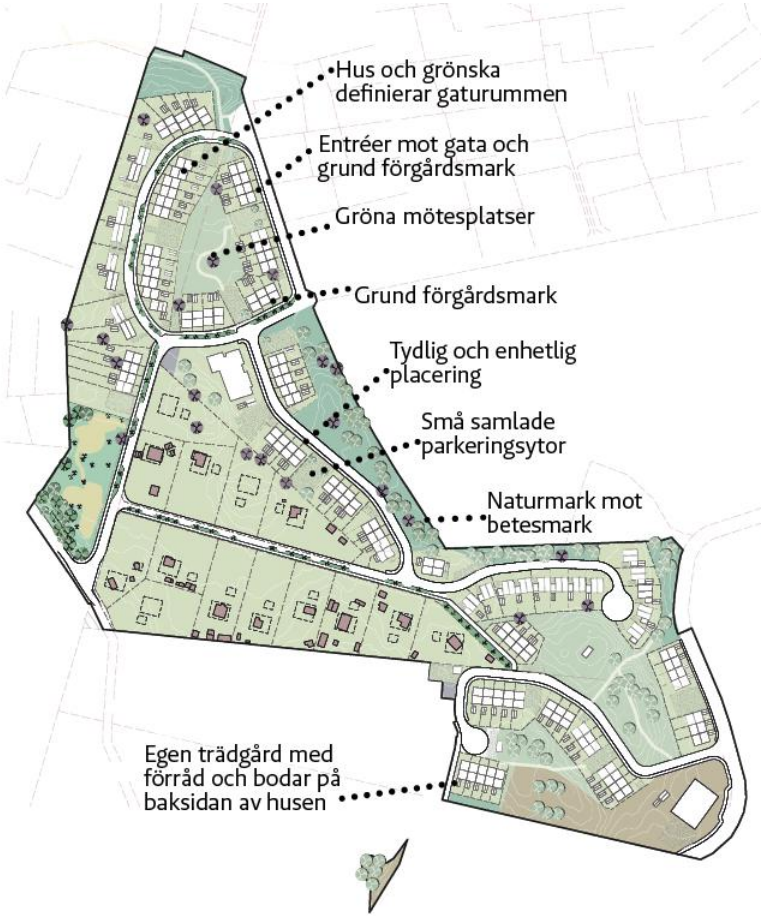
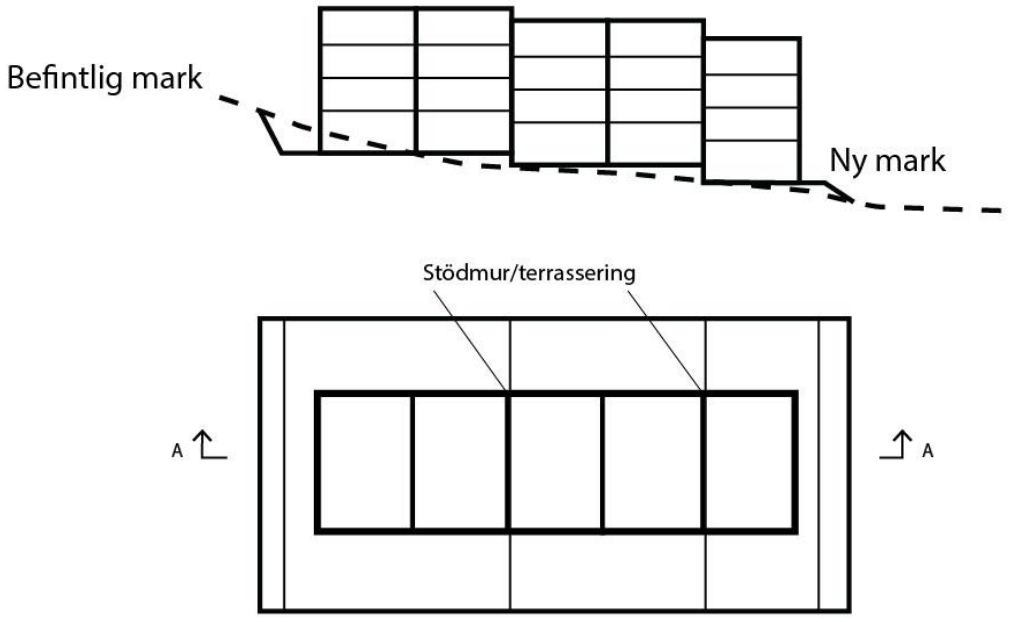



*Bild som visar övergripande stadsbyggnadsprinciper för detaljplanen.*

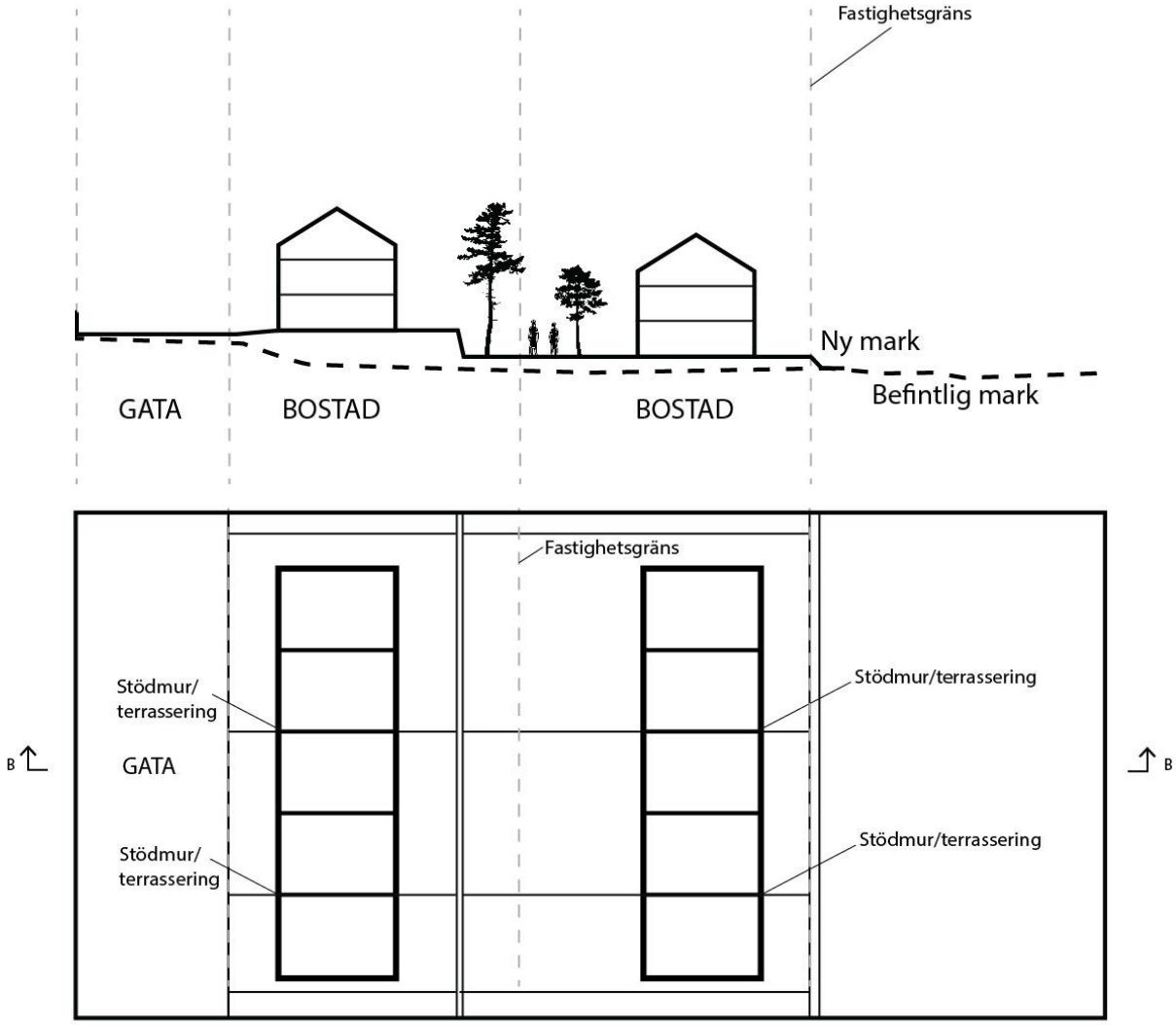
På Hydroscands, Huddinge kommuns och Bonavas fastigheter planeras radhus, parhus och kedjehus. Den nya bebyggelsen bidrar till ett nytt tillägg som gör området i stort mer varierat. Husen ska förses med sadel- eller pulpettak. Bebyggelsen ska placeras nära gatan med entré vänd mot gatan för att skapa ett intimt gaturum.

Planförslaget har utformats för att minimera behovet av sprängning och bergskärningar i området. På en del platser kommer det att uppstå nivåskillnader mellan anlagda tomter och den naturmark som ska bevaras. Planerad bebyggelse ska i största möjliga mån anpassas till befintliga marknivåer. För att hantera dessa nivåskillnader kommer slänter och stödmurar behövas. För att uppnå en god gestaltning kan en kombination av stödmur och slänter vara lämplig. Detaljplanen har bestämmelser som styr att stödmurar och slänter inte ska uppföras i direkt anslutning till befintliga fastigheter som gränsar till planområdet. Återetablering av vegetation på anlagda slänter ska göras vid ny bebyggelse.

För att hantera höjdförändringarna längsgående i radhuslängor så kan stödmur mellan tomter behövas. Radhuslängorna ska dock i största möjliga mån anpassas till befintliga marknivåer.




*Principillustrationer, ej skalenliga, som visar hur nivåskillnad kan hanteras för radhus. Snittet A-A går genom byggnadsvolymen, heldragen linje visar ny mark och streckad befintlig mark.*




*Principillustrationer, ej skalenliga, som visar hur nivåskillnad kan hanteras för radhus. Snittet B-B går tvärs byggnadsvolymerna, heldragen linje visar ny mark och streckad befintlig mark.*



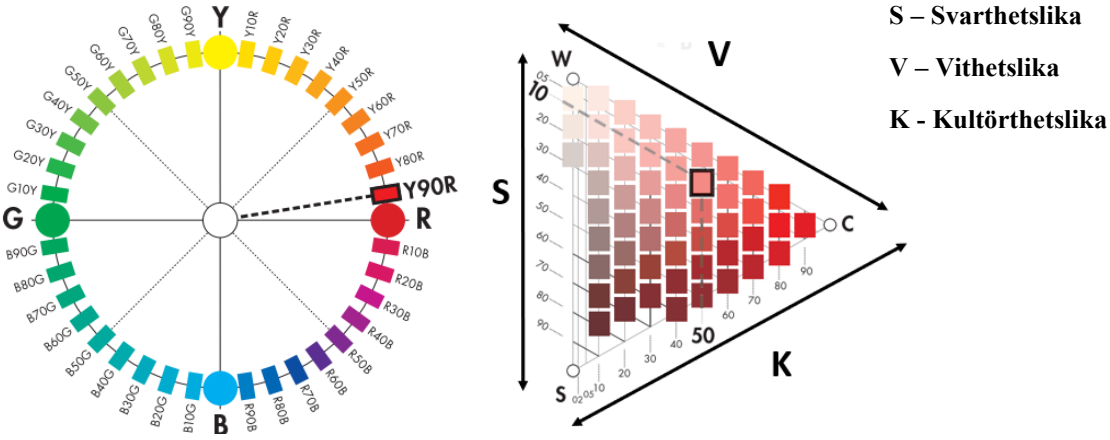
*Rendering som visar hur Bonavas hus kan komma att se ut från naturmarken intill Bergavägen. Bild: Bonava*



*Rendering som visar vy norrut över Blåsvägens förlängning och korsning Klimatvägen över radhus på kommunens mark.*

Fasadmaterial på tillkommande bebyggelse är i trä, tegel eller puts. Fasadernas färgsättning gestaltas omsorgsfullt för att bidra till att området upplevs såväl varierat som balanserat. Bebyggelsen får en färgskala hämtad från traditionell trähusbebyggelse med moderna inslag. Planerad bebyggelse ska ges en sammanhängande kulörpalett samtidigt som det finns en variation av mörkare och ljusare kulörer. I området i öster och nordost som angränsar närmast den öppna betesmarken ska bebyggelsen vara i mörk jordnära kulör, järnvitriol eller träets naturliga kulör. Övriga områden färgsätts i jordnära mörka eller ljusa kulörer, det ska finnas en variation inom respektive egenskapsområde. Med mörka jordnära kulörer avses kulörer med minst 40 % svärta och maximalt 50 % kulörthet och

med ljusa jordnära kulörer avses kulörer med maximalt 40 % svärta och maximalt 30 % kulörthet utifrån NCS-systemet (Natural Colour System).




*NCS-systemet utgår från sex elementarfärger – Rött, Gult, Grönt, Blått samt Vitt och Svart. Färgerna är indelade i olika kulörtoner (t ex Y90R) och olika nyanser (t ex 1050)*

Kulörerna kan exempelvis vara i olika gula, röda, bruna och grönaktiga toner så som ockra och umbra Vad gäller järnvitriol så utgör det en träbehandling och kan därmed inte kategoriseras inom NCS-systemet.



*Exempel på färger med jordpigment i ljusare och mörkare färgtoner. Till vänster röda jordpigment (bränd terra och engelsk rött), i mitten gula jordpigment (guldockra och obränd terra) och till höger gröna/grå jordpigment (umbra). Utdrag från boken ”Trädgårdsstadens färger” av Engelbrektson och Hambraeus.*

## *Friliggande småhus i form av enbostadshus*

De befintliga småhusfastigheterna längs med Lövstastigen skiljer sig mot de nyexploaterade områdena. Här möjliggör detaljplanen för friliggande småhus i form av enbostadshus med utökad byggrätt och bibehållen tomtstorlek. Detta bidrar till en varierad bebyggelse med möjlighet att läsa av platsens historia och för att möjliggöra en lämplig exploateringsgrad på fastigheterna. Fasader på ny bebyggelse ska uppföras i gedigna material såsom trä, tegel, sten eller puts.

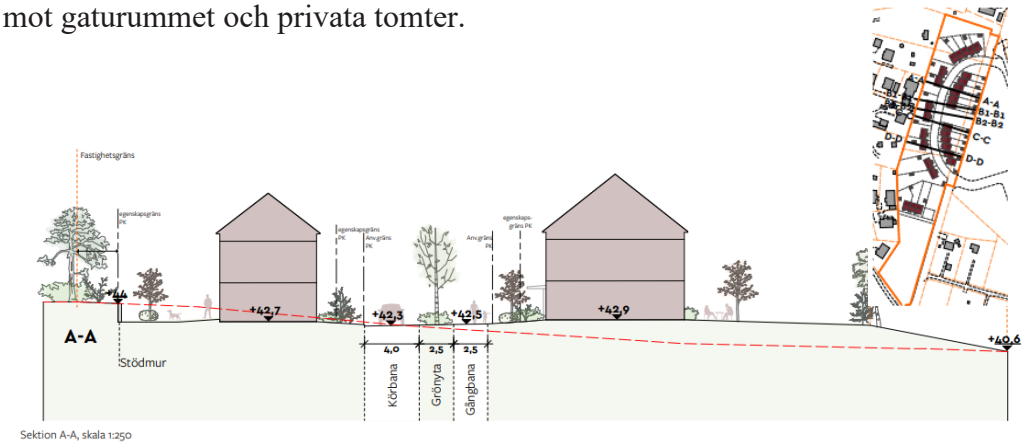
*Grönska och natur*

En naturvärdesinventering har tagits fram som pekar ut värdefull natur och särskilt värdefulla träd. Det är positivt om träd kan bevaras i allmänhet och i synnerhet de särskilt värdefulla träden. En ändrad lovplikt för att fälla eller vålla skada på träd finns i delar av planområdet vilket bidrar till att bevara befintliga träd. Befintliga träd kan skapa rumsbildningar runt om i planområdet, till exempel i anslutning till parkeringsplatser och på gemensamma gårdar. I zonen mellan Lövsta gård och planerad bebyggelse i planområdet finns en delvis bevarad ridå av vegetation, denna planläggs som natur och skiljer delar av den nya bebyggelsen visuellt från gårdsmiljön.

*Gator och parkering*

Gaturummen är dimensionerade för att ge plats åt grönska och är höjdsatta för att följa områdets topografi. För att hålla nere gatubredd och därmed minska mängden hårdgjord yta samtidigt som trädrad möjliggörs föreslås vissa av de nya gatorna i planområdet vara enkelriktade. Trädrad föreslås på de gator som har bebyggelse på båda sidor. Trädrader planeras längs med Lövstastigen, delar av Peter Pans väg och i den halvcirkel som gatan bildar i den norra delen av planområdet. Trädrader höjer vistelsevärdena genom ett grönare och mer estetiskt tilltalande gaturum samtidigt som det ger skugga, bidrar till ekosystemtjänster och hanterar dagvatten i området.

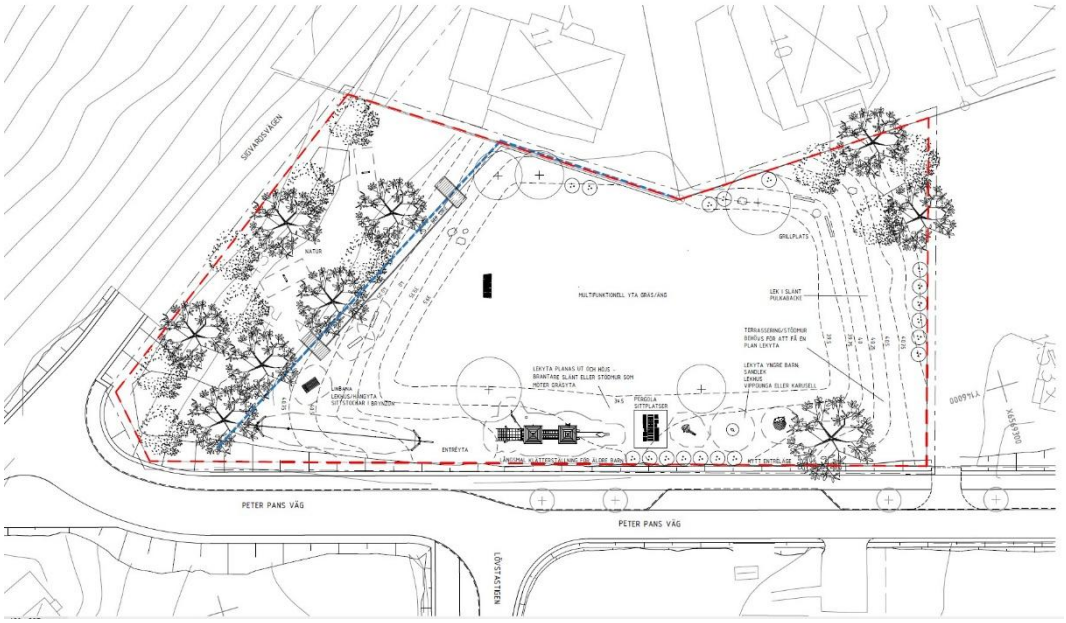
Bilparkering sker på samlade parkeringar med genomsläppligt material för radhusen på Hydroscands och kommunens mark samt för delar av bebyggelsen på Bonavas mark. Där det är möjligt omges de samlade parkeringarna av grönska mot gaturummet och privata tomter.




*Genomskärning av föreslagen bebyggelse i Hydroscands fastighet med parhus i väster och radhus i öster. Befintlig marknivå i rödstreckad linje. Bild: Brunnberg och Forshed*

*Park*

Inom planområdet möjliggör detaljplanen för en ny park med lekytor. Avsikten är att det ska finnas en stor del träd i parken, både befintliga som sparas och nyplanteringar. Två entréer är planerade i anslutning till Peter Pans väg. Planteringsytor ramar in och skärmar av mot bostäder och Peter Pans väg. Parken ska även inrymma en nedsänkt yta som ska kunna hantera översvämmande vatten i händelse av skyfall. Parkens slutliga utformning kommer att utredas vidare i genomförandeskedet.




*Ett preliminärt förslag på parkens disposition. Illustration: PE Teknik & Arkitektur*

*LSS-boende*

LSS-boendet planeras som en fristående byggnad i en våning. Byggnaden ges en byggnadsarea på omkring 560 kvadratmeter, volymen bryts upp med gavelmotiv som ansluter till karaktären som finns i omkringliggande radhusbebyggelse. Byggnadens fasader utformas i röd jordnära kulör. Genom sin placering i ett område där det främst är planerat för radhus bidrar LSS-boendet till en blandning av upplåtelseformer och hustyper. Omsorgsfull gestaltning av både hus och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på tomten bakom huset.



*Förslag på utformning av LSS-boende. Vy från nordost. Bild: Link arkitektur*

*Förskola*

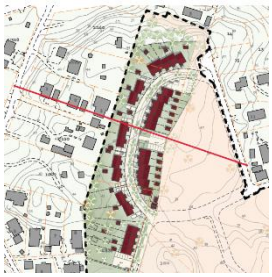
Byggnadens placering ska anpassas efter topografin och uppförs i suterräng. Byggnaden uppförs med betong i sockelvåningen och i övrigt med fasader i trä. Fasaden ska utformas med material och detaljer som skapar livförskjutningar och reliefverkan. Omsorgsfull gestaltning av både byggnad och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på förskolegården.



*Rendering som visar föreslagen förskola sett från öster om Bergavägen. Bild: Tengbom*

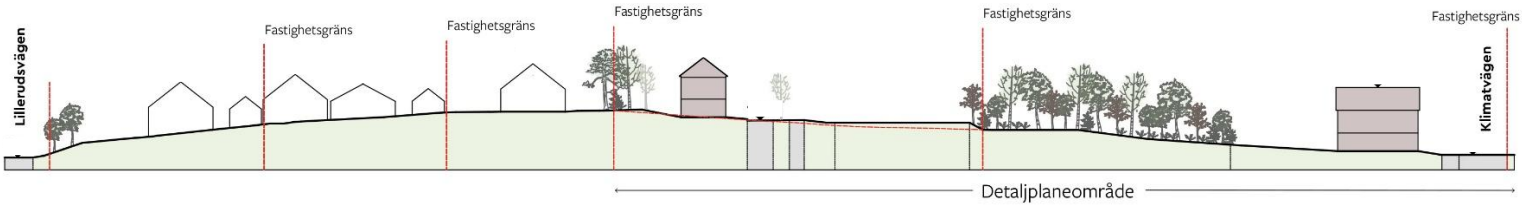



*Förslag på utformning av förskolegård. Bild: Tengbom*



### *Landskapsbild*

Landskapet inom och omkring planområdet karakteriseras av en blandning av öppna landskap, skogsdungar och småhusbebyggelse. Detaljplanen innebär ny bebyggelse på platser där det är skogbeklädd naturmark alternativt mindre fritidshusbebyggelse vilket kommer att förändra landskapsbilden i området.




*Sektion som visar hur närmaste planerade bebyggelse förhåller sig till befintliga fastigheter utmed Lillerudsvägen. Illustration: Brunnberg och Forshed*

Stora delar av zonen mellan Lövsta och den föreslagna bebyggelsen ska utformas med en vegetationsridå med inslag av barrträd som lämnas närmast den nya bebyggelsen. Detta gör att planområdet skiljs visuellt från gårdsmiljön. Vidare finns en utformningsbestämmelse om att byggnader ska utföras i mörka jordnära kulörer för att minska påverkan på landskapsbilden.

Tomten vid LSS-boendet ska lämnas så intakt som möjligt och gärna bevara växtlighet. Framför allt i den västra delen av tomten finns möjlighet att bevara vegetation. Huset placeras på den flackare delen av tomten för att ta så stor hänsyn till topografin som möjligt. Parkeringsytor och körytor förses med asfaltsbeläggning, där det behövs för förbättrad dagvattenhantering kan mer genomsläppligt material användas.

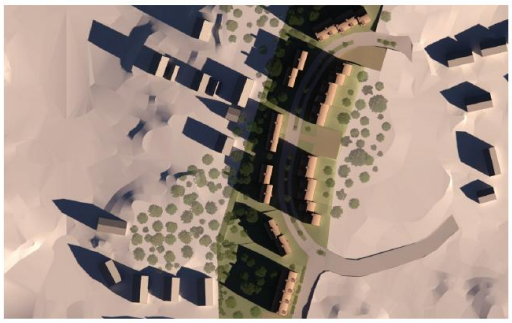
En dagvattendamm placeras utanför planområdet i beteshagen utmed Klimatvägen. Dammen placeras och anpassas i landskapet på ett naturligt sätt så att den bidrar positivt till beteslandskapet och skapar visuell variation.

På grund av de nya gatorna kommer det att bildas slänter i naturmarken i vissa områden, till exempel ut mot Lövsta gård. Dessa slänter ska återställas och grönska ska återetableras.

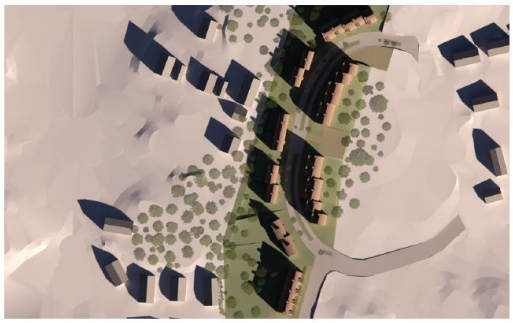
### *Ljus och vindförhållanden*

Detaljplanens bebyggelse anpassas i skala så att det inte bedöms medföra någon skuggning av befintliga bostadsbyggnader inom eller omkring planområdet. Det bedöms även kunna uppnås goda ljus och vindförhållanden i bostäder och på vistelseytor.

En solstudie har tagits fram för en del av planområdet, se nedan. Bedömningen är att ljusförhållandena är goda för planerade och tillkommande byggnader. Planerad bebyggelse begränsas avseende täthet, placering och byggnadshöjder vilket ger förutsättningar för goda solförhållanden i området. För fastigheter intill planområdet så visar solstudien att skuggning på angränsande fastigheter väster om planområdet sker i liten utsträckning tidig morgon vid höst- och vårdagsjämning.



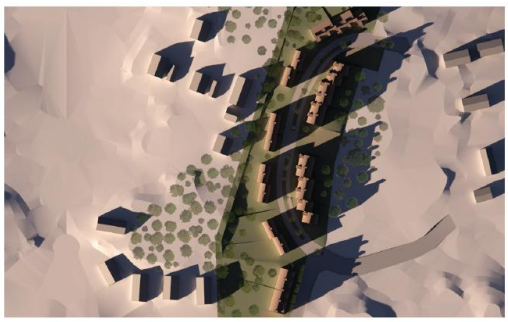
20 mars/september kl. 08



20 mars/september kl. 09



20 mars/september kl. 12



20 mars/september kl. 16

*Bild som visar skuggning från planerade huvudbyggnader i de nordvästra delarna av planområdet vid höst- och vårdagsjämningen och vid fyra tider på dygnet. Illustration: Brunnberg och Forshed*

### *Tillgänglighet till bostadshus*

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Planområdet är delvis kuperat och det har varit viktigt att beakta tillgänglighet under planarbetet. Gatornas samt bebyggelsens utformning och höjdsättning har studerats för att se till att det finns goda förutsättningar att lösa tillgängligheten till husen i området. Tillgänglighet till och inom byggnaderna prövas i samband med bygglov.

*Räddningstjänst*
Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609, angående framkomlighet och brandvattenförsörjning, har beaktats.

*Lek och rekreation*
Inom Glömsta är det brist på parker och lekplatser. Kommunens översiktsplan anger riktlinjer om en park och lekplats inom 300 meter från nyplanerade bostäder. Enligt kommunens parkprogram ska parker finnas inom 500 meter från bostaden, alternativt att det är maximalt 300 meter till närmaste park. Enligt kommunens lekplatsprogram ska det finnas en lekplats inom 500 meter från bostaden.

Inom planområdet planeras för en ny park med lekmöjligheter. Parken är tänkt att vara en så kallad områdeslekplats vilket innebär att den kan fungera som en samlingspunkt för området med större utbud av lekutrustning än en närområdeslekplats. Träd, grönska och planteringsytor bidrar även till ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering. I parken föreslås lekutrustning, sittplatser och en grillplats. Parkens utformning kommer att studeras vidare under genomförandeskedet.

I detaljplanen planläggs naturområden och en del av kvartersmarken reserveras för gemensamma gårdar vilket sammantaget gör att det finns gott om ytor för spontan lek, rekreation och samvaro i planområdet.

*Social hållbarhet*
En barnkonsekvensanalys (BKA) har genomförts. Syftet med barnkonsekvensanalysen är att kartlägga hur området upplevs och dess konsekvenser utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv. Faktorer som har studerats är möjlighet till lek och rekreation, tillgång till service och offentliga platser, kulturmiljöer, trafik och kommunikationer, bebyggelse och boendemiljö, hälsa och säkerhet, samt trygghet och tillgänglighet. En kartläggning av barn och ungas perspektiv på planområdet har genomförts genom bland annat dialoger. Sammantaget visar kartläggningen på att planområdet har god tillgång till naturområden, en god boendemiljö men samtidigt finns en brist på lekplatser, parker och offentliga rum samt kommersiell och offentlig service. Planförslaget bedöms medföra en övervägande positiv utveckling för barn och unga i området, där den tillkommande parken med lek, nya gång- och cykelstråk samt bevarandet av delar av naturmarken spelar en viktig roll. Ianspråktagande av naturmark till förmån för ny bebyggelse bedöms dock kunna ha vissa negativa konsekvenser.

*Offentlig service*
Befintlig service i anslutning till planområdet är förskolan Glömsta som ligger strax norr om planområdet och Glömstaskolan intill planområdet.

Barn- och utbildningsförvaltningens lokalplaneringsenhet anger behov av en förskola i Glömsta med minst 5 avdelningar som totalt rymmer cirka 100 barn, med verksamhetsstart 2029 och planeras att bli en kommunal förskola.

Förskolan och LSS-boendet bidrar till mer offentlig service i området.

*Kommersiell service*
Det finns ingen kommersiell service i eller i direkt anslutning till planområdet.

Det finns en del kommersiell service i närheten av Glömstavägen, väg 259 i form av bland annat byggvaruhus och gym. Cirka 2,5 kilometer fågelvägen från planområdet finns Huddinge centrum med ett stort utbud av kommersiell service såsom butiker, sporthall med mera. Detaljplanen genererar ingen tillkommande kommersiell service.

*Arbetsplatser*
Intill planområdet ligger Glömstaskolan med cirka 50 arbetsplatser.

Uppförandet av en ny förskola inom planområdet samt ett LSS-boende kommer att generera ytterligare 30–40 arbetsplatser. Förskolan bidrar till cirka 15–20 heltidstjänster som bedöms sysselsätta personal i form av pedagoger och barnskötare. Det planerade LSS-boendet bedöms sysselsätta cirka 22–26 arbetstagare. Personalmässigt är det de boendes behov som styr vilket bedöms vara maximalt 9 anställda i tjänst vid ett och samma tillfälle.

*Kulturmiljövärden*
I Huddinge kommuns kulturmiljöprogram pekas några områden i Glömsta ut som särskilt värdefulla.

Dalgången i Lövsta öster om planområdet är nära angränsande men bedöms inte påverkas av planförslaget då den kommer att bevaras. Planförslaget är därtill utformat för att ta hänsyn till kopplingen mellan detaljplaneområdet och Lövsta då vegetationsskärmar på naturmark delvis bevaras mot dalgången. Planförslaget bevarar därmed delvis siktlinjer och landskapsbilden från Lövsta samtidigt som tillägg blir läsbara då de nya bostäderna delvis kommer att synas från dalgången.

Sammantaget är bedömningen att det inte finns några större kända kulturhistoriska värden utpekade i planområdet och inga angränsande kulturmiljövärden i omgivningen som bedöms påverkas av planförslaget.

*Fornlämningar*

En arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet. En tidigare registrerad möjlig fornlämning inom planområdet, stensättning L2016:302 (RAÄ-nummer Huddinge 263:1) på fastigheten Glömsta 2:58 har efter genomförd arkeologisk utredning visat sig vara en naturbildning och utgår därmed som fornlämning och omregistreras som fornlämningsliknande bildning. Intill planområdet finns stensättning L2017:9789 (RAÄ-nummer: Huddinge 164:1) på fastigheten Glömsta 2:59. Länsstyrelsen bedömer att stensättningen L2017:9789 bör bevaras långsiktigt. Fornlämningen är utanför planområdet intill skolgården. Angränsande till planområdet på fastigheten Glömsta 2:60 ligger en övrig kulturhistorisk lämning, fossil åker L2016:143 (RAÄ-nummer: Huddinge 247:1).

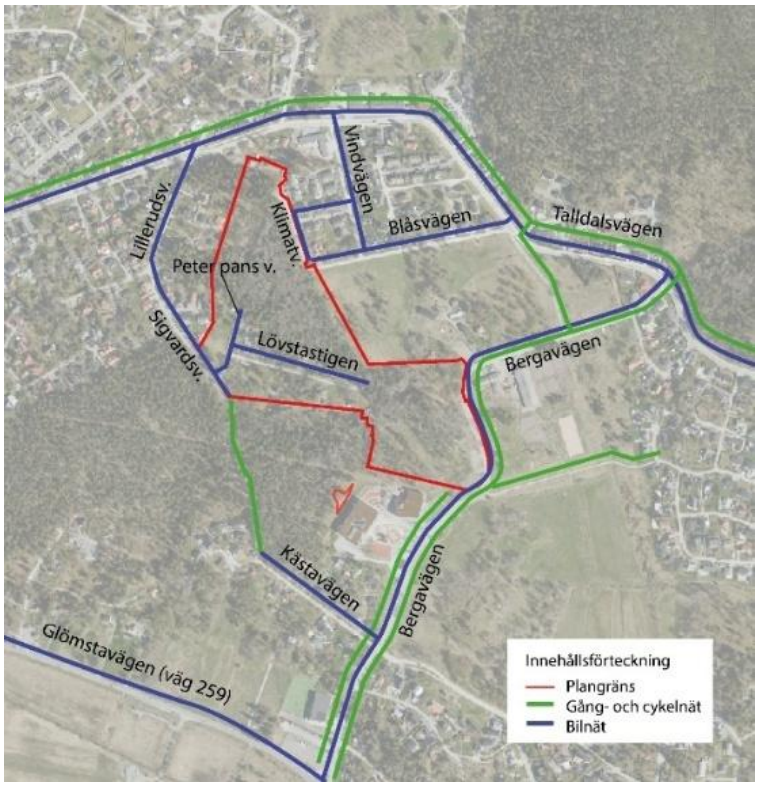
Stensättningarnas lokalisering och den fossila åkern är markerade i bild nedan. Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen. Om en okänd fornlämning påträffas vid kommande byggskede ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.




*Bild som visar fornlämningar i området. Ungefärligt planområde markerat i svart.*

## Gator och trafik

Planområdet ligger mellan Talldalsvägen och väg 259 Glömstavägen, se övergripande gatunät in till planområdet. Talldalsvägen är en kommunal huvudgata och väg 259 är en statlig väg som är högt belastad under rusningstid. Talldalsvägen och väg 259 är de vägar som framför allt förbinder planområdet med det regionala trafiknätet, oavsett om en åker kollektivt, cykel eller motorfordon.

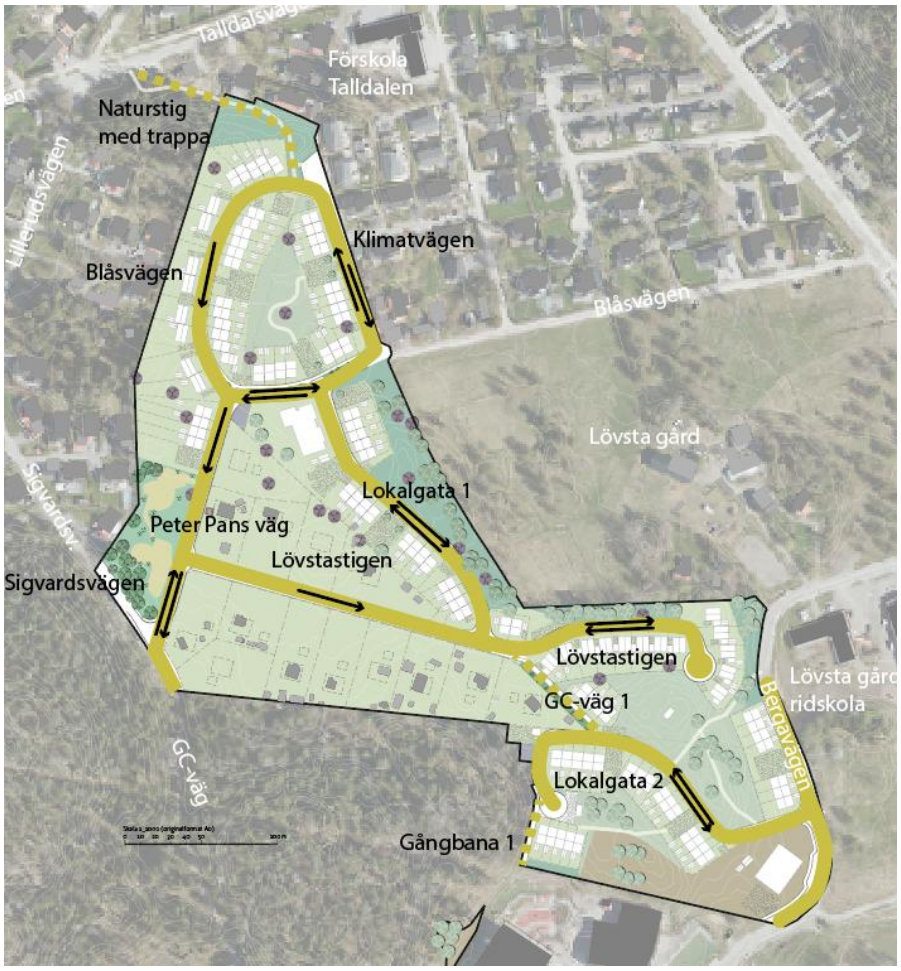



*Övergripande befintligt trafiknät för fotgängare, cyklister samt bilister.*

I det regionala trafiknätet planeras för stora förändringar vilket kommer öka tillgängligheten till området. Trafikverket (statliga trafikmyndigheten) planerar att bygga ut väg 259 till en mötesfri motortrafikled under namnet Tvärförbindelse Södertörn samt separerade gång- och cykelbanor parallellt med väg 259. Tvärförbindelse Södertörn planeras vara färdigställd någon gång under 2030-talet. Spårväg Syd är också ett stort regionalt trafikprojekt som planeras av kollektivtrafikmyndigheten Region Stockholm. Det är en spårvägsförbindelse som planeras mellan Flemingsbergs pendeltågsstation och Älvsjö pendeltågsstation via tunnelbanestationerna Masmo, Skärholmen och Fruängen. Planområdet ligger inom Spårvägs Syds influensområde om cirka 1200 meter från närmaste framtida station. En färdigställd Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg Syd kommer att avlasta Glömstavägen och förbättra kollektivtrafiken i området.

Planförslaget består av enkelriktade och dubbelriktade gator som alla planeras vara lågfartsgator med hastighetsbegränsning 30 km/h. För att öka trafiksäkerhet och trygghet kommer de flesta gatorna inom planområdet utformas med

separerade gångbanor och närmast förskolan och Glömstaskolan planeras det för en gemensam gång- och cykelbana.



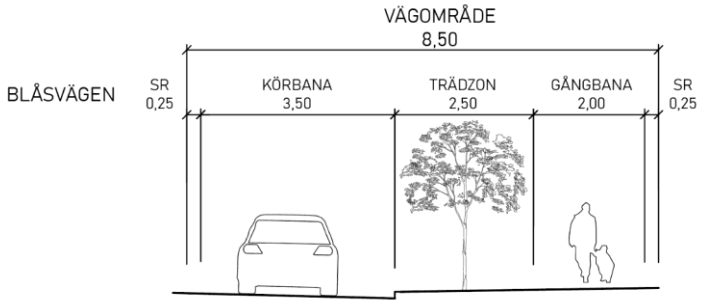

*Framtida vägnät med pilar som visar om gatan är enkelriktad eller dubbelriktad för motorfordonstrafik.*

Trädplanteringar utmed gatorna kan höja vistelsevärden i området samt bidra till skugga och ekosystemtjänster. I anslutning till trädraderna anläggs skelettjordar för att hantera dagvatten. Parkeringsfickor för angöring anordnas där det är enkelriktade gator för att förenkla för bilar att stanna till.

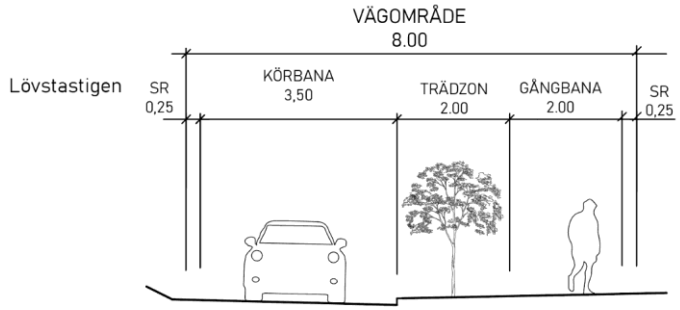
| **Gata** | **Riktning (motorfordon)** | **Utformning** |
|---|---|---|
| Klimatvägen | Dubbelriktad | Körbana och gångbana |
| Blåsvägen | Enkelriktad, dubbelriktad efter Peter Pans väg | Körbana, trädplantering och gångbana. |
| Peter Pans väg | Enkelriktad, dubbelriktad söder om Lövstastigen | Körbana, trädplantering och gångbana. |
| Lövstastigen | Enkelriktad, dubbelriktad öster om lokalgata 1 | Körbana, trädplantering och gångbana. Öster om lokalgata 1: delat gaturum för gång, cykel och bil. Gatan slutar med en vändplan. |

| | | |
|---|---|---|
| Lokalgata 1 | Dubbelriktad | Körbana och gångbana |
| Lokalgata 2 | Dubbelriktad | Körbana och gångbana. Gatan slutar med en vändplan. |
| Gång- och cykelväg 1 | Endast fotgängare och cyklister | Gemensam gång- och cykelbana |

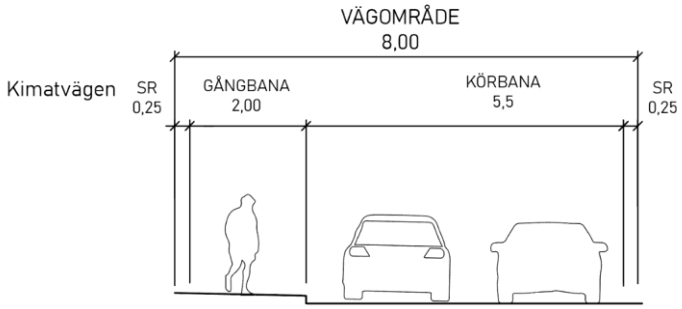
*Lista över lokalgator och deras utformning.*




*Föreslagen gatusektion för del av Blåsvägen där körbanan är enkelriktad.*



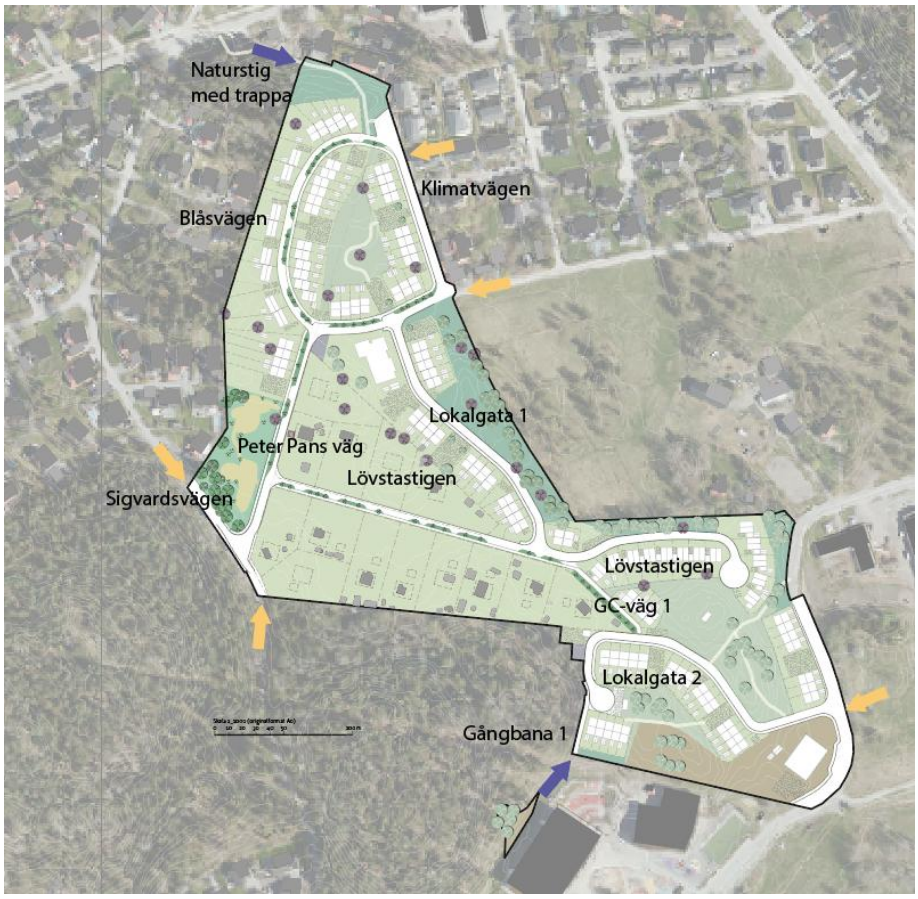

*Föreslagen gatusektion Lövstastigen väster om korsningen med lokalgata 1.*




*Föreslagen gatusektion Klimatvägen*

*Gång- och cykeltrafik*

Väster om planområdet finns en gång- och cykelkoppling mellan Sigvardsvägen-Peter Pans väg och Kästavägen som används av eleverna från Glömstaskolan. Utmed Talldalsvägen finns gångbana och huvudcykelstråk och utmed Bergavägen finns gångbana och lokalt cykelstråk. Det saknas gångbana på alla vägar inom planområdet. Det finns ett antal gångstigar genom planområdets skogsområden. Närmsta regionala cykelstråk finns på Glömstavägen cirka 500 meter från planområdet och nås enklast via Bergavägen. Det regionala cykelstråket parallellt med Glömstavägen leder till Huddinge C och Flemingsberg i öst och mot Masmo och Botkyrka kommun i väst. För att komma till cykelstråket västerut saknas säkra cykelpassager över Glömstavägen vilket planeras bli bättre när Trafikverket anlägger Tvärförbindelse Södertörn. Fotgängare och cyklister föreslås kunna ta sig till området enligt kartbild på nästa sida.



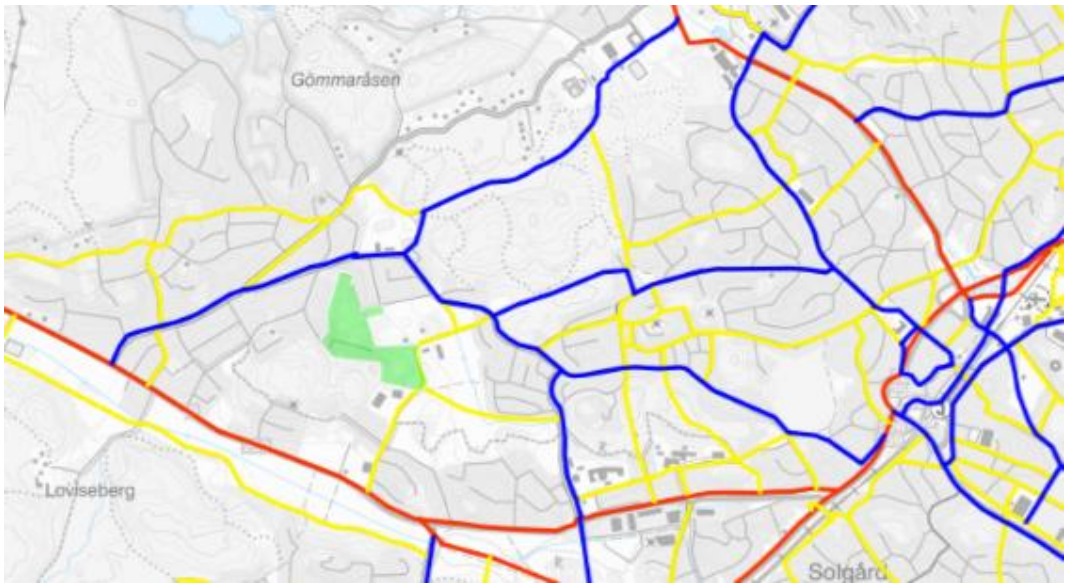

*Markering av framtida vägar in till planområdet för fotgängare och cyklister. Blåa pilar anger entréer med trappor därmed endast för fotgängare.*

I planförslaget har alla gator separata gångbanor förutom förlängningen av Lövstastigen i öster där gångtrafikanter kommer att dela utrymme med övriga trafikslag. Mellan de nya bostadskvarteren vid vändplatsen vid Lövstastigen finns möjlighet att tillskapa en stig som gör det enkelt för gående att nå lokalgata 2, den nya förskolan och Bergavägen. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Den befintliga delen av Peter Pans väg kommer inte kunna vara tillgänglighetsanpassad då vägen har en alltför brant lutning. Tillgänglighetsåtgärder planeras för att göra lutningen lättare att hantera för personer med rörelsehinder.

Det planeras en ny koppling med trappa norr om planområdet mellan Klimatvägen och Talldalsvägen för att det ska vara enkelt att nå busshållplatserna på Talldalsvägen. I söder från lokalgata 2 planeras det för en gen koppling till Glömstaskolans baksida enligt pil i bild ovan. Det finns även en gångstig strax söder om Lövstastigen och norr om Glömstaskola till Bergavägen som riskerar att försvinna på grund av planerad förskola. I stället föreslås denna ansluta till den planerade kopplingen mellan lokalgata 2 och gatan ner mot Bergavägen via Glömstaskolan.

Nya gångbanor kommer att anläggas utmed Klimatvägen och Bergavägen för att det ska vara enkelt att röra sig mellan planområdet och Glömstaskolan. De planerade gång- och cykelbanorna utgår från kommunens riktlinjer om utformning som anges i Gångplan för Huddinge kommun (2018) och Cykelplan för Huddinge kommun (2016). Kartbild nedan visar planerade gång- och cykelstråk från cykelplanen, med huvudcykelstråket längs Talldalsvägen och det lokala stråket längs Bergavägen i närheten av planområdet.




*Huddinge kommuns planerade cykelnät enligt kommunens cykelplan (2016). Gult är lokalt cykelstråk, rött är regionalt cykelstråk och blått är huvudcykelstråket. Ungefärligt planområdet markerat i grönt.*

### *Kollektivtrafik*

Norra delen av planområdet ligger omkring 400 meter från befintliga busshållplatser vid Talldalsvägen. Planen föreslår en ny trappa mellan Klimatvägen och Talldalsvägen. Talldalsvägen trafikeras av buss 714 mellan Flottsbro och Huddinge centrum. På Glömstavägen, cirka 1 kilometer från planområdet, stannar buss 740 som trafikerar mellan Kungens kurva och

Huddinge C samt 172 som trafikerar mellan Skarpnäck och Norsborg via Huddinge C.

### *Biltrafik*

Planområdet nås via tre bilvägar - Bergavägen (i sydöst), Blåsvägen och Klimatvägen (i nordost) samt Sigvardsvägen och Peter Pans väg (i väster).

En trafikanalys (2024) har tagits fram för planområdet och den närmsta omgivningen. Analysen visar att Blåsvägen, Klimatvägen samt Sigvardsvägen fortsatt kommer vara lågt trafikerade gator även efter utbyggnad. En del av den nya bebyggelsen ansluter endast till Bergavägen och trafiken från denna bebyggelse kommer inte belasta Blåsvägen, Klimatvägen och Sigvardsvägen.

En trafikanalys (2021) har tagits fram för att bedöma trafikmängder omkring planområdet i framtiden. Analysen är genomförd på förväntad trafikökning av tre pågående detaljplaner i Vista-/Glömstaområdet samt en generell ökning av resor med biltrafik. Analysen visar att en ökning sker inom området och längs med Glömstavägen. Efter att Tvärförbindelse Södertörn är utbyggd flyttar mycket av trafiken till den nya motortrafikleden. Eftersom delar av Glömsta ligger inom influensområdet för Spårväg Syd så kommer det troligen ske en överförflyttning med högre andel kollektivtrafik jämfört med trafikanalysens slutsatser då Spårväg Syds utbyggnad inte har varit en förutsättning för analysen.

Den ökade trafiken beräknas inte leda till några framkomlighetsproblem på lokalgator eller i korsningar i analysområdet. Undantaget är den signalreglerade korsningen Glömstavägen/Gustav Adolfsvägen och cirkulationsplatsen Glömstavägen/Hageby allé som bedöms kunna få problem fram tills att Tvärförbindelse Södertörn är utbyggd. Konsekvenser av denna detaljplan bedöms dock inte påverka korsningarna utan detta bör hanteras inom övriga detaljplaner som ingår i trafikanalysen som bedöms ha en större påverkan.

### *Varumottagning och avfallshantering*

Varumottagning ska lösas inom fastigheten, om angöring inte är möjlig inom fastigheten kan det komma att hanteras på körbanan.

Sophantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och avfallsföreskrifter. Miljörum eller uppställningsplats av avfallskärl på kvartersmark för avfallshantering placeras som längst 50 meter från bostadsentréer. Högst 10 meters dragväg tillåts för avfallskärl mellan uppställningsplats för avfallsfordon respektive avfallskärl. Vid lösning med avfallskärl för varje enskilt hus ska de placeras inom fastigheten. Inom detaljplanområdet är vändplatserna anpassade för avfallsfordon och backrörelser kan därmed undvikas.

### *Angöring*

I trädplanteringar på de enkelriktade gatorna planeras angöringsfickor för att underlätta angöring på dessa gator. Angöring på dubbelriktade gator kan ske i körbanan eller inne på den egna fastigheten. För leveranser och sophantering till förskolan så planeras en angöringsficka på allmän plats och bör styras till andra tider än när hämtning och lämning av barnen sker för att undvika incidenter mellan fotgängare och tunga fordon.

*Bilparkering*

Bilparkeringen ska utformas på ett tryggt sätt enligt Parkeringsprogram för Huddinge kommun (2016). Planområdet är inom kollektivtrafikzon C vilket innebär att det är mer än 1200 meter till närmaste spårbundna kollektivtrafik.

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Parkering till radhusen sker i första hand på samlade parkeringsplatser och i vissa fall på egen tomt. För enbostadshus, parhus och kedjehus sker parkering på egen tomt. Minst två parkeringsplatser ska kunna anordnas per bostad om parkering anordnas på egen tomt. För de hus som parkerar på samlad parkering anordnas minst en parkering per bostad. I detta tal ingår även besöksparkering. Parkeringsplatserna ska anläggas med genomsläppligt material.

*Parkering för personer med funktionshinder*

Tillgänglig parkering kommer att lösas inom planområdet på kvartersmark. Parkering avsedd för funktionshindrade behöver inte anläggas med genomsläppligt material. I de områden där det är samlade parkeringar ska parkering på egen tomt enbart anordnas om det finns behov av parkering för rörelsehindrade i närhet till entré.

*Parkering LSS*

I kommunens parkeringsprogram saknas parkeringstal för LSS- och vårdboende. Vid framtagande av parkeringstal för vårdinrättningar ska det göras en bedömning och antaganden om verksamhetens behov av bil- och cykelparkering. Antalet parkeringar för LSS-boendet har stämts av med Huddinge kommuns strategiska lokalplanering. En särskild utredning har gjorts för att bedöma behovet av parkering. Beroende på inriktning av boende så kan parkering för boende vara aktuellt. Ett eventuellt behov för boende, genomsnittlig närvaro av personal och bedömning av besöksantal behöver framgå vid en bygglovsansökan.

Behovet av parkering för besökare och personal ska utgå från en genomsnittlig närvaro av personal och besökare.

Bilparkering ska vara som minst 60 % av genomsnittlig närvaro med avrundning uppåt. 60 % baserar sig på resandeundersökningar inom kommunen. Om det i genomsnitt är 3 stycken personal samtidigt bör 2 bilparkeringsplatser anläggas. Om det i genomsnitt är en besökare samtidigt bör 1 bilparkering anläggas.

Cykelparkering är mindre utrymmeskrävande, lägre i investeringskostnad och bör alltid ha god tillgänglighet. Cykelparkeringen ska vara tillgänglig för alla som har behov inom verksamheten. Cykelparkering för boende bör basera sig på inriktning på boendet och de boendes behov och vara inomhus likt samma kvalitetskrav som för bostäder. Då personal kan stanna över natten och under längre tid ska cykelparkering finnas inomhus för längre parkering samt utomhus för högre tillgänglighet. För att öka attraktiviteten till cykeln som färdmedel bör parkeringstalet vara något över genomsnittlig närvaro, både vad gäller besökare och personal. Om genomsnittlig närvaro av personal är 3 stycken så bör minst 4 cykelparkeringar anläggas för personal inomhus. För besökare bör samma resonemang användas. Om det ofta förväntas vara 2-3 besökare så bör antalet cykelparkeringar vara 3-4 stycken.

*Parkering förskola*

Vid beräkning av förväntat bil- och cykelparkeringsbehov till förskolan inom planområdet ska Huddinge kommuns parkeringsprogram följas. Specifikt behov ska utredas och redovisas i samband med kommande bygglovsprövning.

Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas för vanliga cyklar, lådcyklar och cykelkärror enligt parkeringsprogrammets rekommendationer vad gäller utformning, till exempel med väderskydd, hög låsbarhet och en del inomhus för personal som ställer högre krav på cykelparkeringens utformning.

*Trafiksäkerhet*

Trafiksäkra passager finns för gång- och cykeltrafikanter mellan planområdet och busshållplatser på Talldalsvägen. Talldalsvägen och Bergavägen som är viktiga skolvägar i Glömstaområdet. En gångbana som kompletterar de trafiksäkra passagerna planeras anläggas mellan Glömstaskolan och planområdet längs med Bergavägen. Glömstaskolan kommer även att tillföras med en ny gångväg från lokalgata 2 vilket kommer bli en gen väg genom planområdet till skolan.

## Mark, natur och vatten

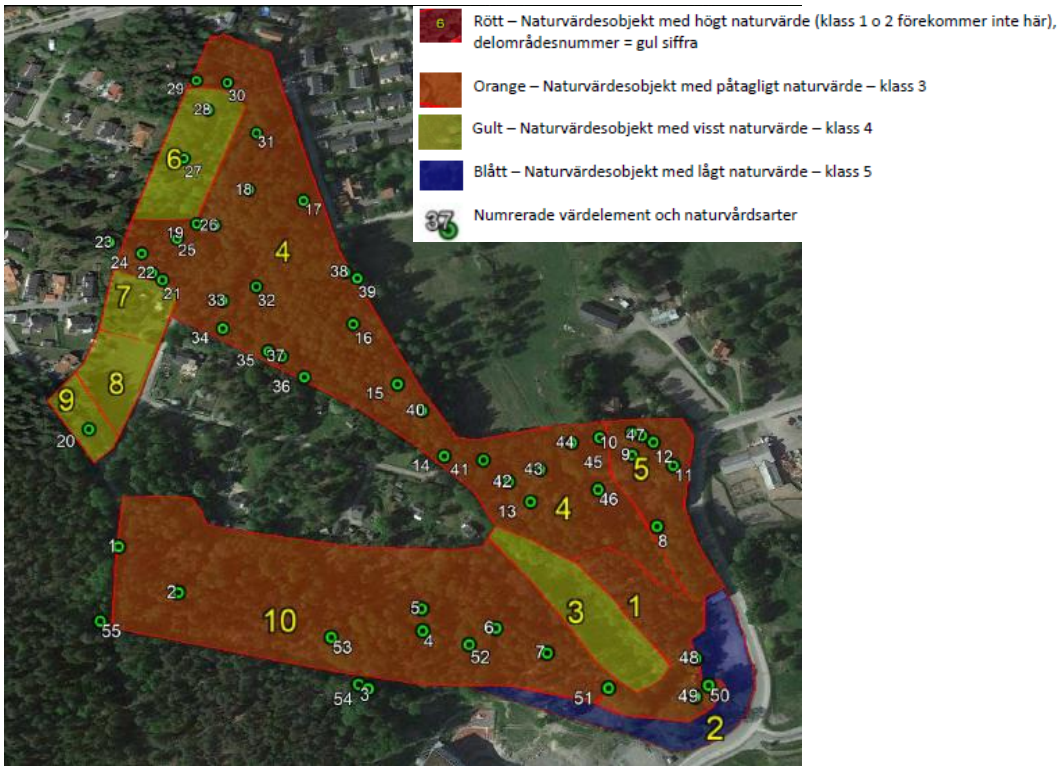
*Mark och vegetation*

Planområdet består till största del av blandskog med inslag av småhus, fritidshus och mindre vägar. Marken är relativt varierande med både branta och flacka partier. Området är kuperat speciellt i de södra och sydöstra delarna varifrån det sedan generellt lutar mot norr. Marknivåerna varierar mellan cirka +35 och +50 meter. Vid kraftigare regn ansamlas vatten vid en lågpunkt i korsningen mellan Peter Pans väg och Lövstastigen.

Öster om planområdet ligger en dalgång och Lövsta gård med djurhållning, ridskola samt beteshagar och rekreationsstigar. Intill planområdet finns utpekade områden avseende bevarandevärd kulturmiljö. Söder om planområdet ligger Glömstaskolan och i sydväst ett högländ skogsområde. I väst, norr och nordost gränsar planområdet till befintlig småhusbebyggelse.

*Naturvärden*

En naturvärdesinventering (Adoxa Naturvård, 2019) har tagits fram för planområdet. Större delen av detaljplaneområdet utgörs av ett skogsområde som i inventeringen huvudsakligen är klassad som påtagligt naturvärde, klass 3. Detta innebär att området har ett lokalt skyddsvärde. Se karta nedan över inventerade områden och bedömning av naturvärden.




*Karta över naturvärdesinventering inom planområdet. Se legend för de olika områdena*

Området som inventerats är cirka 9 hektar stort och består till stor del av blandskog med stort inslag av relativt gammal gran, men även tall, sälg, vårtbjörk och asp förekommer. Det finns ett antal gamla tallar som har nått en ålder på 100–150 år i området. På de äldre tallarna finns potentiellt signalarter som tallticka. Död ved förekommer i hela skogsområdet.

Den planerade exploateringen bedöms lokalt innebära en negativ effekt genom att naturmark tas i anspråk vilket leder till minskad skogsareal och fragmentisering. Den negativa effekten blir dock främst lokal eftersom områdets roll beträffande ekologiska samband i ett större sammanhang redan är begränsad på grund av befintliga spridningsbarriärer som skapats av intilliggande bebyggelse, vägar och jordbruksmark.

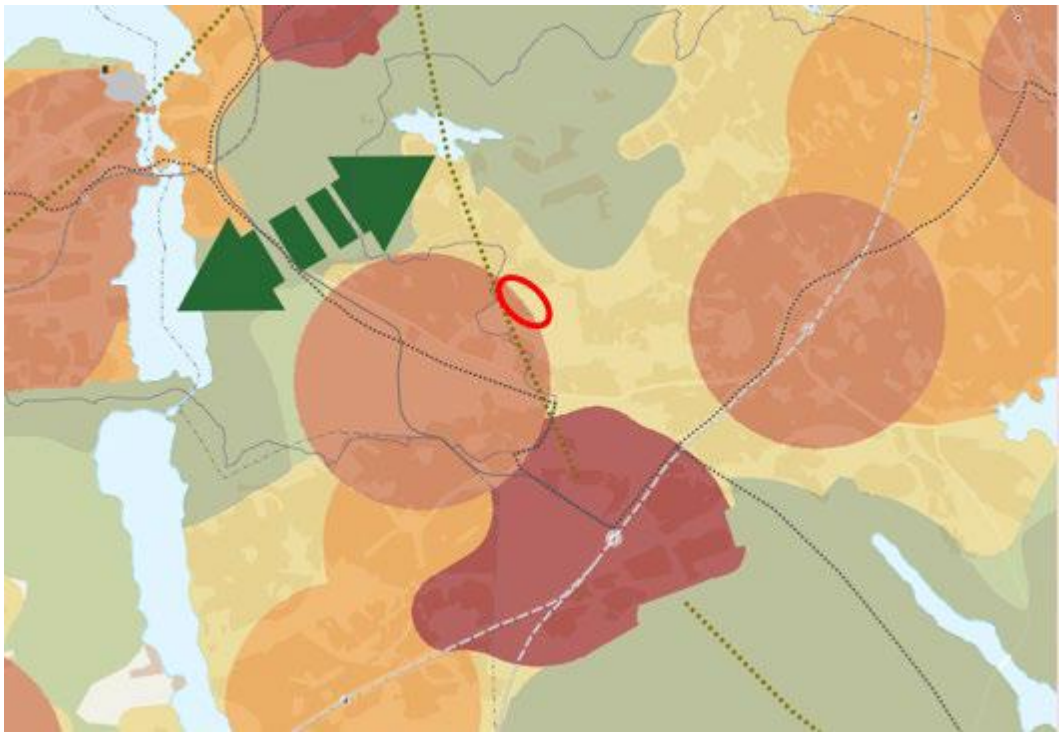
Med hänsyn till planförslagets påverkan på naturen i området kommer ekologiska kompensationsåtgärder genomföras för att lindra den negativa påverkan. Planförslaget har även utformats för att möjliggöra att flera av de äldre tallarna sparas. På flera områden finns en ändrad lovplikt som reglerar att träd med en stamdiameter större än 20 centimeter på en höjd av 1,5 meter ovanför mark endast får fällas eller vållas skada på om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. En

avskärmning med vegetation sparas, eller nyplanteras vid behov, på naturmark mot den skyddsvärda dalgången mot Lövsta i öster.

Som tillägg till naturvärdesinventeringen genomfördes en kompletterande inventering av fåglar och naturvårdsarter i området 2022 (Biomedia Omberg). Under inventeringen påträffades 22 fågelarter. Tre rödlistade fågelarter konstaterades, stare, svartvit flugsnappare och grönfink. En konsekvens av att planen genomförs blir att enskilda fågelarters livsmiljö kan komma att påverkas. Populationerna för de 22 fågelarterna bedöms dock ha gynnsam bevarandestatus både lokalt och regionalt även efter planens genomförande. Inventeringen av skyddade växt- och djurarter visade även att den fridlysta blåsippan förekommer i området. Planförslagets påverkan på skyddade växter och djurarter är marginell och för att genomföra detaljplanen bedöms inte dispens behöva sökas. För att minimera negativ påverkan på häckande fåglar i området ska markarbeten genomföras under perioden augusti-april.

Detaljplaneområdet ligger cirka en kilometer från Bornsjökilen och det utpekade svaga sambandet i denna kil. Exploateringen bedöms, med hänsyn till dess lokala negativa effekt, inte påverka Bornsjökilens svaga samband negativt.

Den sammanfattande bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan avseende naturvärden och naturvårdsarter.



*Kartutdrag ur RUFS 2050. Svagt samband i Bornsjökilen är markerat med en pil. Planområdets lokalisering är inringat med rött.*

*Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation*

I planområdet finns ekosystemtjänster som bidrar till biologisk mångfald, vattenreglering, luftrening, bioenergi, kolbindning rekreation och naturupplevelse.

För att mildra effekterna av exploateringens påverkan på naturmiljön föreslås det genomföras kompensationsåtgärder för förlorad biologisk mångfald. Förutom att bebyggelsen har anpassats för att minimera intrånget i naturmiljön kommer det uppföras faunadepåer, insektshotell, bihotell och holkar för lokalt förekommande arter inom området. Strax utanför planområdet planeras en dagvattendamm anläggas, dess primära syfte är att rena dagvatten men denna kommer också att utgöra habitat för både befintliga och eventuellt nya arter i området genom att säkerställa platser med vatten och fuktpåverkade miljöer.

*Rekreation och friluftsliv*

Skogsområdena inom planområdet utgör bostadsnära rekreation och kompenseras till viss del med anläggandet av en ny park med lekmöjligheter i planområdet.

Platser för rekreation i närområdet består främst av naturområden, Glömstaskolan, Glömstahallen, Talldalens förskolor, hagmarkerna i Lövsta samt ridskolan. Cirka 500 meter norrut finns även Källbrinks skogsområde och Gömmarens naturreservat finns drygt en kilometer bort.

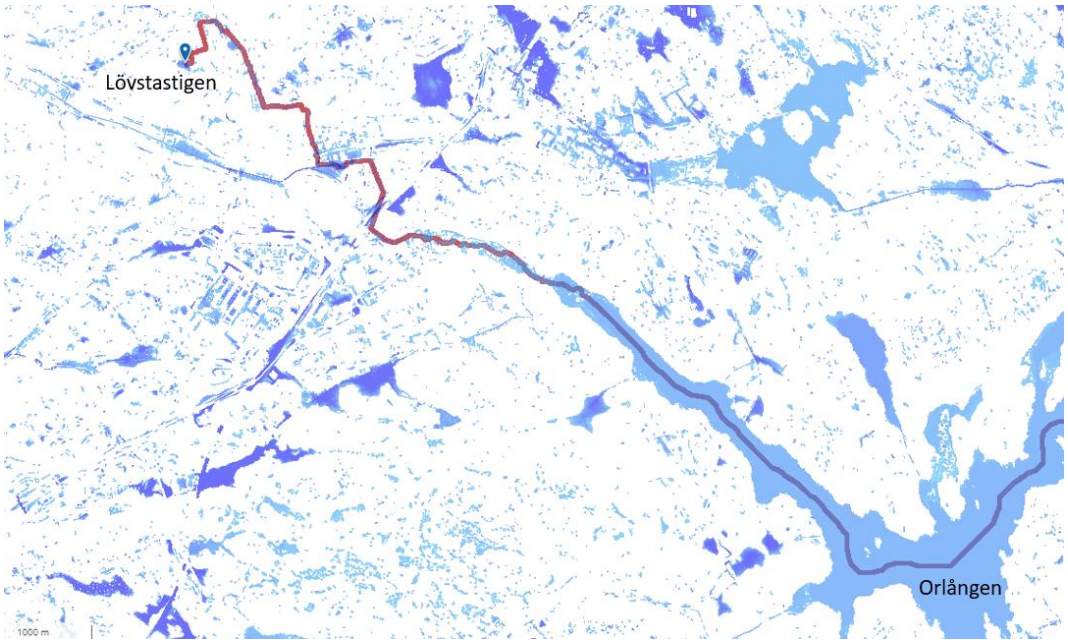
*Strandskydd*

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

*Miljökvalitetsnormer för vatten*

För varje vattenförekomst har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts och det övergripande målet är god ekologisk och kemisk status för alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Att följa MKN för vatten innebär att planläggningen inte får medföra att recipienten försämras avseende någon kvalitetsfaktor i statusklassningen enligt MKN.

Dagvatten från planområdet rinner mot Flemingsbergsviken som är en del av sjön Orlången. Orlången har dålig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status främst på grund av kvicksilverföroreningar och polybromerade difenyletrar (PBDE) som är en bromorganisk förening som används som flamskyddsmedel. För den ekologiska statusklassificeringen är det övergödning (totalfosfor) som utgör den huvudsakliga problematiken.




*Avvattningsväg för planområdet*

Fastställda MKN innebär att Orlången ska ha god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till en viss tid. För god ekologisk status med avseende på näringsämnen är tidsfristen 2033. Mindre stränga krav har satts för kemisk status eftersom det i dagsläget anses tekniskt omöjligt att nå de halter som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

### *Dagvatten*

I Huddinge kommuns dagvattenstrategi konstateras att ingen ökning av flöden från planområdet bör ske jämfört med befintlig situation, vidare ska allmänna ytor avvattnas på ett sätt som medför rening i syfte att uppfylla MKN för aktuell recipient.

I och med den stora förändringen från naturmark till mer hårdgjord exploaterad mark är det svårt att nå kommunens krav gällande både fördröjning och rening av dagvatten för planen. Därför krävs det omfattande dagvattenhantering inom både kvartersmark och allmän platsmark. Resultaten från dagvattenutredningen (Afry 2023) visar att med föreslagna dagvattenlösningar så ökar inte flöden eller föroreningsmängder från dagvattnet för området och äventyrar inte möjligheterna för Orlången att nå uppsatta miljökvalitetsnormer.

Översiktliga flödesberäkningar har utförts för kvartersmark och vägytor. Hänsyn har tagits till ökade flöden till följd av klimatförändringarna, varför en klimatfaktor på 1,25 har använts. Som underlag för beräkningarna har Svenskt Vatten P110 använts.

Nedan redovisas beräkningar för den magasinsvolym som krävs för att planområdets flöden efter exploatering och med en klimatfaktor på 1,25 ska uppnå kravet på att flöden från planområdet inte ska öka efter exploatering. Den föreslagna dagvattenhanteringen omfattatar en total fördröjningsvolym på 341 kubikmeter för kvartersmark. Motsvarande volym för vägområden har beräknats till 258 kubikmeter.

*Beräknat behov av magasinsvolym för planområdet för att uppnå krav på utjämning.*

| Delområde | Utflöde före exploatering* [l/s] | Reducerad yta efter exploatering [$ha_{red}$] | Specifik avtappning ** [l/s $ha_{red}$] | Genomsnittlig specifik avtappning*** [l/s $ha_{red}$] | Erforderlig magasinvolym [$m^3$] |
|---|---|---|---|---|---|
| Hydroscand | 30 | 0.366 | 73 | 49 | 52 |
| Bonava | 40 | 0.928 | 43 | 29 | 191 |
| Kommun | 30 | 0.541 | 57 | 38 | 98 |
| **TOTALT** | **100** | **1.835** | - | - | **341** |

*Beräknat behov av magasinsvolym för vägområden för att uppnå krav på utjämning.*

| Vägdel | Utflöde före exploatering* [l/s] | Erforderlig magasinvolym [$m^3$] |
|---|---|---|
| CL 101 | 18 | 2 |
| CL 102 | 32 | 4 |
| CL 103 | 48 | 6 |
| CL 104 | 4 | 52 |
| CL 105 | 4 | 39 |
| CL 107 | 9 | 106 |
| CL 108 | 2 | 23 |
| CL 109 | 3 | 26 |
| **TOTALT** | **120** | **258** |

Föroreningshalter före och efter exploatering har beräknats med dagvattenmodellen StormTac. Modellen beräknar flödesviktade halter efter schablonhalter för olika markanvändningar. Koncentrationer och mängder redovisas för planområdets totala föroreningsbidrag till recipienten i tabell 4 och tabell 5.

*Föroreningskoncentrationer (µg/l) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar.*

| Förorening | Enhet | Befintlig situation | Planerad situation | Efter föreslagen dagvatten-lösning | Reduktion [%] * |
|---|---|---|---|---|---|
| Fosfor (P) | µg/l | 78 | 130 | 59 | 24 |
| Kväve (N) | µg/l | 1000 | 1400 | 790 | 21 |
| Bly (Pb) | µg/l | 3.3 | 5.8 | 1.7 | 48 |
| Koppar (Cu) | µg/l | 7.9 | 13 | 4.9 | 38 |
| Zink (Zn) | µg/l | 23 | 40 | 10 | 57 |
| Kadmium (Cd) | µg/l | 0.16 | 0.3 | 0.093 | 42 |
| Krom (Cr) | µg/l | 3.3 | 5.9 | 1.8 | 45 |
| Nickel (Ni) | µg/l | 3.4 | 5.1 | 1.8 | 47 |
| Kvicksilver (Hg) | µg/l | 0.014 | 0.027 | 0.014 | - |
| Suspenderad substans (SS) | µg/l | 26000 | 39000 | 13000 | 50 |
| Olja | µg/l | 180 | 410 | 84 | 53 |
| PAH16 | µg/l | 0.083 | 0.23 | 0.056 | 33 |
| Benso(a)pyren (BaP) | µg/l | 0.012 | 0.029 | 0.009 | 25 |
| PBDE 47 | µg/l | 0.00013 | 0.00015 | 0.000078 | 40 |
| PBDE 99 | µg/l | 0.00016 | 0.00018 | 0.000096 | 40 |
| PBDE 209 | µg/l | 0.015 | 0.015 | 0.0081 | 46 |

*Föroreningsmängder (kg/år) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar*

| Förorening | Enhet | Befintlig situation | Planerad situation | Efter föreslagen dagvatten-lösning | Reduktion [%] * |
|---|---|---|---|---|---|
| Fosfor (P) | kg/år | 2.7 | 5.9 | 2.6 | 4 |
| Kväve (N) | kg/år | 35 | 64 | 35 | - |
| Bly (Pb) | kg/år | 0.11 | 0.26 | 0.077 | 30 |
| Koppar (Cu) | kg/år | 0.27 | 0.59 | 0.22 | 19 |
| Zink (Zn) | kg/år | 0.79 | 1.8 | 0.46 | 42 |
| Kadmium (Cd) | kg/år | 0.0055 | 0.013 | 0.0041 | 25 |
| Krom (Cr) | kg/år | 0.11 | 0.26 | 0.08 | 27 |
| Nickel (Ni) | kg/år | 0.12 | 0.23 | 0.079 | 34 |
| Kvicksilver (Hg) | kg/år | 0.00049 | 0.0012 | 0.00064 | - |
| Suspenderad substans (SS) | kg/år | 910 | 1700 | 560 | 38 |
| Olja | kg/år | 6.1 | 18 | 3.7 | 39 |
| PAH16 | kg/år | 0.0029 | 0.01 | 0.0025 | 14 |
| Benso(a)pyren (BaP) | kg/år | 0.00042 | 0.0013 | 0.0004 | 5 |
| PBDE 47 | kg/år | 0.0000044 | 0.0000066 | 0.0000035 | 20 |
| PBDE 99 | kg/år | 0.0000054 | 0.0000081 | 0.0000043 | 20 |
| PBDE 209 | kg/år | 0.00052 | 0.00067 | 0.00036 | 31 |

.

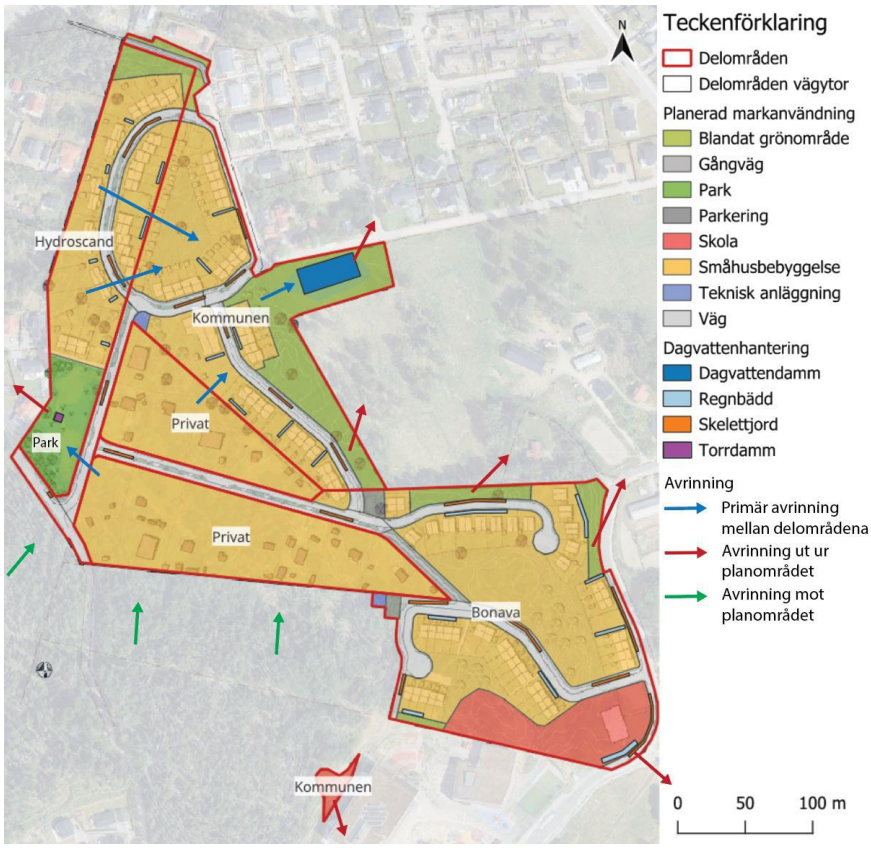
Sammantaget visar föroreningsberäkningarna att både halter och mängder för samtliga föroreningar med undantag för kvicksilver (Hg) understiga dagens nivå efter implementering av föreslagna dagvattenlösningar. Ökningen av kvicksilver i dagvattnet ligger under rapporteringsgränsen och bedöms därmed att inte vara mätbar i recipienten. Därmed bedöms möjligheten att uppnå MKN för Orlången inte äventyras.

Befintliga fritidshus längs med Peter Pans väg och Lövstastigen har enskilda avlopp. I och med detaljplanen kommer även befintliga fastigheter med enskilda avlopp att kopplas till det kommunala ledningsnätet vilket innebär en förbättring avseende näringsbelastningen till närområdet och slutligen recipienten Orlången.

Föreslagen dagvattenlösning innebär också att tillräcklig volym skapas för att fördröja dagvattenflödena till dagens nivåer inklusive klimatfaktor.

Utredningens förslag på dagvattenhantering innefattar åtgärder i form av regnbäddar, skelettjordar med trädplantering, en torrdamm, och en dagvattendamm. Dessa åtgärder fördröjer och renar dagvattnet för att uppnå krav på fördröjning, flödesutjämning och rening. Både funktion och volym för dagvattendamm och torrdamm har säkerställts i planarbetet. Grundvattennivåer vid dagvattendammen har mätts, mätningarna indikerar högt grundvatten varför föreslagen damm kan utföras antingen som en tät konstruktion med ett djup om 1,5 meter alternativt en icke tät konstruktion med ett djup om 0,4 meter för att undvika grundvattenpåverkan. För både den djupare och grundare dammen har förorenings- och flödesberäkningar genomförts som visar att både alternativen uppfyller de krav som ställs på dammens rening och fördröjning i dagvattenutredningen. Risk för ras och erosion har bedömts kunna hanteras genom tekniska åtgärder vid projektering av dammen.

Dagvattendammen ligger på kommunens mark strax utanför planområdet. Då dammen ligger utanför planområdet på ej planlagd mark finns flexibilitet att justera dammens exakta läge och utformning i genomförandeskedet. En dialog om att lägga dagvattendammen utanför planområdet har diskuterats med Länsstyrelsen som har kommunicerat det som en acceptabel lösning.




*Skiss över föreslagen dagvattenhantering i planområdet samt för dagvattendammen. Skissen visar på ytbehov och ungefärliga placeringar av åtgärder samt primära avrinningsriktningar. Notera att röd gräns på illustration inte stämmer överens med planområdesgränsen. Dagvattendamm är förlagd utanför planområdet.*

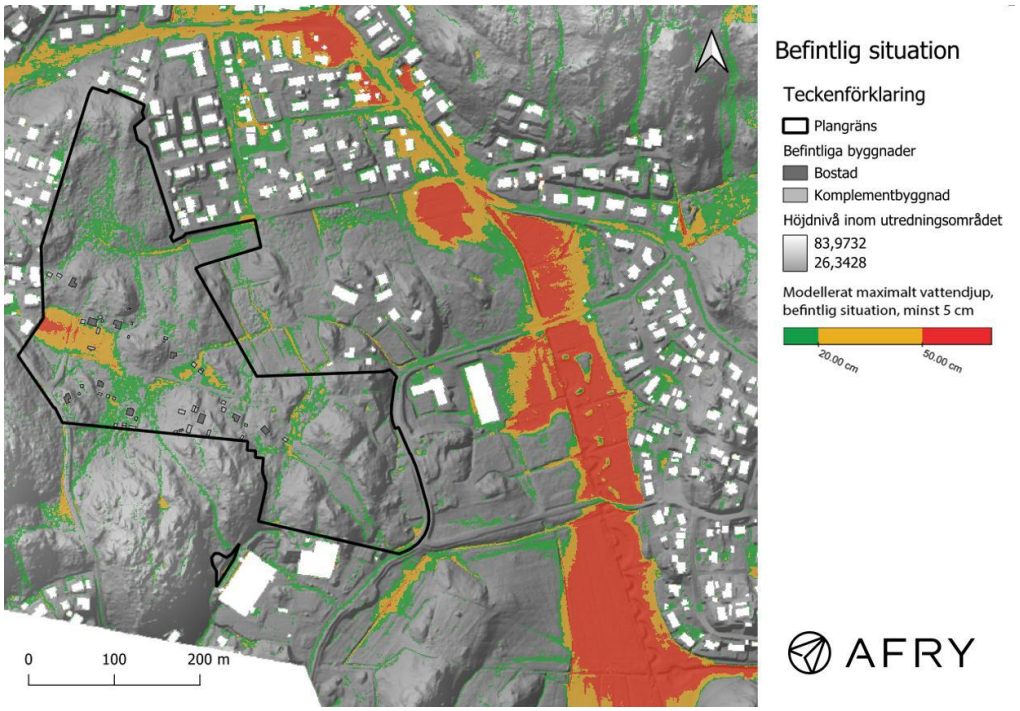
### *Översvämning*

Vid kraftigare regn än dimensionerande 20-årsregn kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet för planområdet. För att hantera hög flöden behöver hela området vara höjdsatt så att vattnet avrinner mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

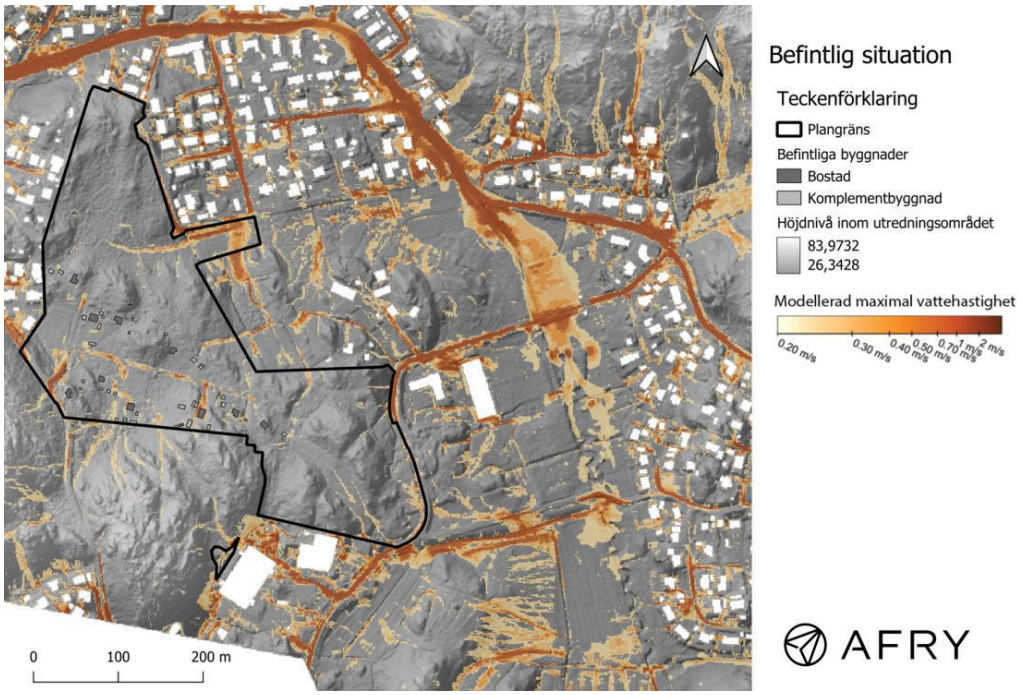
För att undersöka risker för översvämning och konsekvenser vid skyfall har en hydraulisk och hydrologisk modell använts. Detta för att kartera lågpunkter och flöden över tid för att skapa en översiktlig bild av konsekvenser vid skyfall. Skyfallsmodellen har utgått från ett skyfall med en återkomsttid på 100-år med klimatfaktor på 1,4. Klimatfaktorn är applicerad på både befintlig och planerad situation.

Analysen har genomförts för befintlig situation med dagens höjder, för planerad situation med föreslagen höjdsättning, samt för planerad situation med föreslagna skyfallsåtgärder (sänkt marknivå i park och dikeslösning). För befintlig situation visar analysen att det finns områden inom planområdet som riskerar översvämmas vid ett 100-årsregn. Den mest omfattande risken finns i planområdets västra del där en större lågpunkt är lokaliserad. I denna finns en gräsyta, en lokalgata samt ett flertal byggnader i ett fritidshusområde. I ett stort område är djupet över 0,5

meter. Större flöden förekommer främst utanför planområdet i befintlig situation, med undantag i det befintliga fritidshusområdet, där förekommer flödeshastigheter på upp till 0,9 m/s. Större flödeshastigheter förekommer främst på vägar.

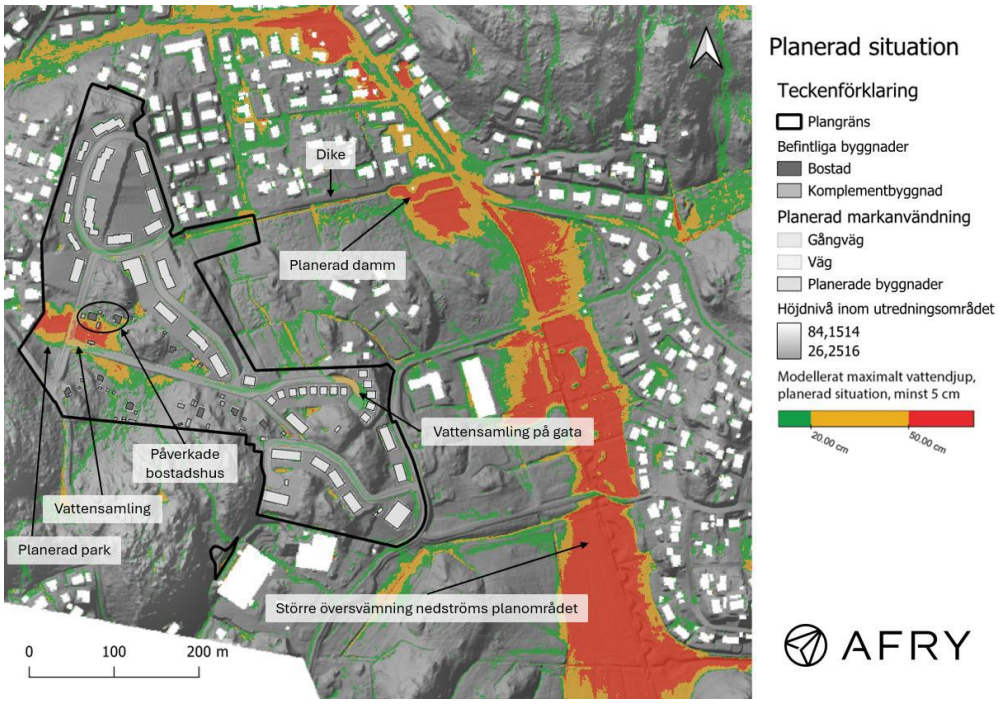



*Modellerade maximala vattendjup vid ett skyfall med en återkomsttid på 100 år och klimatfaktor på 1,4 i befintlig situation.*

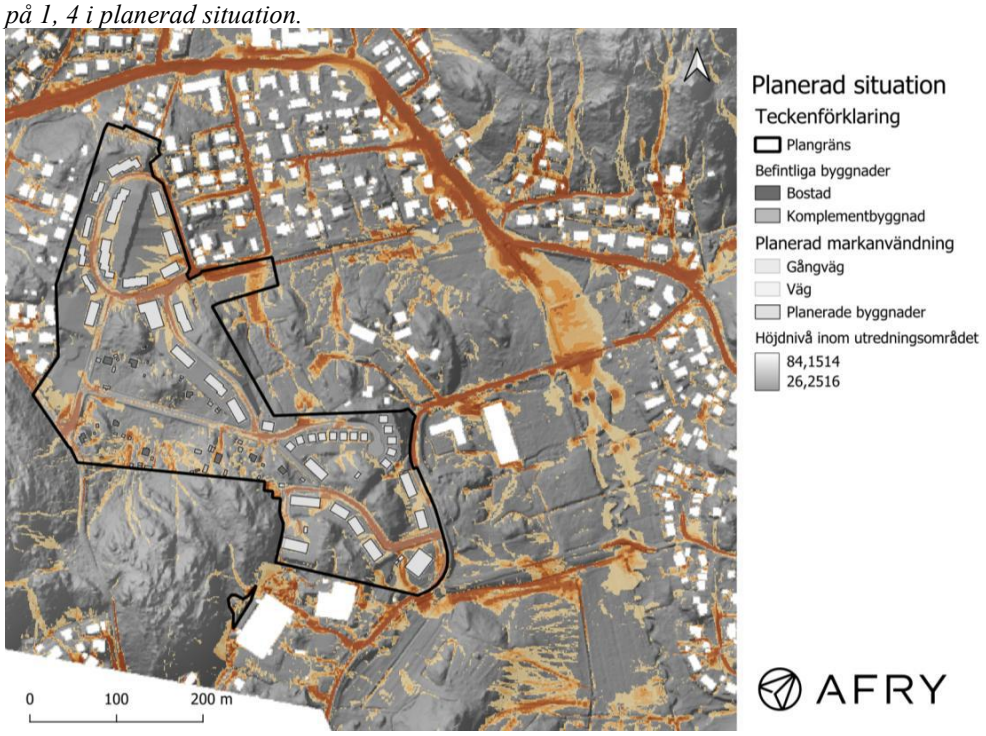



*Modellerade maximala flödeshastigheter vid ett skyfall med en återkomsttid på 100 år och klimatfaktor på 1,4 i befintlig situation.*

Den större vattensamlingen väster kvarstår för planerad situation. Denna vattensamling överlappar med ytor för planerad park. I planerad situation är vattendjup och flöden vid skyfall större inom planområdet jämfört med befintlig situation. Flödeshastigheterna är störst på de planerade vägytorna, detta beror på en större avrinning i planområdet men även vägarnas hårdgjorda yta.

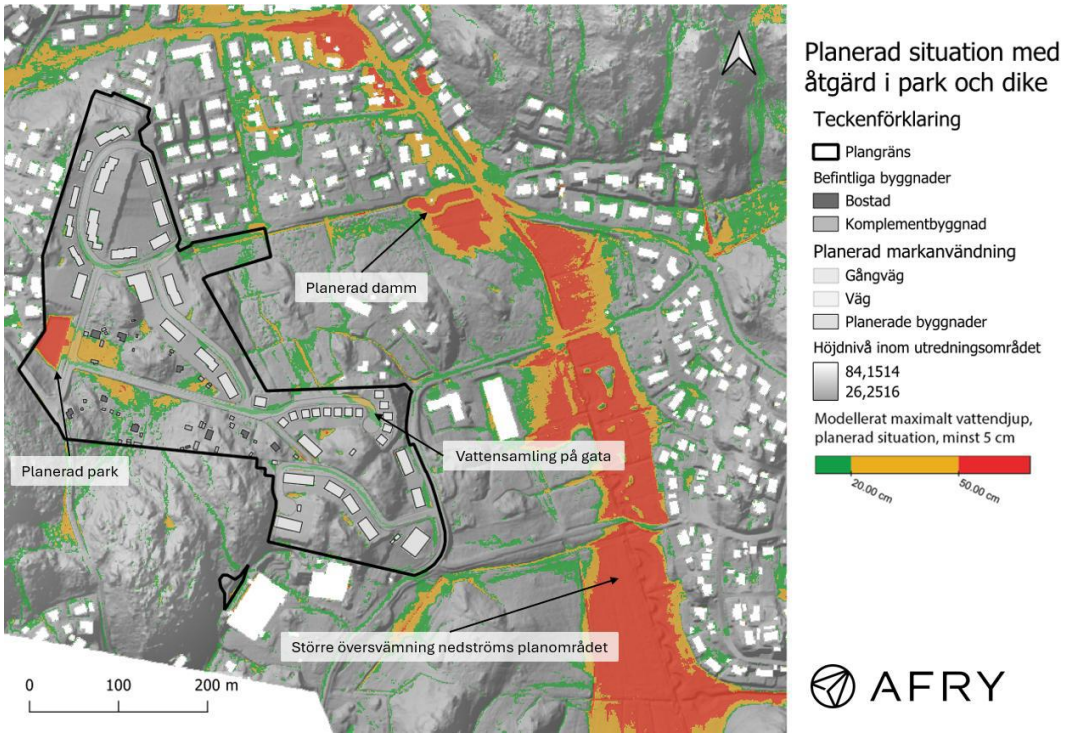



*Modellerade maximala vattendjup vid ett skyfall med en återkomsttid på 100 år och klimatfaktor på 1, 4 i planerad situation.*

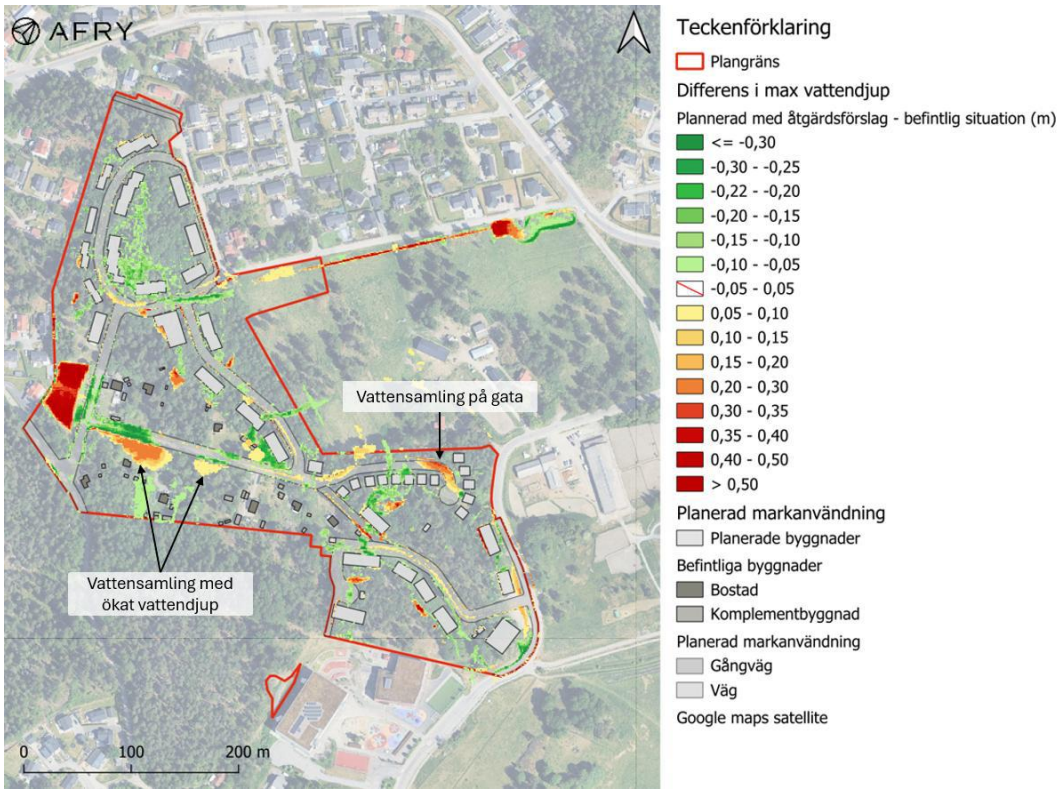



*Modellerade maximala flödeshastigheter vid ett skyfall med en återkomsttid på 100 år och klimatfaktor på 1,4 i planerad situation.*

För att hantera de ökade vattenmängderna i planerad situation kommer parken att utformas för att omhänderta en större vattenvolym än vad den befintliga lågpunkten i dagsläget kan omhänderta. Skyfallsanalysen visar att det är möjligt att ta omhand den ökade volymen vatten i planerad park för att uppnå en icke-försämring av skyfallssituationen för befintlig och planerad bostadsbebyggelse efter genomförande av planen. Mätningar visar att det är möjligt att sänka marknivån i parken utan att grundvattennivåer påverkas. Marknivå i parken kommer att regleras genom angiven plushöjd (+39,3) i plankartan. Med föreslagen dikesåtgärd för att hantera vattensamling på gata i planområdets östra del visar analysen vidare att tillgängligheten vid ett 100-årsregn för räddningstjänsten är säkerställd.



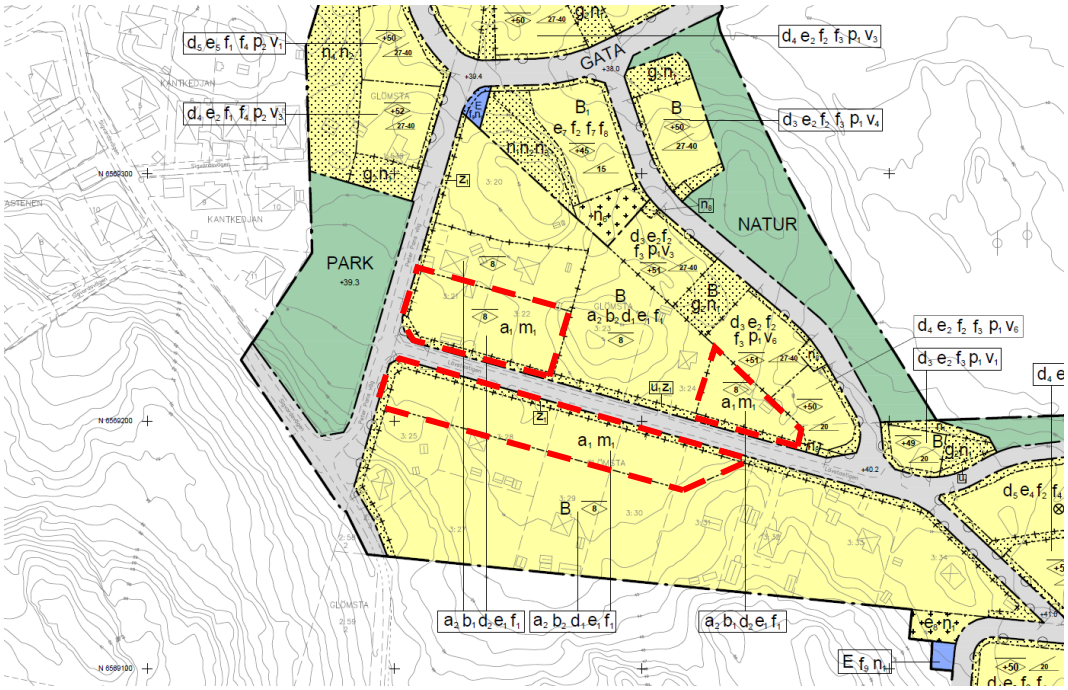

*Modellerade maximala vattendjup vid ett skyfall med en återkomsttid på 100 år och klimatfaktor på 1, 4 i planerad situation med åtgärdsförslag.*




*Differens i maximalt vattendjup mellan planerad situation med åtgärdsförslag och befintlig situation i planområdet. Minsta differens som visas är 5 cm.*

Trots ny höjdsättning av park och gator finns fortsatt risk för översvämning vid händelse av skyfall i områden utmed Lövstastigen. Med hjälp av kompensationsåtgärder kan det vara möjligt att bebygga även den mark som har översvämningsrisk om kompensationsåtgärder genomförs. Kompensationsåtgärder ska redovisas i bygglovsansökan och kommer följas upp i bygglovs- och genomförandeprocessen samt i samband med slutbesked. Till exempel kan det vara möjligt att bygga på plint och/eller pelargrundläggning.

Detta berör egenskapsområden där planbestämmelserna $a_1$ och $m_1$ regleras men även angränsande områden med bestämmelserna $b_1$ och $b_2$ påverkas utifrån att bebyggelsens utförande kan behöva anpassas för att inte skadas vid händelse av skyfall. Planbestämmelserna kopplat till översvämning ($a_1$, $b_1$, $b_2$, $m_1$) låser inte in någon speciell teknik utan specificerar plushöjden som är styrande för att en byggnad inte ska skadas av vattnet vid ett skyfall samt specificerar förutsättningarna i övrigt för bygglov och marklov kopplat till de skyfallsdrabbade områdena. I nästkommande stycken nedan beskrivs förutsättningarna för bebyggelse i de skyfallsdrabbade områdena mer i detalj.




*Utdrag från plankarta med röd markering som anger översvämningsområden där kompensationsåtgärder krävs för att bebygga marken.*

Om nybyggnad eller tillbyggnad medför att mark inom översvämningsområde ($m_1$) behöver höjas ska motsvarande volym tillskapas inom lågpunkten. Detta för att inte minska hur mycket vatten som kan samlas i lågpunkten, vilket skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk för både planerad och befintlig bebyggelse i omgivningen. Hur denna kompensation utförs ska redovisas i bygglovsansökan och följs upp i bygglovs- och genomförandeprocessen och i samband med slutbesked. Där behöver aktuell översvämningsyta framgå, vilken volym som ska kompenseras för, ritning med markering över var åtgärden ska ske samt dess utförande (yta och marknivå) för att uppnå erforderlig volym. Aktuell flödesväg ska framgå samt redovisning för bibehållande av samma flödesriktning. Kompensationsåtgärden behöver vara placerad inom fastighet och översvämningsområde ($m_1$) för att säkra dess funktion.

Den senaste aktuella kommunala skyfallskarteringen ska användas som underlag och åtgärden ska anpassas efter markens förutsättningar där bland annat geotekniska förutsättningar och grundvattennivåer ska beaktas.
Exempel: Inom detaljplaneområdet finns en lågpunkt på 10*10 m som visar ett maximalt vattendjup på 0,5 meter vid skyfall (klimatkompenserat 100-årsregn). Vid en planerad byggnad avses en yta på 2*3 m höjas med 1 m. Uppfyllanden motsvararar 2*3*0,5=3 m3 och behöver således kompenseras för. Kompensationsåtgärden kan utföras genom sänkning av mark med 0,3 m över en yta på 10 m2.

*Markavvattning*

Markavvattning är förbjudet i Stockholms län. För att få utföra markavvattning behövs tillstånd samt dispens sökas, enligt 11 kap 13 § miljöbalken. Ingen

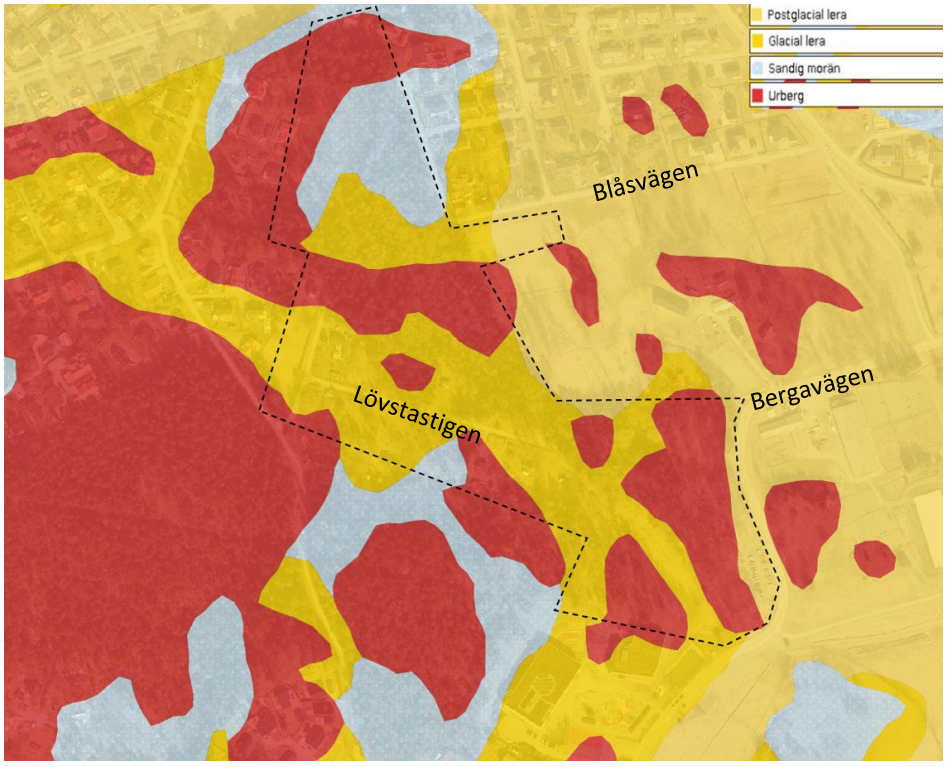
markavvattning för detaljplanen är planerad och det finns inga aktiva markavvattningsföretag inom detaljplaneområdet.

Det finns ett markavvattningsföretag nedströms planområdet (Viggestabergs torrläggnings-företag). Då flöden från planområdet inte bedöms öka kommer föreslagen exploatering inte ha någon påverkan på markavvattningsföretaget.

*Geotekniska förhållanden*

Området utgörs av kuperade bergspartier och mer lågt belägna områden där emellan. Marknivåerna faller generellt mot ängsmarken i öster och är som lägst i östra delen av Blåsvägen.

Jorden i området utgörs i huvudsak av naturligt lagrad friktionsjord eller torrskorpelera i jordfyllda svackor mellan höjdområdena med berg i dagen alternativt av fyllning eller friktionsjord direkt på berg. I östra delen av Blåsvägen finns under fyllningen lera som överlagrar friktionsjord på berg. Mindre inslag av lera förekommer även vid planerad dagvattendamm. Jorddjupen varierar inom området mellan 0–12 meter där det är som djupast i nordöst (Blåsvägen).




*Jordartstyper inom planområdet. (SGU 2020). Notera att gräns på illustration inte stämmer överens med planområdesgränsen. Dagvattendamm är förlagd utanför planområdet.*

*Risk för ras, skred, erosion,*

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) rikstäckande sammanställning av områden med förutsättningar för skred i finkornig jord finns inget utpekat riskområde inom planområdet. SGU:s underlag avseende förutsättningar för skred i finkornig jordart används i tidigt planeringsskede för att identifiera områden där det kan finnas skredfara och där ytterligare utredningar behöver göras.

Av resultaten från den geotekniska undersökningen har det kunnat bekräftas att det i huvudsak inte förekommer finkornig skredbenägen jordart inom planområdet. Lös lera förekommer endast i östra delen av Blåsvägen där ny dagvattenledning planeras. Området är plant och bedöms vara stabilt med nuvarande förutsättningar. Den planerade ledningen bedöms inte medföra risker kopplat till ras, skred eller erosion.

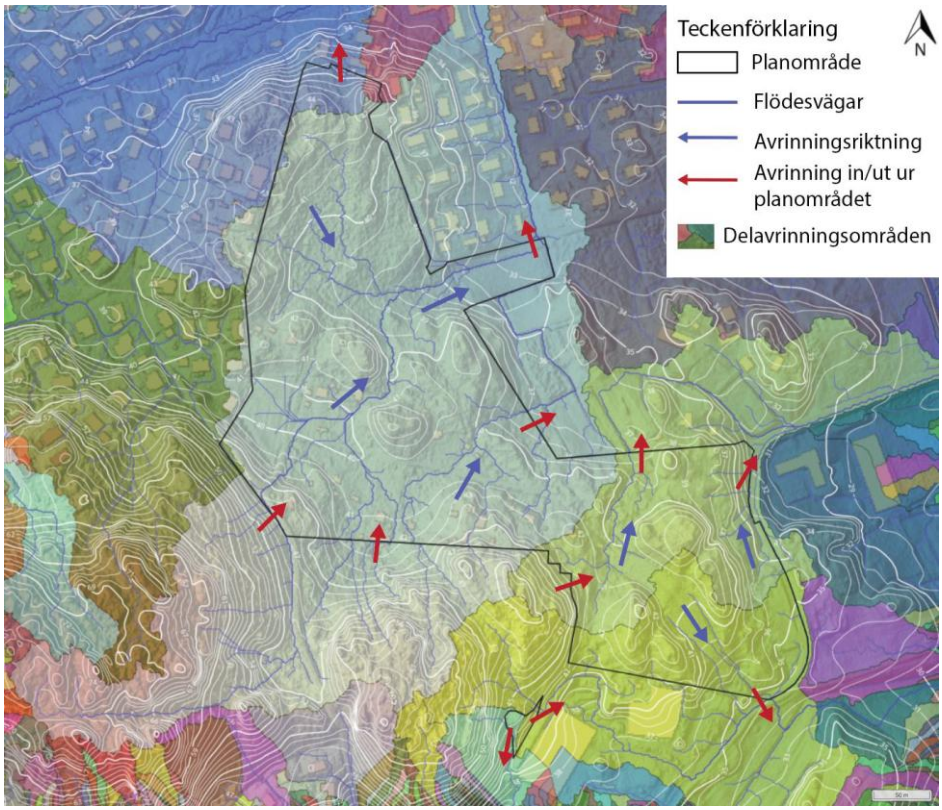
Huvuddelen av utredningsområdet består av fastmark och bedöms uppfylla krav på stabilitet med rådande belastningssituation. Fastmark avser områden med berg, morän, friktionsjord och torrskorpelera. Detta är markförhållanden som generellt har goda förutsättningar för bebyggelse.

Schakt för planerade byggnader, gator, ledningar och dagvattendamm bedöms vara genomförbar utan risk för stabilitetsbrott, ras eller skred. Planerade anläggningar kommer grundläggas på fast undergrund och/eller naturligt lagrad friktionsjord.

Med utgångspunkt från jordarnas egenskaper samt utifrån den bergtekniska bedömning som utförs för planerad bebyggelse föreligger inget behov av restriktioner eller geotekniska åtgärder inom planområdet. Grundvattennivåerna inom planerad dagvattendamm utreds vidare. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära risk för människor som vistas i eller intill planområdet.

*Hydrologiska förhållanden*

Planområdet har tre identifierade delavrinningsområden baserat på nationell höjdmodell och vägprofil. Avrinningsområde 1 avrinner åt nordöst, avrinningsområde 2 avrinner mot en lågpunkt i sydväst. Avrinningsområde 3 avrinner åt sydöst.




*Naturlig avrinning från planområdet med avrinningsområden och flödesvägar. Notera att gräns på illustration inte stämmer överens med planområdesgränsen. Dagvattendamm är förlagd utanför planområdet.*

Inom höjdområdena bedöms det inte finnas ett uthålligt grundvattenmagasin, däremot utgör det troligen ett område för grundvattenbildning till omgivande grundvattenmagasin. Nederbörd som infiltrerar de tunna jordlagren ovan berget strömmar mot lägre liggande områden och ut i omgivande jordlager.

Planerade schaktarbeten för byggnader, gator och ledningar bedöms i huvudsak ske ovan grundvattennivåerna i området. Vid planerad dagvattendamm ligger, enligt hittills utförda nivåmätningar, grundvattennivån 0,4–0,8m under nuvarande marknivå. Schaktslänter ska skyddas från tillrinnande yt- och grundvatten under schaktarbetet. Fler rör och mätningar rekommenderas inför detaljprojektering. För planerad dagvattendamm kan schakt under grundvattenytan bli aktuellt och eventuell temporär avsänkning av grundvattnet erfordras vid schaktarbetet.

### *Markradon*

SGU:s grovkartering av markradon har klassificerat planområdet som lågriskområde och är att betrakta som en normalradonmark. Med hänsyn till att det inte finns särskilt höga radonvärden i området så finns det inte krav för särskilda åtgärder kopplat till radon.

*Sulfidberg*

I stora delar av Huddinge kommun finns det risk för att det förekommer sulfidförande berg. Sulfidberg och den miljöpåverkan det kan leda till avseende urlakning av sulfid från sprängt berg, som slutligen kan påverka recipienter och dess djur- och växtliv, har uppmärksammats i södra Stockholmsregionen. Sulfidberg förekommer vanligen i en bergart som heter ”vacka”. Utbredningen av vacka inom detaljplaneområdet och dess närområde redovisas i kartbild på nästa sida. Förekomst av vacka innebär att det ger en indikation om att det kan förekomma sulfider i berg, dock kan koncentrationen och dess syraproducerande förmåga variera kraftigt.




*Kartbild som redovisar bergarter (lagret vacka syns i ljusblått). Notera att gräns på illustration inte stämmer överens med planområdesgränsen. Dagvattendamm är förlagd utanför planområdet.*

Provtagning för sulfid har utförts inom planområdet. Tio samlingsprover och totalt 37 provuttag har analyserats. Resultaten visar på en heterogen fördelning av koncentrationer av sulfid i proverna. Provresultaten visar också att koncentrationen av sulfid i uttagna prover kan variera kraftigt även i prover som är uttagna nära varandra. Detta gör det svårt att få en representativ bild av koncentration och förekomst av sulfid inom området.

För att minimera spridningen av sulfidförande berg till dagvatten har planförslaget anpassats för att undvika att spränga berg genom omplacering av byggnader och terränganpassning. Det föreslås även att ett kontrollprogram upprättas i samband med genomförandet för att säkerställa rätt hantering av schaktmassor med förhöjda halter av sulfid.

Den sammanfattande bedömningen är att med hjälp av ett kontrollprogram kommer större delen av bergschakt att kunna återanvändas inom området utan risk för påverkan på nedströms recipient. Eventuella lokalt förekommande bergmassor med förhöjda halter sulfid kan komma att deponeras.

*Förorenad mark*

Största delen av marken inom planområdet utgörs av blandskog och har inte föregåtts av någon annan markanvändning. Markområden där det finns småhus har tidigare använts för jordbruksändamål. Nuvarande och tidigare markanvändning ger inga indikationer på att det skulle förekomma föroreningar i området och det finns inga kända verksamheter i närheten som skulle innebära risk för föroreningar i mark eller grundvatten.

Föroreningsbilden som redovisas ger ingen anledning att tro att det finns några förhöjda eller oacceptabla föroreningshalter inom området som indikerar risker för människor som bor eller vistas i området. Slutsatsen är att marken bedöms lämplig för ändamålet bostadsbebyggelse och med hänsyn till miljö och människors hälsa.



*Ortofoto över områdets markanvändning från 1958 till vänster och 2024 till höger.*

## Hälsa och säkerhet

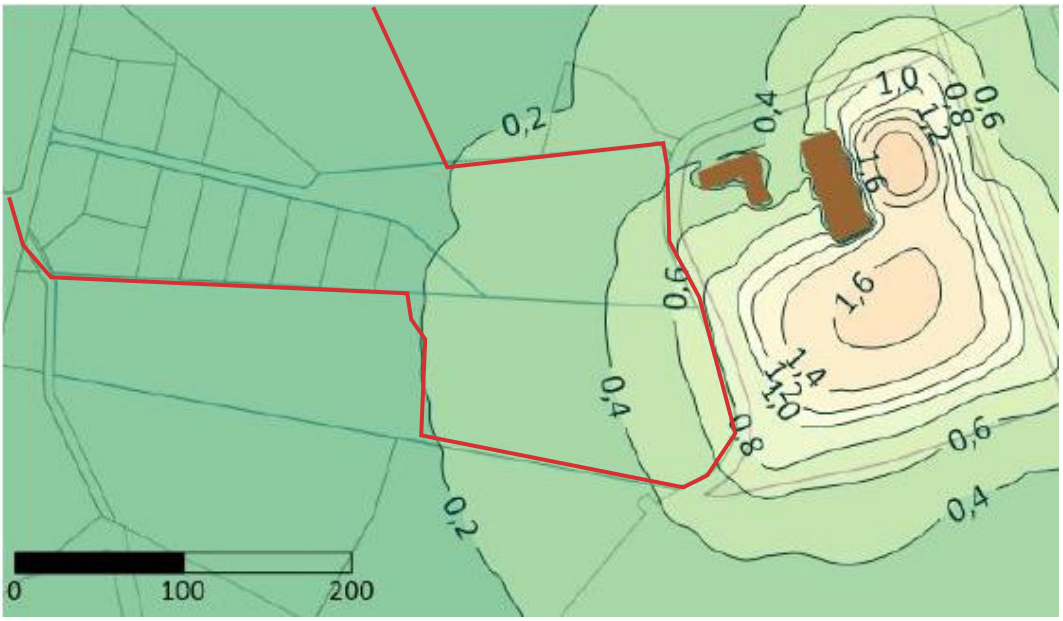
*Djurhållning*

I anslutning till planområdet, på andra sidan Bergavägen finns hästhållning vid Lövsta gårds ridskola. En utredning med beräkning för spridning av hästallergen har genomförts (IVL 2020). Det finns inga gränsvärden för mängden pälsdjursallergener i luften. Utredningen hänvisar till att studier visar att halter på 2 µ/m³ betraktas som en låg nivå vid vilken man inte bör uppleva några besvär med hästallergi. Denna halt har använts som utgångspunkt i utredningen.

Beräkningsresultaten indikerar låga allergennivåer i det föreslagna exploateringsområdet för bostäder och förskola, < 0,8 µ/m³. Området ligger vidare bort från den förhärskande vindriktningen vilket hjälper till att hindra allergenspridning. Beräknade värden visar att det är möjligt att exploatera i

närheten av ridskolan. Beräkningsresultaten och dess spridning redovisas i bild på nästa nedan.

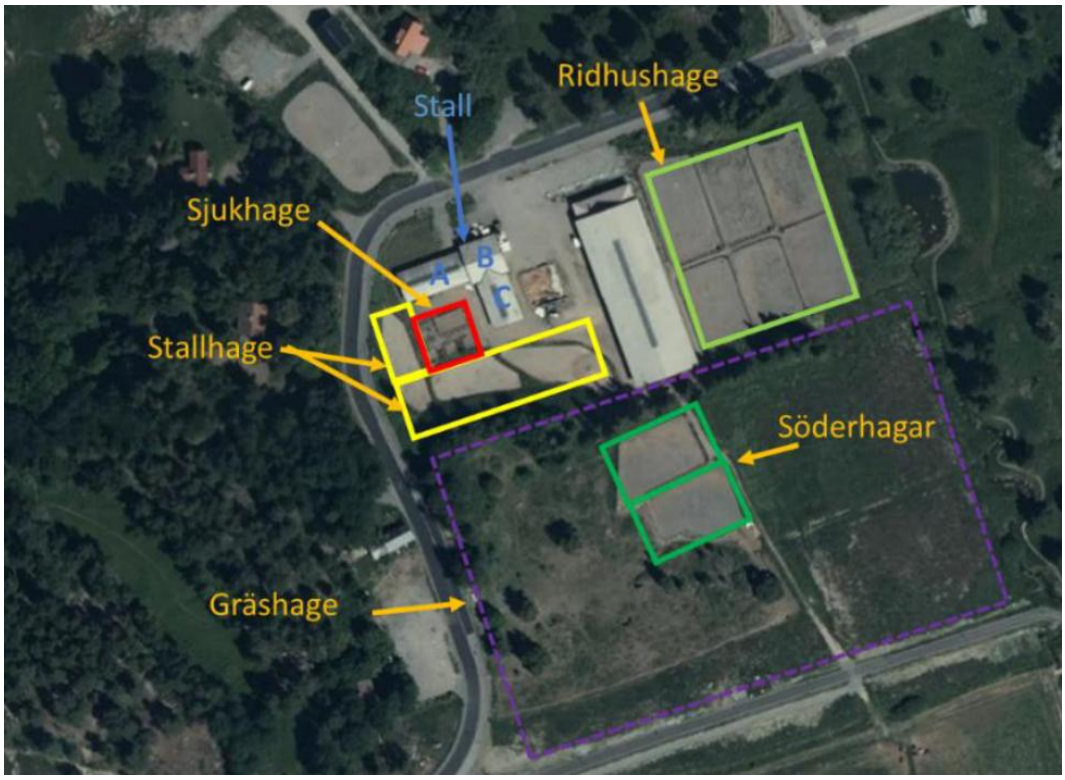
Kommunen har även för avsikt att i genomförandeavtal med byggaktör avtala om att blivande boende ska informeras om exponering av hästallergener och att tillsyn efter behov kommer genomföras.




*Stall med tillhörande byggnader är markerad i brunt (plangräns röd linje). Högsta timvärdet av hästallergen (U/m3) på 1,5 m höjd.*

I avgörande från 2022 i mark- och miljödomstolen (mål P 11087-20) avslogs överklagande angående hästallergener. Domstolen ansåg bland annat att gränsvärdet om 2 µ/m³ får anses utgöra en godtagbar utgångspunkt vid bedömningen av om olägenheter för människors hälsa kan uppstå. Domstolen avslog överklagan bland annat då plank om cirka fem meter säkerställts i plankartan. I detta fall är värdena så pass låga att kommunen anser att uppförande av plank inte behövs.

För att kunna bedöma spridningen av hästallergener från ridskolan behövs underlag för gårdens olika funktioner. Detta framgår av ortofoto med markeringar på nästa sida. Avståndet bedöms dock inte vara avgörande för bedömningen av ny bebyggelses placering i närhet till en hästgård. Detta bekräftas av genomförd utredning. Lämpligheten bör i stället bedömas utifrån utredningsresultat.




*Ortofoto som redovisar hästgårdens hagar och stall.*

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte anses innebära risk för kommande boendes hälsa på grund av exponering för hästallergener. Bedömningen grundar sig på att (i) utredningen visar på låga nivåer av hästallergener i planområdet (ii) byggaktör informerar om hästallergen, vilket regleras i avtal, (iii) kommunens hantering anses stämma överens med mark- och miljödomstolens avgörande i ett liknande ärende från 2022.

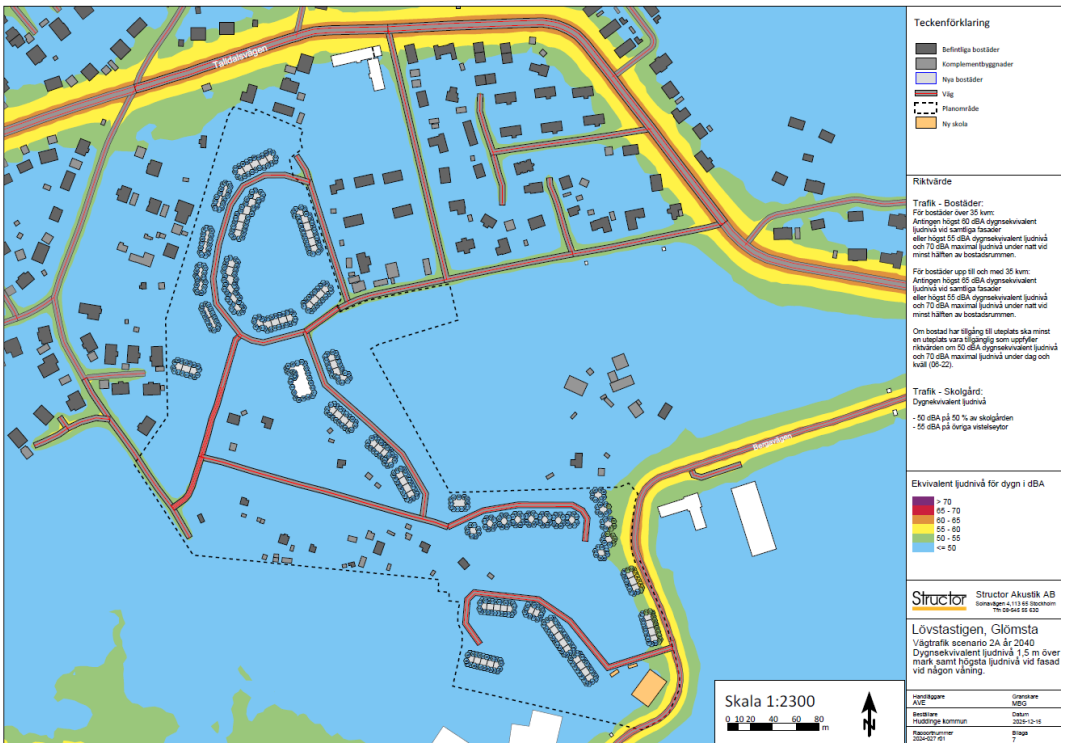
*Lukt*

Planområdet omfattas inte av luktstörningar. Djurhållningen i Lövsta bedöms inte påverka planområdet med lukt i någon större omfattning. Planförslaget beräknas inte ge upphov till framtida luktstörningar.

*Buller*

I de södra delarna av planområdet finns vissa störningar i form av trafikbuller. Riktvärdet för trafikbuller vid bostadsfasad är högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för stora bostäder (> 35 m2). Om riktvärdet överskrids behöver minst hälften av bostadsrummen vara orienterade i riktning mot ljuddämpad sida (högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid).

För framtidscenariorna uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån som högst till 56 dBA för scenario 1A år 2030 samt för scenario 2A år 2040 vid fasad. Därmed klaras riktvärdet om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga planerade bostäder. Således behöver inte bostäderna planeras med hänsyn till ljuddämpad sida och bostadsstorlek vid utformning av planlösningar.




*För framtidscenariorna uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån som högst till 56 dBA för scenario 1A år 2030 samt för scenario 2A år 2040 vid fasad.*

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå dag/kväll klaras. Samtliga bostäder erhåller ytor som uppfyller riktvärdena för uteplats vilket innebär att det finns goda möjligheter att anordna individuella uteplatser som uppfyller riktvärdena utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdet för trafikbuller vid skolor och förskolor är högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på minst 50 % av skolgården och 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på övriga vistelseytor. Ljudnivå om högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå beräknas på ca 80% av skolgården och högst 55 dBA på övrig yta. Därmed uppfylls riktvärdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

### *Farligt gods*

Närmaste trafikled för farligt gods är Glömstavägen. Avståndet till vägen överstiger 150 meter varför en riskutredning inte tagits fram då tillräcklig risk inte bedöms förekomma.

## Motiv till detaljplanens regleringar

*Planbestämmelser*

För planförslaget finns en plankarta med bestämmelser som ska följas. Nedan framgår motivet för de bestämmelser som anges i plankartan.

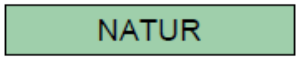
Planbestämmelserna är upprättade med utgångspunkt i Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5, beslutad 9 september 2020) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2021:6, beslutad 9 september 2020).

*Användning av mark och vatten*

*Allmän plats*




*Gata* – Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens passage mellan områden/fastigheter. Användningen avser allmän plats för gång-, cykel- och motortrafik. Komplement till användningen såsom trädplantering eller annan möblering av gatusektionen ingår.

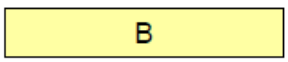



*Natur – Naturområde.* Syftar att reglera allmän plats för naturområde som kan vara såväl anlagda som ej anlagda grönområden. Inom vissa naturområden kan det finnas skötselkrav, exempelvis om det finns en dagvattendamm medan andra naturområden har mer begränsat underhåll. Naturområdena ska bidra till vegetation mellan delar av Lövsta gård och bebyggelse inom planområdet. Slänter som blir påverkade av exploateringen ska återplanteras för att säkra exempelvis bryn och avskärmning. Inom användningen ryms även allmän plats med exempelvis gångvägar och trappor.

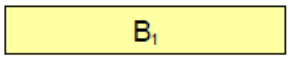



*Park* – Användningen syftar till att medge allmän plats för park/grönområde som helt eller till viss del är anlagd och kräver skötsel. Park avsatt inom planområdet avses utgöra en nedsänkt yta i syfte att möjliggöra en för området erforderlig skyfallshantering. I parken anges en plushöjd (+39,3) som är styrande för det behov som finns för den nedsänkta ytan för skyfallshanteringen i parken.

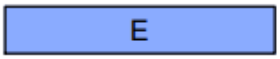
*Kvartersmark*




*B – Bostäder.* Användningen syftar till att reglera bostadsbebyggelse med boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.




*$B_1$ – Gruppboende.* Syftet med användningen gruppboende är att reglera att det är ett LSS-boende som uppförs och inte några andra bostäder.




*E – Tekniska anläggningar.* Användningen syftar till att avsätta mark för tekniska anläggningar vilket medger exempelvis transformatorstation eller nätstation.




*S – Skola.* Användningen skola syftar till att möjliggöra för förskola invid Bergavägen samt för att utöka Glömstaskolans skolgård som nyttjas av skolan med arrende.

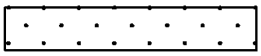
*Egenskapsbestämmelser för allmän plats*

*+0.0 – Markens höjd över vid angivet nollplan*

Bestämmelsen syftar till att reglera vilken höjd marken ska höjdsättas på inom den allmänna platsen. För angivna höjder inom gatumarken är syftet att bestämma höjdlägen så att områdets gator byggs på lämpliga höjdnivåer i relation till planerad bebyggelse och landskap. Angivna höjder på gatumarken styr övergripande vilka förutsättningar som skapas med avseende på exempelvis tillgänglighet och lutningar för gatan samt förutsättningar för avrinning av dagvatten och skyfall. Det finns även bestämmelse med angiven plushöjd (+39,3) i parken i de västra delarna av planområdet, detta för att styra att skyfallsvatten ska kunna samlas i lågpunkten.

*Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

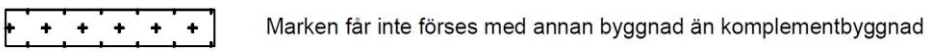
*Bebyggandets omfattning*




*Prickad mark – Marken får inte förses med byggnad*

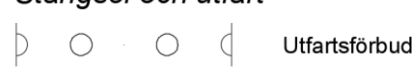
På mark där det är angivet prickad mark är bedömningen att det inte är lämpligt att uppföra byggnad. Bestämmelsen säkerställer exploateringsgraden och att utrymme finns för exempelvis infarter, entréplatser, växtlighet och planteringar och mark för omhändertagande av dagvatten. Andra byggnadsverk såsom sopkärl, trappor, ramper och murar får uppföras på den prickade marken.

*Korsmark – Marken får inte förses med annan byggnad än komplementbyggnad*




Mark som är planlagd med korsmark har inte bedömts lämplig för annan byggnad än komplementbyggnad. Bestämmelsen säkerställer att området hålls öppet för samvaro men möjliggör för mindre komplementbyggnader såsom förråd eller

lusthus. Även trädäck eller liknande konstruktioner kan uppföras på marken. På områdena med korsmark finns även andra planbestämmelser som reglerar omfattning och höjd på komplementbyggnaderna samt mark- och vegetationsbestämmelser. Andra byggnadsverk såsom trappor, ramper och murar får uppföras på korsmark.




*Stängsel och utfart – Utfartsförbud*
Bestämmelser om utfartsförbud mellan kvartersmark och allmän plats finns på flera platser i planförslaget. Bestämmelsen finns där den är angiven med syfte att reglera trafiksäkra gator och korsningar, exempelvis för att undvika att det anordnas för många utfarter på en kort sträcka eller vid en korsning där det inte är lämpligt med en utfart.

Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad (bestämmelser betecknade med e i plankartan) används för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

[$e_1$ Endast friliggande enbostadshus. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm]
[$e_2$ Endast radhus. Högsta byggnadsarea är 75 kvm per bostadsenhet. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 kvm]
[$e_3$ Endast radhus. Högsta byggnadsarea är 80 kvm per bostadsenhet. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 kvm]
[$e_4$ Endast friliggande enbostadshus, parhus eller kedjehus. Högsta byggnadsarea är 85 kvm per bostadsenhet. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvm, varav högst 20 kvm öppenarea får uppföras]
[$e_5$ Endast parhus. Högsta byggnadsarea är 85 kvm per bostadsenhet. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 kvm]
[$e_6$ Endast friliggande enbostadshus, parhus eller kedjehus. Högsta byggnadsarea är 85 kvm per bostadsenhet, utöver detta får altan om högst 45 kvm uppföras till bostadshuset. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvm, varav högst 20 kvm öppenarea får uppföras]
[$e_7$ Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 590 kvm. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm]
[$e_8$ Högsta byggnadsarea är 30 kvm]
[$e_9$ Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 530 kvm]

Bestämmelserna $e_1$-$e_6$ syftar till att reglera byggnaders fotavtryck och även hustyp inom egenskapsområden för friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus och radhus samt dess tillhörande komplementbyggnader och liknande.
Bestämmelsen $e_7$ syftar till att reglera byggnaders fotavtryck och även hustyp inom egenskapsområde för gruppboende samt dess tillhörande komplementbyggnader.
Bestämmelsen $e_8$ syftar till att reglera komplementbyggnaders fotavtryck inom egenskapsområden där den finns angiven.

Bestämmelsen $e_9$ syftar till att reglera byggnaders fotavtryck och även hustyp inom egenskapsområde för skola.

Byggnadsarea (BYA) utgörs av den area som en byggnad upptar på marken, inklusive ytterväggar och utkragande byggnadsdelar. Bruttoarean (BTA) utgörs av den sammanlagda arean av alla mätvärda delar av ett våningsplan i en byggnad. Öppenarea (OPA) omfattar en byggnad eller del av byggnad med helt eller delvis öppna sidor. I öppenarea inräknas till exempel balkong, loftgång, takterrass, arkad, portal, taktäckt uteplats, öppet garage/carport och liknande.

*Fastighetsstorlek*

[$d_1$ Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter]
[$d_2$ Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvadratmeter]
[$d_3$ Minsta fastighetsstorlek är 175 kvadratmeter]
[$d_4$ Minsta fastighetsstorlek är 140 kvadratmeter]
[$d_5$ Minsta fastighetsstorlek är 270 kvadratmeter]

Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek syftar till att säkerställa att fastigheterna blir av lämplig storlek för respektive bebyggelsetyp. Fastigheterna ska bli tillräckligt stora för att möjliggöra för bra användning och funktion på respektive tomt samtidigt som områdets gröna landskapsbild beaktas. Bestämmelsen syftar vidare till att möjliggöra avstyckning av fastigheter som är välanpassade i storlek för den exploateringsgrad som är avsedd med detaljplanen.

*Placering*

[$p_1$ Entréer ska placeras mot gata. Huvudbyggnad ska placeras max 4,5 meter från gata]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs nära planerade gator samt att entré är vänd mot gata. Styrande för avståndet mellan gata och huvudbyggnad är att den närmaste delen av huvudbyggnadens fasad ska placeras max 4,5 meter från gatan, se exempelbild nedan. Den del av huvudbyggnadens fasad som är längst bort från gatan ska som följd av detta placeras max 6 meter från gatan. Bestämmelsen kan bidra till att uppnå ett sammanhållet gaturum där bebyggelsen vänder sig mot gatan.

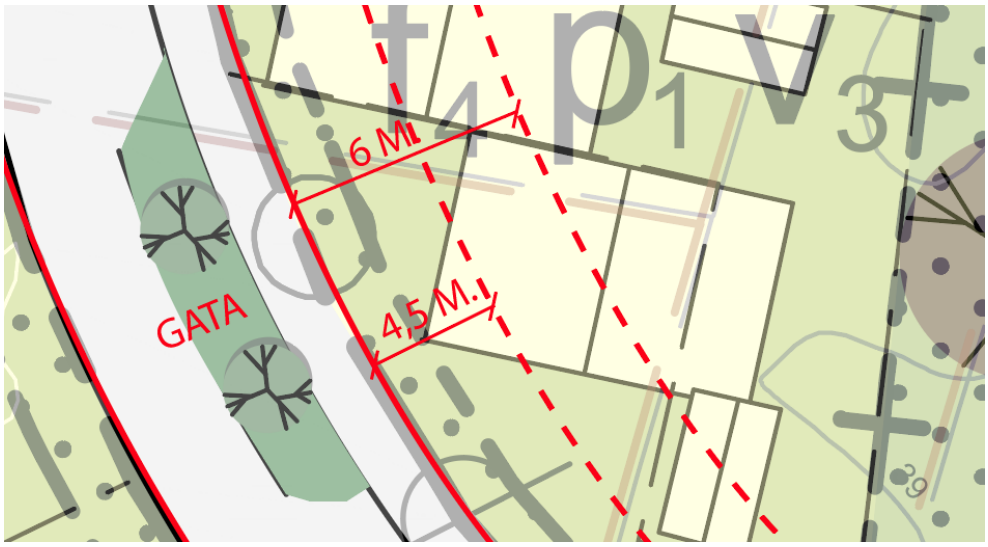



*Bild som visar exempel från situationsplanen med plankartan överlagrad. Huvudbyggnadernas närmaste del av fasad placeras max 4,5 meter från gatan och den del av fasad som är längst bort ska placeras max 6 meter från gatan. Exemplet på bilden följer bestämmelsens reglering.*

[$p_2$ Entréer ska placeras mot gata]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsens entréer är vända mot gata. Detta för att uppnå ett gaturum där bebyggelsen vänder sig mot gatan. Denna bestämmelse styr dock inte avstånd som huvudbyggnad ska placeras från gata.

Gemensamt för placeringsbestämmelserna är även att de syftar till att styra att bebyggelsens entréfasader vänds mot den gata som huvudsakligen angränsar egenskapsområdet där bebyggelsen är placerad. Se exempel i enlighet med utklipp från situationsplan nedan.

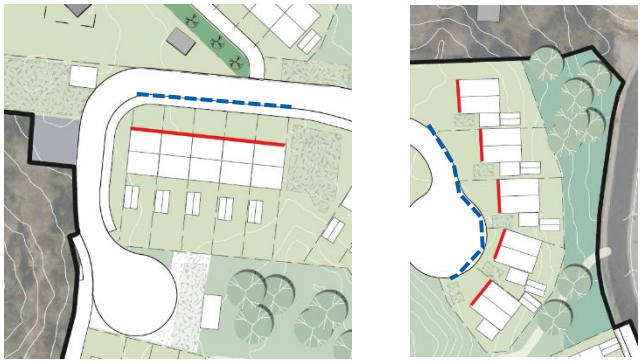


*Bild som visar exempel från situationsplanen med röd markering som anger entréfasader och blå streckad linje som anger huvudsakliga angränsande gata för bebyggelse inom aktuella egenskapsområden.*

*Utformning*
[Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter]

Bestämmelsen syftar till att reglera en lämplig högsta nockhöjd för komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller i hela planområdet på samtliga användningsslag som medger bebyggelse.



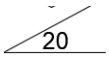

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

*Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*
Bestämmelsen syftar till att reglera lämpliga höjder för byggnader. Bestämmelsen gäller som högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Lägre nockhöjder än den angivna höjden tillåts. Bestämmelsen preciserar regleringen av höjder på ny planerad bebyggelse så husen får en lämplig högsta nockhöjd i relation till den höjd som är för gatan och tomten i de olika delområdena.



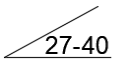

Högsta nockhöjd i meter

*Högsta nockhöjd*
Bestämmelsen säkerställer lämpliga höjder på befintlig bebyggelse utmed Lövstastigen. Nockhöjd definieras utifrån avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Lägre nockhöjder än den angivna höjden tillåts.




Minsta takvinkel är 20 grader för huvudbyggnad

*Minsta takvinkel i grader*
Bestämmelsen syftar till att husen utformas med taklutning som samspelar med omgivande bebyggelse samt för att undvika flackare taklutningar.




Takvinkel för huvudbyggnad får vara mellan de angivna gradtalen

*Minsta respektive största takvinkel i grader*
Bestämmelsen säkerställer att husen eftersträvar utformning mot något resligare traditionella sadeltak.

[$f_1$ Fasader ska vara av trä, tegel eller puts]

[$f_2$ Fasader ska vara av trä]

Bestämmelserna $f_1$ och $f_2$ syftar till att säkerställa att bebyggelsen ges ett sammanhängande materialval för fasadernas utformning i enlighet med framtaget gestaltningsprogram.

[$f_3$ Fasader ska vara i jordnära mörka kulörer, järnvitriol eller träets naturliga kulör]

[$f_4$ Fasader ska vara i jordnära mörka och ljusa kulörer]

Bestämmelserna $f_3$ och $f_4$ syftar båda till att säkerställa att bebyggelsen ges en sammanhängande kulörpalett för fasadernas utformning i enlighet med framtaget gestaltningsprogram. Bestämmelsen $f_4$ syftar till att styra att bebyggelse inom egenskapsområde där den är angiven färgsätts i en variation av jordnära mörka och ljusa kulörer. Bestämmelsen $f_3$ syftar till att säkerställa att bebyggelsen ges en färgsättning och material som anpassas efter landskapsbilden med den öppna betesmarken intill. Som utgångspunkt bedöms mörka jordnära kulörer motsvara kulörer med minst 40 % svärta och max 50 % kulörthet och ljusa jordnära kulörer motsvara kulörer med max 40 % svärta och max 30 % kulörthet i enlighet med NCS-systemet (Natural Colour System). Kulörerna kan exempelvis vara i olika gula, röda, bruna och grönaktiga toner såsom ockra och umbra. Vad gäller järnvitriol så utgör det en träbehandling och kan därmed inte kategoriseras inom NCS-systemet.

[$f_5$ Byggnad ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Nivåskillnader ska tas upp genom suterräng]

[$f_6$ Byggnadens fasad ska utformas i betong och trä. Fasad ska utformas med livförskjutningar som skapar reliefverkan]

Bestämmelserna $f_5$ och $f_6$ syftar till att säkerställa att planerad förskola utformas i enlighet med framtaget gestaltningsprogram.

[$f_7$ Fasader ska vara i jordnära röd kulör]

[$f_8$ Huvudbyggnaden ska delas upp i delvolymer. Delvolymerna ska utformas med frontespis eller risalit som markeras med fasadlivsförskjutning genom takfoten upp till nock]

Bestämmelserna $f_7$ och $f_8$ syftar till att säkerställa att planerat gruppboende utformas i enlighet med framtaget gestaltningsprogram.

[$f_9$ Fasader, dörrar och luckor ska vara i monokrom färgsättning i antingen mörkröd eller mörkgrön kulör]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tekniska anläggningar, exempelvis transformatorstationer eller nätstationer, anpassas med en färgsättning som efterliknar de jordnära mörka kulörerna som planerade bostadshus har för att få en visuellt sammanhållen bebyggelse.

*Utförande*

[$b_1$ Lägsta nivå för färdigt golv är +41.0 meter över angivet nollplan. Under denna nivå ska byggnader utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion]
[$b_2$ Lägsta nivå för färdigt golv är +40.5 meter över angivet nollplan. Under denna nivå ska byggnader utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion]

Bestämmelserna syftar till att säkerställa att översvämmande vatten inte skadar byggnader inom egenskapsområdet. Genom att höjdsätta färdig golvnivå för byggnaderna bedöms användningen lämplig på platsen.

*Lägenhetsfördelning*

[$v_1$ – Maximalt 2 bostadsenheter]
[$v_2$ – Maximalt 3 bostadsenheter]
[$v_3$ – Maximalt 4 bostadsenheter]
[$v_4$ – Maximalt 5 bostadsenheter]
[$v_5$ – Maximalt 6 bostadsenheter]
[$v_6$ – Maximalt 8 bostadsenheter]

Egenskapsbestämmelserna om lägenhetsfördelning i detaljplanen syftar till att reglera andelen bostadsenheter inom planområdet. Bestämmelserna ska säkerställa en mängd bostäder som anses lämpligt inom respektive egenskapsområde samt följer mängden tillkommande bostäder som anges i syftet med detaljplanen. En bostadsenhet är motsvarande en lägenhet, exempelvis är ett radhus och ett parhus uppdelat i flera bostadsenheter medan ett enbostadshus utgör en bostadsenhet. Komplementbyggnader ingår inte som en del i bostadsenheten. Se exempel nedan.



*Referensexempel parhus i planområdet med röd markering som anger en bostadsenhet. Hela parhuset utgör två bostadsenheter.*



*Referensexempel radhus i planområdet med röd markering som anger en bostadsenhet. Hela radhuset utgör fyra bostadsenheter.*

*Markens anordnande och vegetation*

[Parkeringsplatser inom användningen B ska utformas i genomsläppligt material. Undantag för parkering avsedd för rörelsehindrade]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkeringsplatser utformas med anpassning för att kunna hantera dagvatten. Bestämmelsen gäller i hela planområdet inom användningen B - bostad.

[Vid planering av nya marknivåer ska behovet av stödmurar minimeras]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att behovet av stödmurar på kvartersmark övervägs noga och att det i första hand sker anpassning mot befintliga marknivåer och terräng vid planeringen av nya marknivåer. Slänter som kan inordnas naturligt i terrängen är eftersträvansvärt. Det är större risk att det blir en sämre utformning och terränganpassning med stödmurar. Bestämmelsen utesluter dock inte stödmurar. Bestämmelsen gäller i hela planområdet.

[Nya ej överbyggda slänter som krävs ska återplanteras med vegetation]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nya slänter förses med vegetation för att skapa en naturlik karaktär. Bestämmelsen gäller i hela planområdet.

[$n_1$ – Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig]

Bestämmelsens syfte är att avsätta utrymme för infiltration av dagvatten på parkering och gårdsyta. Exempel på markyta som inte är hårdgjord är skelettjordar, vegetation och grus. På parkering är armerat gräs eller grus lämpligt material. Att placera sopkärl på ytan är tillåtet.

[$n_2$ – Marken får inte användas för parkering]

Bestämmelsen syftar till att utesluta bilparkering inom delar av planområdet där andra funktioner såsom förgårdsmark och planteringar planeras.

[$n_3$ – Träd med en stamdiameter större än 20 centimeter på en höjd av 1,5 meter ovanför mark får endast fällas eller vållas skada på om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd bevaras inom planområdet. Bibehållandet av träd är viktig för gestaltningen och landskapsbilden i området.

[$n_4$ – Markens höjd får inte ändras]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markens nivå bevaras och att avschaktning eller stödfyllning inte får genomföras.

[$n_5$ – Placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa god terränganpassning i områden där komplementbyggnader avses byggas.

[$n_6$ – Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig]

Bestämmelsen syfte är att avsätta utrymme för infiltration av dagvatten på parkering och gårdsyta. Användning för gruppboende och förskola har särskilda förutsättningar och tillgänglighetskrav vilket gör att en större andel mark kan behöva vara hårdgjord än på övriga parkeringar i området. Exempel på markyta som inte är hårdgjord är skelettjordar, vegetation och grus. På parkering är armerat gräs eller grus lämpligt material. Att placera sopkärl på ytan ska vara tillåtet.

[$n_7$ – Befintligt berg i dagen ska bevaras. Endast 10 % av marken får hårdgöras]

Bestämmelsens syfte är att bevara berg och natur på mark för skolgård.

[$n_8$ – Marken ska användas för parkering för rörelsehindrade]

Bestämmelsens syfte är att säkerställa ytor för parkering för rörelsehindrade så att dessa inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar parkering för rörelsehindrade. Bestämmelsen hindrar inte att delar av ytan som inte används för parkering även kan användas för exempelvis infarter, entréplatser, växtlighet och planteringar och mark för omhändertagande av dagvatten. Andra byggnadsverk såsom trappor, ramper och murar får också uppföras på marken. Det kommer även finnas fler parkeringar för rörelsehindrade i området, framförallt på de gemensamma parkeringsytorna ($g_2$).

*Skydd mot störningar*

[$m_1$ – Området ska hantera naturligt översvämmande vatten. Ny-, till- eller ombyggnad samt ändring av markens höjd ska säkerställa att översvämningsområdets volym inte minskas och att flödesvägar inte blockeras]

Bestämmelsens syfte är säkerställa att områden där den är angiven ska hantera naturligt översvämmande vatten. Områdena som är särskilt utsatta i händelse av skyfall är utredda och avgränsade inom detaljplanens tillhörande skyfallsutredning och det är endast dessa särskilt utsatta områden som förses med m-bestämmelsen. Förutom att områdena reserveras som skyfallsområden med m-bestämmelse anges också planbestämmelsen $a_1$ på dessa områden vilken reglerar att marklov krävs för ändring av markens höjd.

*Administrativa bestämmelser*

[Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft]

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras, då exempelvis allmän plats, gator, park och byggnader finns utbyggt. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetidens utgång om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

[$a_2$ – Förskjuten start av genomförandetid med 2 år och 6 månader från den dag detaljplanen får laga kraft]

Bestämmelsen syftar till att förskjuta genomförandetiden inom angivna användningsområden. Detta för att kommunen och Stockholm Vatten och Avfall AB ska kunna bygga ut allmän plats och infrastruktur innan bostäder inom användningsområdet byggs så att det kan ske en etappvis utbyggnad av området.

*Ändrad lovplikt*

[Marklov krävs även för fällning eller vållande av skada på träd, inom egenskapsområde $n_3$ med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,5 meter ovanför mark]

Bestämmelsen syftar till att spara träd i planområdet med en stamdiameter större än 20 centimeter på en höjd av 1,5 meter ovanför mark och att de endast får fällas eller vållas skada på om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

[$a_1$ – Marklov krävs för ändring av markens höjd. Marklov för höjning av mark får endast ges om markens funktion som översvämningsområde bevaras. Vid markhöjning ska kompensationsåtgärder vidtas så att översvämningsområdets volym inte minskas]

Bestämmelsen syftar till att specificera förutsättningarna för markens höjd och marklov kopplat till detta inom översvämningsområde ($m_1$). Om ny- och tillbyggnation medför att mark inom översvämningsområde behöver höjas ska motsvarande volym tillskapas inom lågpunkten. Detta för att inte minska hur mycket vatten som kan samlas i lågpunkten, vilket skulle kunna leda till en ökad översvämningsrisk för både planerad och omgivande bebyggelse.

*Markreservat*

[$u_1$ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar]
Bestämmelsen syftar till att säkerställa reservat för ledning under mark

[$z_1$ – Markreservat för allmännyttiga åtgärder för att hantera nivåskillnad]
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för kommunen att bygga ut gatunätet till en högre standard. För att få till en bra markanpassning gentemot befintliga fastigheter reserveras mark i allmänt ändamål på privat mark. Detta för att kunna uppföra slänt eller stödmur för att säkra gatans nivåer och de privatägda fastigheternas in- och utfart. Slänt föredras anläggas framför stödmur.

*Gemensamhetsanläggning*

[$g_1$ – Markreservat för gemensamhetsanläggning - parkområde, grönområde, rekreationsområde, gemensam gård]
Bestämmelsen syftar till att reservera ett markområde för gemensamma ytor inom kvartersmark för bostad så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning kan bildas.

[$g_2$ – Markreservat för gemensamhetsanläggning – parkering, avfallshantering]
Bestämmelsen syftar till att reservera ett markområde för gemensamma parkeringsytor där även andra gemensamma behov som avfallshantering kan ordnas. Markreservatet pekar ut dessa gemensamma dessa ytor inom kvartersmark för att de inte ska tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning kan bildas.

## Tidigare ställningstaganden

*Regionplan*

I Regional Utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUFS 2050) ligger planområdet i gränslandet mellan område för strategisk stadsutveckling kring Loviseberg och sekundärt bebyggelseläge, i utkanten av Spårväg Syds upptagningsområde. De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Kompletterande bebyggelse bör ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafik. En extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse bör undvikas.

Planförslaget är i enlighet med RUFS 2050.

*Spårväg Syd*

Området ligger inom Spårväg Syds influensområde vilket innebär att kommunen kan tillgodoräkna sig tillkommande bostäder i Sverigeförhandlingen.

## Översiktsplan

I Huddinges översiktsplan 2050 är planområdet i huvudsak utpekat som område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas. Översiktsplanen betonar vikten av att eftersträva blandade upplåtelseformer och bostadstyper i samtliga områden för att öka den sociala sammanhållningen, möjliggöra bostadskarriär och för att det ska vara möjligt att bo kvar i området oberoende av livssituation. Den sociala sammanhållningen kan också ökas genom fler mötesplatser, blandade funktioner och att områden binds ihop. Särskild vikt läggs vid att få in service och arbetsplatser i områden som domineras av bostäder för att dessa områden ska bli mer levande och attraktiva. I varje delområde ska det också eftersträvas att den bostadstyp och upplåtelseform som är underrepresenterad ska tillskapas så att fördelningen blir mer jämn.

Detaljplanen bedöms som helhet bidra till att översiktsplanens intentioner uppfylls då den innebär både en komplettering med bostäder i Glömsta samt att områden binds ihop och brister i offentlig service minskar.




*Bild från Översiktsplan 2050 med ungefärligt planområde markerat i rött. Grått är område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas och grönt är tätortsnära natur.*

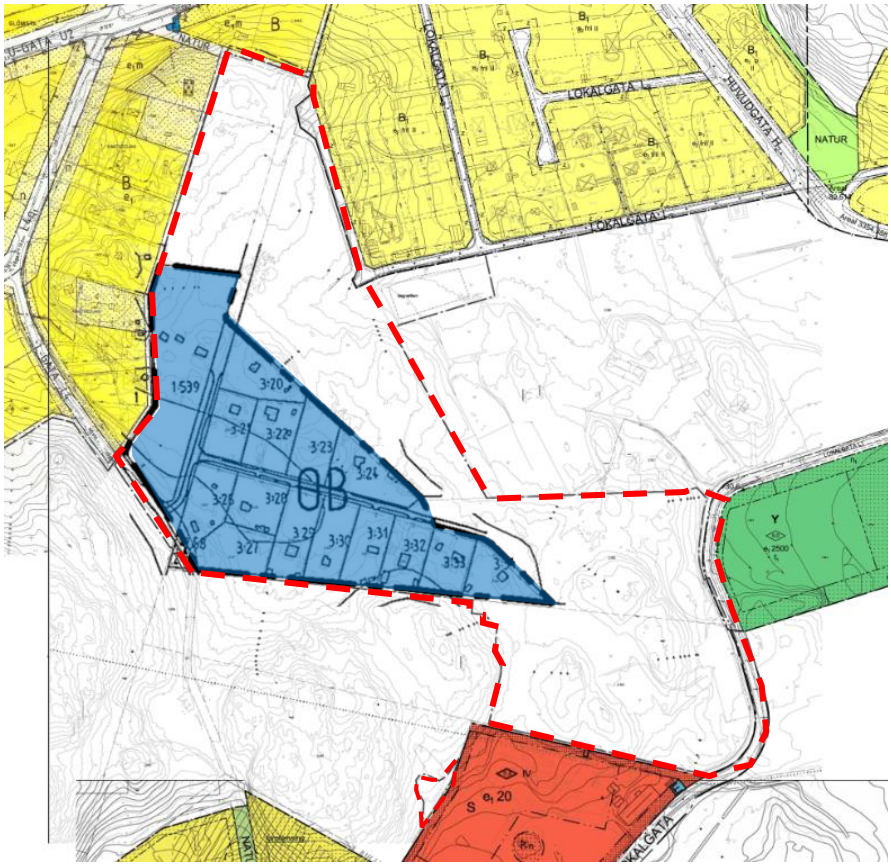
Planen syftar även till att planlägga en del av fastigheten Glömsta 2:60 som används som skolgård av Glömstaskolan och som i översiktsplanen är markerat som bostadsnära natur. Berört område är inte planlagt men är upplåten till Glömstaskolan med ett arrende. För att behålla karaktären av natur är området markerat med prickmark och ändrad lovplikt för att bevara befintliga träd.

*Detaljplaner och områdesbestämmelser*

Planområdet påverkar mindre delar av tre stycken gällande detaljplaner. Dessa är detaljplan för del av Glömsta 2:60, 0126K-15782, laga kraft 2013-09-27, detaljplan för Talldalen 0126K-15031, laga kraft 2009-05-07 och detaljplan för del av Glömsta 2:58, 0126K-15353, laga kraft 2011-02-14. Alla berörda detaljplaner reglerar område för lokalgata vilket ersätts av reglering gata i detta planförslag. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga berörda detaljplaner.

För småhus- och fritidshusområdet vid Lövstastigen och Peter Pans väg finns områdesbestämmelse, 0126K-13181, laga kraft 2000-10-20, vilket reglerar användningen till bostäder för fritidsändamål samt anger bebyggelsens egenskaper och maximala tillåtna byggnadsarea. Områdesbestämmelserna ersätts med denna detaljplan.

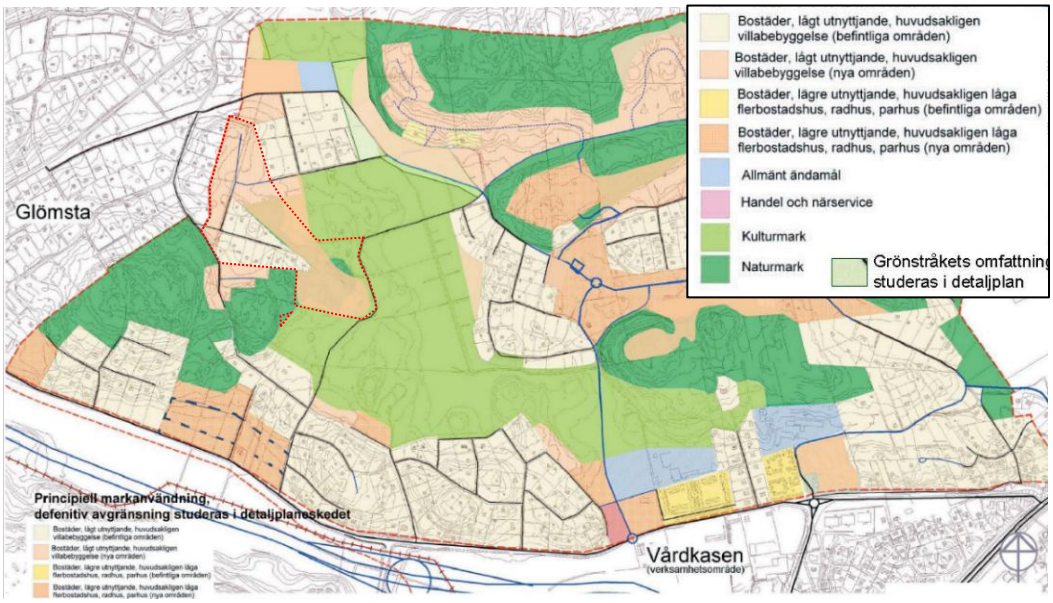
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.




*Gällande detaljplaner (färger), Områdesbestämmelser (blått) och ungefärligt planområde (röd streckad linje).*

*Planprogram*

Planarbetet har föregåtts av ett Planprogram för Vistaberg från 2004. Planprogrammet utgår från en utveckling av området med trädgårdsstaden som förebild, blandad bebyggelse och måttlig exploatering. Utbyggnad enligt programmet har i dagsläget skett för större delen av programområdet och planområdet utgör en av de sista utbyggnadsetapperna.




*Utdrag ur Planprogram Vistaberg. Planområde (röd linje), teckenförklaring för markanvändning infälld till höger.*

För det befintliga fritidshusområdet vid Lövstastigen föreslår programmet omvandling med låg bebyggelsetäthet till villabebyggelse med likartad reglering av tomtstorlekar, placering av byggnad och så vidare, som i redan omvandlade områden i omgivningen. För övriga obebyggda fastigheter anges markanvändningen enbostadshus, parhus och radhus, samt låga flerbostadshus i sydöstra delen.

Programmet anger att dalgången i Lövsta, öster om detaljplaneområdet, har mycket stora rekreations-, natur- och kulturvärden. Dalgången i Lövsta ska hållas fri från bebyggelse och ska tas tillvara för att stödja bebyggelseutvecklingen. En trädridå för visuell avskärmning föreslås lämnas mellan ny bebyggelse och den öppna dalen. Inom området föreslås att partier av allmänt tillgänglig skogsmark sparas och att det möjliggörs för anslutande stigar till strövområde i hällmarkstallskog i sydväst.

Planförslaget bedöms huvudsakligen överensstämma med utgångspunkterna i planprogrammet men prövar även möjligheten för förskola, lekplats och ett mindre LSS-boende inom planområdet.

*Planuppdrag*

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2023. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 2 december 2020, §18, om att pröva en ny detaljplan för Lövstastigen med omgivningar, fastigheten Glömsta 2:59 m.fl.

*Kommunala beslut i övrigt*
I VA-utbyggnadsprogrammet ingår Lövstastigen i prioriteringsgrupp 2.

### Riksintressen
Planområdet omfattas inte av några riksintressen och är inte utpekat i RUFS 2050 som regional grönstruktur. Cirka 200 meter norr om planområdet finns riksintresse för totalförsvarets påverkansområde. Cirka 500 meter söder om planområdet finns Glömstavägen, väg 259, som utgör riksintresse för vägnät.

## Behov av strategisk miljöbedömning
Detaljplaneförslaget innebär att naturmark kommer tas i anspråk, dock bedöms naturvärdena inte som höga och anses inte ha någon stor betydelse för biologisk mångfald. En exploatering inom planområdet innebär en risk för att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar ökar i Orlången. Med implementering av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen inte påverka MKN (miljökvalitetsnormer) i Orlången negativt. Detaljplaneområdet är ett mindre område i anslutning till redan exploaterade delar av kommunen och den påverkan detaljplanen medför avseende utpekade miljöaspekter bedöms kunna hanteras inom detaljplanearbetet.

Ett PM för undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram där kommunen har gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning, i sitt beslut daterad 17 maj 2021, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motiveringen till Länsstyrelsens beslut är att det inte går att utesluta att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan avseende fornlämningar. Såväl inom som i anslutning till området finns kända fornlämningar och Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att fler okända fornlämningar kan finnas inom området. Kommunen har efter Länsstyrelsens påpekande gällande fornlämningar ansökt om arkeologisk utredning hos Länsstyrelsen. Resultaten från den arkeologiska utredningen visar att det inte finns några ytterligare fornlämningar inom utredningsområdet, förutom stensättningen L2017:9789. L2016:302, som visade sig vara en naturbildning. Länsstyrelsen bedömer att stensättningen L2017:9789 bör bevaras och att området omkring den bör utgöras av naturmark som är tillräckligt omfattande för att stensättningen ska kunna bevaras långsiktigt.

Kommunen har i planförslaget tillgodosett behovet av naturmark runt stensättningen för att den ska kunna bevaras. Med detta är bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för detaljplan för Lövstastigen.

## Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken
Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap 3 § miljöbalken. MKN meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten och luft samt miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Det finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN överskrids eller äventyrar möjligheten att uppnå antagna MKN.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

*Planförfarande*

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett utökat förfarande. Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen var inte förenligt med vissa delar av kommunens översiktsplan 2030 som var gällande under samrådet av detaljplanen. Under tiden då detaljplanen har tagits fram har dock kommunen en ny gällande översiktsplan som planförslaget i sin helhet överensstämmer med.

Planarbetet har föregåtts av ett Planprogram för Vistaberg från 2004. Planprogrammet utgår från en utveckling av området med trädgårdsstaden som förebild, blandad bebyggelse och måttlig exploatering. Utbyggnad enligt programmet har i dagsläget skett för större delen av programområdet och planområdet utgör en av de sista utbyggnadsetapperna.

*Genomförandetid*

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Men om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. För den delen av planområdet med befintliga småhus- och fritidshusfastigheter är genomförandetiden förskjuten med 2 år och 6 månader från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta för att kommunen och Stockholm Vatten och Avfall AB ska kunna bygga ut allmän plats och vatten- och avlopp samt övrig infrastruktur innan bostäder inom det befintliga småhus- och fritidshusområdet omvandlas så att det kan ske en hållbar och etappvis utbyggnad av området.

*Huvudmannaskap*
Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

*Tidplan*

| | |
|---|---|
| Antagande (detaljplan) | kvartal 4 2026 |
| Laga kraft (detaljplan) | kvartal 4 2026 |
| Detaljprojektering | kvartal 1 2027 |
| Upphandling entreprenör | kvartal 3 2027 |
| Byggstart | kvartal 1 2028 |
| Slutbesiktning | kvartal 1 2032 |

*Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*
Huddinge kommun är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för att bygga ut gator, park samt gång- och cykelväg samt att man ansvarar för kommande drift och underhåll.

Vad gäller ansvarsfördelning och huvudmannaskap inom en detaljplan så skiljs det på kvartersmark och allmän platsmark. I denna detaljplan omfattar den allmänna platsen gator, gång- och cykelbanor samt park- och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom en detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu-, park- och naturmark inom planområdet.

Respektive fastighetsägare är generellt ansvariga för anläggande och drift inom kvartersmark. Tekniska anläggningar inom kvartersmark angiven med användningen E på plankartan kan dock komma att få annan huvudman än fastighetsägaren. E-områden utgörs av transformatorstationer och pumpstationer. För transformatorstationer förutsätts Vattenfall AB bli huvudman och för pumpstationer förutsätts Stockholm Vatten och Avfall AB bli huvudman. Rätten till tekniska anläggningar inom områden i detaljplanen markerade med E kommer att lösas genom markavtal, avtalsservitut eller upplåtelse av ledningsrätt.

Huddinge kommun bygger ut allmänna anläggningar för vatten och spillvatten samt dagvatten. Efter godkänd slutbesiktning övergår ansvar för skötsel och underhåll för vatten- och spillvattenanläggningar samt dagvattenanläggningar såsom ledningar, renings- och fördröjningsdammar till Stockholm Vatten och Avfall AB. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvar gällande dagvattenledningar och dagvattenanläggningar gäller inte om det endast är gatuvatten eller dagvatten från naturmark/allmän platsmark som avvattnas.

Vattenfall AB ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Ansvaret för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark gäller fram till överlämningspunkt (elcentral). Vattenfall ansvarar även för att anlägga en ny elnätstation inom planområdet.

TeliaSonera/Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

IT-avdelningen på kommunstyrelsens förvaltning ansvarar för kommunens fiberledningar/kanalisation på allmän platsmark.

Exploaterings-, avtals-, mark-, och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringssektionen i Huddinge kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Huddinge kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovsenheten i Huddinge kommun.

*Avtal*

Ett plankostnadsavtal har tecknats med Hydroscand och Bonava, för övriga privata fastighetsägare tas plankostnaderna ut vid bygglov.

Intentionsavtal har tecknats med Hydroscand och Bonava i samband med detaljplanearbetets uppstart.

Exploateringsavtal ska inför antagande tecknas med respektive byggaktör, Hydroscand samt Bonava, och godkännas i Kommunstyrelsen i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtalen behandlar genomförandefrågor såsom principerna för fastighetsöverlåtelser, ersättning för mark, samordning vid byggnation, gestaltning, ekologiska kompensationsåtgärder och gemensam huvudtidplan mm. I avtalet som tecknas med Bonava regleras även att kommunen ska förvärva mark vilken enligt detaljplanen är planlagd som förskola. Exploateringsavtalen ålägger inte exploatören att bekosta allmänna byggnadsverk och anläggningar i strid med reglerna i 6:40-42 PBL.

Efter lokaliseringsstudier beslutades att planlägga förskolan på Bonavas mark. I exploateringsavtalen med Bonava och Hydroscand regleras därför en kompensation till Bonava med anledning av den värdeminskning de får i och med förskolans placering.

Ett avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och Huddinge samhällsfastigheter för att reglera den mark som är upplåten genom ett arrendeavtal. I samband med detta ska nuvarande arrendeavtal sägas upp.

Kommunen ska även teckna avtal med Huddinge samhällsfastigheter angående LSS-boendet och förskolan vilka avses uppföras i kommunal regi. Avtalen ska bland annat reglera marköverlåtelse/markupplåtelse, utformning, genomförande- och ekonomiska frågor.

Kommunen har för avsikt att ingå överenskommelse med samtliga fastighetsägare vars fastighet påverkas med anledning av utbyggnaden av gatunätet. Det kan finnas anledning att reglera marköverföring, servitut för slänt, arbetsområde och ersättningsfrågor. Förslag till överenskommelse kommer att upprättas efter att detaljplanen antagits.

En konsekvens av detaljplanen är att befintligt arrendeavtal för Lövsta gård behöver revideras eftersom en dagvattendamm kommer att anläggas inom en del av nuvarande arrendeområde. Tilläggsavtal till nuvarande arrendeavtal avses tecknas mellan kommunen och Lövsta gård efter att detaljplanen vunnit laga kraft när dagvattendammen har detaljprojekterats.

Utöver ovan nämna avtal ska kommunen även teckna avtal med olika ledningsägare för att reglera genomförandefrågor.

*Markanvisning*

I framtiden kommer det bli aktuellt att teckna ett mark- och genomförandeavtal med en eller flera aktörer gällande den byggrätt för radhusbebyggelse som tillskapas på den kommunägda kvartersmarken. Mark- och genomförandeavtalet reglerar frågor om marköverlåtelse, prissättning, tillträde, utformning, tidplan mm. Markanvisning planeras utföras någon gång efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Exakt förfarande av markanvisningen är inte bestämt just nu.

Planlagd mark för LSS-boende och förskola avses direktanvisas till kommunens kommunala fastighetsbolag, Huddinge samhällsfastigheter.

*Genomförandeskede*

Gatorna och övriga allmänna ytor inom och intill planområdet kommer att byggas om i samband med att detaljplanerna vunnit laga kraft och kan genomföras. Förutsatt att detaljplanen inte överklagas planeras arbetena med allmän plats påbörjas under 2027 och ta knappt två år att genomföra. Innan kommunen kan påbörja gatuarbeten behöver bland annat fastighetsgränser regleras, avtal om slänter och arbetsområden tecknas, gatan och parken projekteras och entreprenör upphandlas.

Befintliga gator som i någon omfattning kommer att beröras av utbyggnaden är Bergavägen, Blåsvägen, Klimatvägen, Lövstastigen, Peter Pans väg samt Sigvardsvägen. Utöver dessa kommer även nya, ej namngivna gator, att byggas ut i enlighet med gatustrukturen i detaljplanen. Gautstrukturen planeras att byggas ut och färdigställas etappvis. I samband med byggnation ska störning för boende och verksamma i närområdet reduceras i möjligaste mån.

*Särskilda konsekvenser med anledning av planbestämmelse gällande skyfall*

För att säkerställa att ny bebyggelse ska vara lämplig med hänsyn till framtida skyfall har detaljplanen en bestämmelse om lägsta golvnivå för fastigheterna längs med Lövstastigen. En konsekvens av denna bestämmelse är att bostadshus på befintliga fastigheter Glömsta 3:21 och 3:22 kommer att strida mot detaljplanen. Fastighetsägarna har rätt till pågående markanvändning, men behöver säkerställa att byggnader inte är planstridiga om lov för ny huvudbyggnad, tillbyggnad eller komplementbyggnad enligt den nya detaljplanen ska kunna medges.

*Särskilda konsekvenser med anledning av planbestämmelse S och E*

Användningen Skola (S) anses vara kvartersmark för allmänt ändamål. Kommunen har därför rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är

skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Kommunens rätt upphör att gälla om icke offentligt organ erhåller bygglov för åtgärd på berörd kvartersmark. Rätten till inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden.

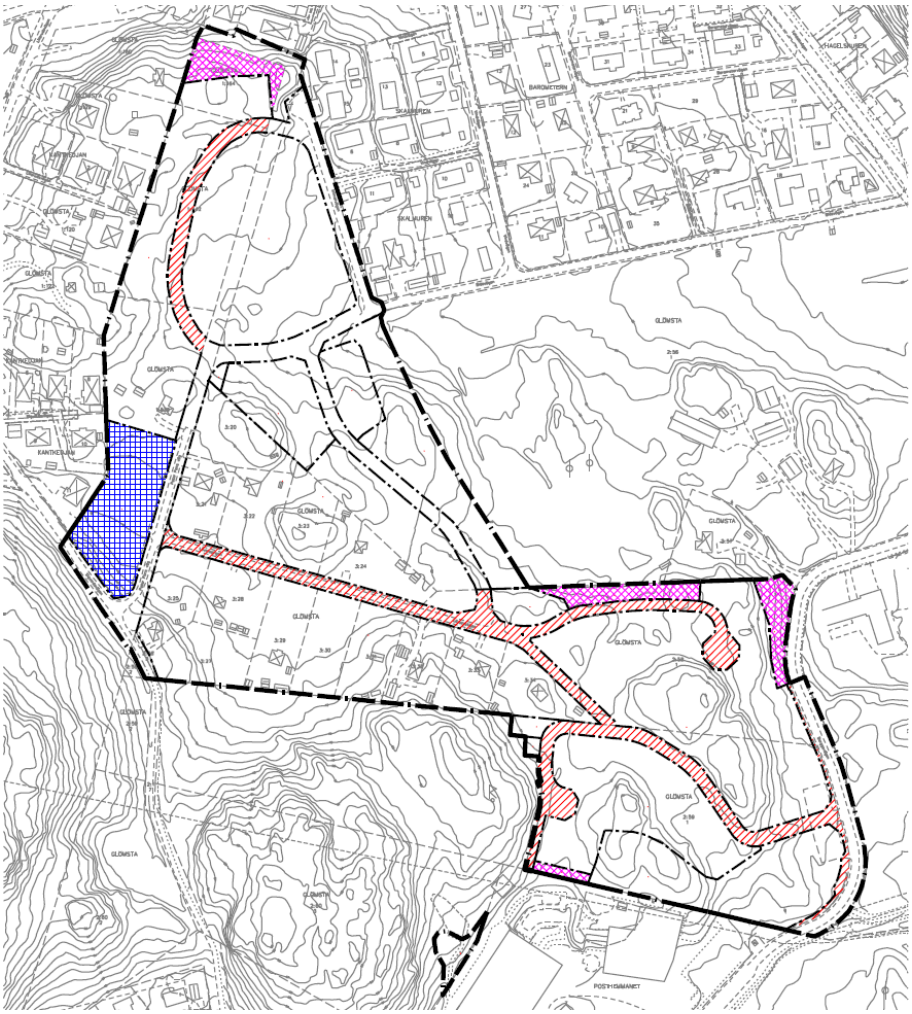
Enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900) har kommunen eller en annan huvudman (exempelvis en ledningshavare) rätt att lösa in mark som i en detaljplan har redovisats för tekniska anläggningar (E). Inlösenrätten inträder när detaljplanen har vunnit laga kraft

## Fastighetsrättsliga frågor

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

### *Fastighetsindelning*

I detaljplanen är gatu-, natur- och parkmark utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, rättighet och skyldighet att förvärva all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark planeras ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelser). Se kartbild över aktuella områden nedan. Kommunen har för avsikt att nå överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av inlösen av allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför sedan fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från kommunen så att de stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.



*Kartbild som visar ytor som planläggs som allmän plats och som ska överlåtas till kommunal fastighet.*

Även om en frivillig överenskommelse inte ligger till grund för ansökan om förrättning kan marköverföring ske genom inlösen, utan att markens ägare godkänner detta. Ersättning för mark- och utrymmesförvärv utgår till berörda fastighetsägare och bestäms i lantmäteriförrättningen. Om en frivillig överenskommelse ligger till grund för förrättningen regleras ersättningsfrågan i överenskommelsen. Kommunen har en skyldighet att lösa in marken på fastighetsägares begäran.

Följande fastigheter berörs av inlösen av allmän platsmark som genom fastighetsreglering antingen ska överföras till kommunens fastighet Glömsta 1:1, Glömsta 2:56 eller annan lämplig kommunal fastighet. Inlösen sker efter att detaljplanen vinner laga kraft.

| Fastighet | Typ | Ungefärlig area |
|---|---|---|
| Glömsta 1:164 | Gata, Natur | 1055 kvm |

| | | |
|---|---|---|
| Glömsta 1:442 | Gata, | 1098 kvm |
| Glömsta 1:539 | Gata, Park | 3750 kvm |
| Glömsta 2:58 | Gata, Natur | 5532 kvm |
| Glömsta 2:59 | Gata, Natur | 3021 kvm |
| Glömsta 3:21 | Gata | 129 kvm |
| Glömsta 3:22 | Gata | 133 kvm |
| Glömsta 3:23 | Gata | 110 kvm |
| Glömsta 3:24 | Gata | 234 kvm |

*Tabell som visar fastigheter som berörs av inlösen av allmän platsmark*

För ändamålet kvartersmark avses en del av kommunens fastighet Glömsta 1:1 att överföras till Glömsta 1:442 (eller annan lämplig fastighet) samt att en del av kommunens fastighet Glömsta 2:56 kommer överföras till fastigheten Glömsta 2:58 (eller annan lämplig fastighet). En del av Glömsta 2:56 kommer också att avstyckas och styckningslotten kommer även den utgöra kvartersmark.

Nya fastigheter kan komma att avstyckas inom användningsområdena i detaljplanen. Vidare finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek som reglerar förutsättningar för storleken på fastigheterna. Ansökan om avstyckning görs av berörd fastighetsägare till lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun som därefter gör en lämplighetsprövning av den nya önskade fastigheten för att avgöra om den kan bildas. Tillfart till vissa fastigheter kan komma att lösas via skaftväg genom servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning. Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering avseende allmän platsmark inom planområdet för att formellt ta över marken där Huddinge kommun inte sedan tidigare är fastighetsägare. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. För ändamålet kvartersmark kommer delar av kommunens fastighet Glömsta 2:56 att styckas av för att möjliggöra planerad radhusbebyggelse och ett LSS-boende genom fastighetsbildning.

Kommunen kommer i exploateringsavtal med berörd markägare avtala om förvärv av S-områden (kvartersmark för skoländamål) där det planeras för en ny förskola. Om detta förvärv inte genomförs enligt avtal har kommunen möjlighet att lösa in marken tvångsvis.

### *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 privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall.

Kommunen kommer att bilda ett antal servitut till förmån för vägslänt, mer om detta nedan. Även servitut för upplåtelse av E-område kan bli aktuellt.

*Allmännyttiga åtgärder på tomtmark (planbestämmelse $z_1$)*
En allmännyttig åtgärd för att hantera nivåskillnad enligt planbestämmelsen $z_1$, exempelvis en slänt, är förändring av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet. Den allmännyttiga åtgärden kan även vara en del i den tekniska konstruktionen av vägen eller för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart. Huddinge kommun arbetar efter principen att allmännyttiga åtgärder längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. I stället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av den allmännyttiga åtgärden kvarstår den i ursprunglig fastighets ägo. Fastighetsägaren kan då fortsätta att delvis använda marken som berörs så länge dess tekniska funktion inte påverkas. Den allmännyttiga åtgärden anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna.

Fastigheter som kan komma att beröras av allmännyttiga åtgärder på privat tomtmark är markerade i plankartan med $z_1$, ” Markreservat för allmännyttiga åtgärder för att hantera nivåskillnad”, för att säkerställa kommunens rätt att bilda nödvändiga servitut. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet. Om kommunen och fastighetsägaren inte kommer överens genom avtal kan rätten till släntområdet ske tvångsvis. Fastigheter som omfattas av exploateringsavtal hanterar frågan om slänt genom det avtalet.

Följande fastigheter bedöms påverkas av släntområde i varierande omfattning; Glömsta 3:20, Glömsta 3:21, Glömsta 3:22, Glömsta 3:23, Glömsta 3:24, Glömsta 3:25, Glömsta 3:27, Glömsta 3:28, Glömsta 3:29, Glömsta 3:30, Glömsta 3:31, Glömsta 3:32, Glömsta 3:33 och Glömsta 3:34. Avsikten är att mark ska tas i anspråk för slänt till förmån för allmänna anläggningar.

I samband med bildandet av fastigheterna Glömsta 3:20, Glömsta 3:21, Glömsta 3:22, Glömsta 3:23, Glömsta 3:24, Glömsta 3:25, Glömsta 3:27, Glömsta 3:28, Glömsta 3:29, Glömsta 3:30, Glömsta 3:31, Glömsta 3:32, Glömsta 3:33 och Glömsta 3:34 gavs dessa fastigheter rätt till att nyttja stamfastigheten för allmän väg. I och med att dessa fastigheter kommer att ligga i anslutning till allmän platsmark kommer dessa inte påverkas negativt av planläggningen. Rättigheten blir därmed onyttig och kommer att upphävas i en lantmäteriförrättning. Förrättningen kommer att initieras och bekostas av Huddinge kommun. Kostnaden kommer ingå i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar.

*Ledningsrätt*
Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Det föreslås däremot u-områden i delar av planområdet rörande vatten- och avloppsledningar som planeras anläggas som del av utbyggnaden. Ledningarna har förprojekterats av Stockholm Vatten och Avfall AB och mer noggrann projektering kommer att

utföras inför byggnation. U-området innebär att marken ska vara tillgänglig för ledningsägaren samt att en ledningsrätt kan bildas av lantmäterimyndigheten.

U-områden har ansetts nödvändiga på vissa områden där ledningarnas drift och underhåll inte kan hanteras helt inom allmän platsmark. Inom u-området får inte fastighetsägare utföra åtgärder som kan försvåra anläggande och underhåll av ledningar. Dialog om hur utrymmet kan förfogas ansvarar Stockholm Vatten och Avfall AB för.

*Gemensamhetsanläggningar*
Inom några utpekade områden i planområdet föreslås gemensamma anläggningar för flera fastigheter bildas, så kallade gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. De gemensamhetsanläggningar som avses bildas utgör parkområde, grönområde, rekreationsområde eller gemensamma gårdar inom kvartersmarken. Gemensamhetsanläggningar kan även upprättas på områden där de inte är specifikt utpekade i plankartan. Det kan exempelvis handla om vatten-, avlopps- och dagvattenledningar, parkering eller utfartsväg med mera. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas av delägarna i gemensamhetsanläggningen, så kallad delägarförvaltning eller samfällighetsförening. Berörda fastighetsägare kan ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun för bildande av en gemensamhetsanläggning.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning
När en detaljplan fastställs för första gången för ett område innebär detta fördelar för de befintliga fastigheterna i flera hänseenden. Det uppstår bland annat en ekonomisk nytta då marknadsvärdet av en småhustomt främst beror på den byggrätt som finns på tomten. Marknadsvärdet av en småhustomt inom planområdet förväntas få en betydande värdeökning till följd av den nya detaljplanen.

Kostnaden för att tillgodose genomförandet av planområdets allmänna platser har beräknats uppgå till cirka 89,7 miljoner kronor. Kostnadsåtgärderna omfattar:

• entreprenadkostnader för om- och utbyggnad av samtliga gator, gång- och cykelbanor, gångbanor, park, skyfallsanläggning samt övriga allmänna anläggningar inom planområdet,

• byggaktörskostnader för projektering, projekt- och byggledning samt byggaktörsadministration,

• inlösenkostnader för mark avsedd för allmän plats (gatu-, park- och naturmark) samt intrångsersättningar kopplat till servitutsbelastningar,

• kostnader för anpassningsåtgärder vid befintliga fastigheter,

• ersättningskostnader för förlorade tomtanläggningar, samt

• förrättningskostnader för gränsutredning, fastighetsbestämning, fastighetsbildning och särskild gränsutmärkning.

De plankostnader som planarbetet medför debiteras till 90% på de ingående byggaktörerna Bonava, Hydroscand samt kommunen som också är en större markägare inom planområdet. Resterande 10 % bedöms täckas av den planavgift som privatpersonerna kommer att debiteras i samband med bygglov.

## Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utförandet av anläggandet av allmänna anläggningar såsom gator, park och gång- och cykelväg inom planområdet. Till stora delar kommer kommunen få täckning för dessa kostnader. Dels genom uttag av gatukostnader, dels genom ingångna avtal. Parken finansieras med exploateringsavtal och gatukostnader.

Arbetet med detaljplanen kommer att innebära en viss kostnad för kommunen som ägare av kvartersmark inom planområdet. Kommunen kommer dock få intäkter vid framtida markförsäljning av kvartersmarken. Intäkterna för denna bedöms överstiga den kostnad som åläggs kommunen.

En del av kommunens kvartersmark kommer hållas tillgänglig för särskilda bostäder enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS-bostäder. Kostnader för uppförande och drivande av dessa kommer både bli en investeringskostnad samt driftkostnad för kommunen.

Förskolan som planeras avses uppföras och drivas i kommunal regi genom Huddinge Samhällsfastigheter AB, vilket genererar en investeringskostnad och framtida driftkostnad för kommunen.

Kostnaden för anläggandet av de allmänna anläggningarna kan inte lagligen tas ut, genom gatukostnad, innan anläggningarna kan användas. Fakturering sker alltså efter att det uppstått en kostnad för kommunen. Om de faktiska kostnaderna skulle visa sig vara högre efter godkänd slutbesiktning än vad som beräknats är det de beräknade kostnaderna som ska ligga till grund för debitering av gatukostnaden och kommunen kommer att bära den merkostnad som uppstår. Sammantaget förväntas kommunens projektnetto bli positivt om cirka 17 miljoner kronor. Det positiva resultatet grundar sig på planerad försäljning av fastigheter för radhus och LSS-boende.

### *Drift- och gatuunderhåll*

Drift och underhåll av gator inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande. Den årliga driftkostnaden beräknas till cirka 500 000 kronor.

## Kostnader för fastighetsägarna

Genomförandet av detaljplanen innebära vissa avgifter och kostnader för fastighetsägarna, bland annat vatten och avlopp, gator, park, bygglov, planläggning, fastighetsbildning, el, tele, uppvärmning med mera.

*Planavgift*
Detaljplanen kommer att bekostas med både plankostnadsavtal och planavgift.

Med byggaktörerna inom planområdet har plankostnadsavtal tecknats, för dessa områden kommer ingen planavgift att tas ut. Kommunen har bekostat planläggning på kommunalägd mark.

För de övriga privata fastighetsägarna i området (Längs med Lövstastigen och Peter Pans väg) kommer planavgift att tas ut i samband med att bygglov erhålls. Kommunen använder sig av planavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa för planverksamhet för att finansiera del av arbetet med detaljplanen. Genom att kommunens intäkter är kopplade till enskilda initiativ kommer intäkter att inkomma till kommunen över tid.

*Bygglovavgift*
Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.

*Vatten och avlopp*
För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Anläggningsavgift kan enligt lag om allmänna vattentjänster debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

*El och tele m.m.*
Fastighetsägarna ansvarar själva för anslutning till nödvändiga ledningsnät. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsnätsägaren.

*Gatukostnader*
Parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning för Lövstastigen fram som redogör för hur utbyggnaden av allmän plats avses finansieras. Gatukostnadsutredningen tas fram för att bestämma vilka kostnader som ska fördelas och hur grunderna för fördelningen ska se ut. Fastigheterna som ingår i fördelningsområdet (fastigheter för friliggande småhus längsmed Lövstastigen och Peter Pans väg) kommer att bli debiterade för gatukostnaderna enligt fördelningsgrunden som anges i utredningen. Debitering sker först efter det uppstått en kostnad för kommunen. Fakturering kommer att ske efter att allmän plats byggts ut och kommunen erhållit en godkänd slutbesiktning för området. Detta gäller samtliga förutom två fastigheter vars huvudbyggnad blir planstridig och åtgärder behöver vidtas för att kunna ta i anspråk byggrätten i den nya detaljplanen. För mer information gällande gatukostnader, se gatukostnadsutredning för Lövstastigen (KS-2023/2007).

Finansiering av allmänna anläggningar för planområdets övriga fastigheter kommer att regleras genom avtal med kommunen.

*Fastighetsbildning och kostnader*
Eventuella kostnader för fastighetsbildning som inte avser kommunens inlösen av allmän platsmark, S-område (kvartersmark för skoländamål) eller tvångsvisa servitut för z-område bekostas av fastighetsägarna.

Kostnader för bildande av ledningsrätt bekostas av ledningsägare. Berörd ledningsägare ansöker om och bekostar även förvärv eller upplåtelse av E-område om detta inte hanteras via separat avtal.

*Gemensamhetsanläggningar*
Eventuella kostnader för gemensamhetsanläggningar kommer att bekostas av de fastighetsägare som ska vara medlem i gemensamhetsanläggningen.

*Ersättning vid inlösen, fastighetsintrång eller ledningsrätt*
Kommunen har för avsikt att nå överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av inlösen av allmän platsmark och/eller släntintrång. Oavsett om det nås en överenskommelse eller om marken exproprieras med stöd av detaljplanen utgår ersättning baserad på de bestämmelser som finns i expropriationslagen (1972:719) gällande inlösen. För släntservitut ska ersättning utgå med hänsyn till minskning av marknadsvärdet.

Vid fastighetsintrång eller ledningsrätt till förmån för ledningar har fastighetsägaren rätt till ekonomisk ersättning för det intrång som ledningen innebär.

Vid eventuell framtida inlösen av kvartersmark för skoländamål ska fastighetsägaren få marknadsmässig ersättning. Eftersom denna sociala infrastruktur anses nödvändig för detaljplanen är det inte relevant att hänvisa till marknadsvärdet för annan användning än skoländamål.

*Ersättning vid markförvärv/försäljning*
Förvärv mellan byggaktörerna och kommunen kommer att regleras i avtal som kommer att ingås innan detaljplanen antas. Kommunen undertecknar i regel avtal när detaljplan och genomförandeavtal vunnit laga kraft.

För kommunens kommande försäljning av byggrätter kommer den troligtvis ske till aktuellt marknadsvärde.

## Dokumentation och kontroll (upplysningar)
Ett kontrollprogram föreslås upprättas för att säkerställa hanteringen av sulfidhaltigt berg i samband med genomförandet.

Riskanalys gällande vibrationsalstrande arbeten kommer tas fram.

Dialog ska föras med närliggande intressenter och verksamheter vid behov för att informera och minimera negativ påverkan under utbyggnadstiden.

I samband med detaljprojektering av allmän plats kommer markundersökningar genomföras.

## Tekniska frågor

*Utbyggnad allmän plats*

Detaljplanen medger tillkommande och större byggrätter inom hela planområdet. Det finns därför ett behov av att bygga ut allmän plats eller vidta andra åtgärder som är avsedda för att tillgodose planområdets behov av allmänna platser. Gatunätets dimensionering och standard ska förbättras och i delar byggas ut. En ny mötesplats som inrymmer lekutrustning ska byggas. Vidare ska även anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering anläggas. Utbyggnaden görs för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med småhusbebyggelse för permanentboende, LSS-boende och förskola. Gatunätet ska uppfylla de krav som ställs i ett område planlagt för permanentboende gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet utifrån användningen som detaljplanen medger. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen låta bygghandlingar upprättas för utbyggnaden av allmän plats. Det tas sedan fram ett förfrågningsunderlag som kommer att ligga till grund för kommunens upphandling av entreprenör för byggnation av allmän plats.

För tekniska utredningar som är genomförda, se lista på sidan 2. Kompletterande geoteknisk- och markundersökning kommer att utföras efter att detaljplanen vinner laga kraft.

*Utbyggnad vatten och avlopp*

Ledningsnät för vatten och avlopp har byggts ut för angränsande småhusområden. Försörjning av planområdet kan ske genom att ledningsnätet byggs ut från dessa områden. Ledningar för vatten och avlopp kommer i möjligaste mån förläggas i gatumark. Huvudman för kommunens vatten- och avloppsledningsnät är Stockholm Vatten och Avfall som ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till så kallad förbindelsepunkt. Normalt förläggs förbindelsepunkten cirka en halvmeter utanför fastighetsgräns. Ledningarna i det kommunala spillvattennätet byggs ut med ett kombinerat system av självfall och lättrycksavlopp (LTA). Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Fastighetsägaren ansvarar även för eventuell tryckstegring av vatten inom fastigheten på grund av topografiska skillnader eller byggnadshöjd i förhållande till gata.

*Elförsörjning*

Inom planområdet möjliggörs det för uppförande av två nya transformatorstationer.

*Energiförsörjning*

I gatusystemet planeras inte för fjärrvärme.

## Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, gatuprojektsektionen och sektionen för strategi och offentlig miljö samt Hydroscand, Brunnberg & Forshed arkitekter och Bonava.

## Avvägande mellan allmänna och enskilda intressen

Intressena mot en exploatering av området är flera. Dels de allmänna och enskilda intressena i att bevara grönområden och kulturvärden i och i anslutning till planområdet. Dessutom finns det enskilda intressen mot exploateringen då ny bebyggelse föreslås angränsande till befintlig bebyggelse och hur det kan påverka ljus-, ljud och insynsförhållanden. I vissa områden kommer även mängden trafik att öka något. Mot ovanstående står de allmänna intressena att möjliggöra för nya bostäder, ny förskola, utvidga Glömstaskolans skolgård vilket detaljplanen säkerställer en yta för, uppförande av kommunal lekpark samt uppförande av LSS-boende.

I översiktsplan 2050 är planområdet i huvudsak utpekat som område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas. Detaljplanen bedöms som helhet bidra till att översiktsplanens intentioner uppfylls då den innebär både en komplettering med bostäder i Glömsta samt att områden binds samman och att brister i offentlig service minskar. Bostadsförsörjningen är i synnerhet ett starkt allmänt intresse som detaljplanen bidrar till. Befintliga bostäder längs med gatan Lövstastigen får kommunalt vatten och avlopp, vilket anses både vara av enskilt och kommunalt intresse. Tillskapandet av gena gator och stråk genom planområdet anses även det vara av allmänt intresse. Det råder brist på allmänna mötesplatser i Glömsta. Befintliga bostäder längs med Lövstastigen ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Glömstaskolan använder ett större område som skolgård och hela denna yta är inte reglerad för skoländamål vilket säkerställs genom att en yta regleras som skolområde i detaljplanen. Planerad bebyggelse föreslås utformas och placeras så att de negativa konsekvenserna avseende till exempel ljus-, ljud och insynsförhållanden blir begränsade för omgivningen. Trafikalstringen av projektet bedöms inte påverka omkringliggande bostadsområden på ett betydande sätt då trafiken leds ut till Bergavägen. Planförslaget har därtill anpassats till kultur- och naturvärden genom att en buffertzon mot delar av hagområdet sparas samt att behov av sprängning och schakt bedöms bli låg på grund av planförslagets anpassningar till topografin.

En prövning av ändamålsenligheten av och nödvändigheten av att kräva ersättning för kommunens kostnader för allmän plats sker i huvudsak genom en bedömning av om de krav som PBL ställer upp är uppfyllda i detta enskilda fall. Ändamålet med gatukostnadsersättning och exploateringsbidrag är att kommunen ska kunna få ersättning för sina kostnader av de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna i stället för att skattekollektivet ska bära dessa kostnader. Det aktuella ingreppet, det vill säga kommunens krav på ersättning för sina kostnader för allmän plats, är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet. Kommunen bedömer att det inte finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ för att finansiera kommunens kostnader.

Utgångspunkten för uttag av gatukostnadsersättning och exploateringsbidrag är att gator och allmänna platser är till nytta för fastighetsägarna. De anläggningar som gatukostnaderna avser är avsedda för områdets egen funktion och är till nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet. Det allmänna behovet av att säkerställa utrymmet för gemensamma allmänna platser som anläggs och förvaltas av kommunen motiverar planläggning och därefter inlösen av allmän plats på privat mark.

Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen stämmer överens med det kommunala intresset för området samt överväger de enskilda och allmänna intressena som redovisats ovan.

Jonas Kinell

Planarkitekt