

Planbeskrivning

Detaljplan för Stensättningen 5 inom kommundel Glömsta



Planområde markerat i vitt.

Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2021-04-29
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2018/181*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2021-04-29
- Plankarta med bestämmelser, 2021-04-29

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning (2020, VAP)
- Geoteknisk undersökning (2019, VAP)
- Miljöteknisk undersökning (2017, Structor)
- Bullerutredning (2020, Structor)

Detaljplan för Stensättningen 5 i kommundelen Glömsta

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

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Eknors Fastighets AB och Joar Arkitektbyrå.

Projektgrupp

Daniel Bernebrant, huvudprojektledare, exploateringsingenjör
Albin Lindeskär, delprojektledare, planarkitekt
Robin Hansson, miljöplanerare

Innehåll

Sammanfattning	4
Behov av strategisk miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Planens huvuddrag	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	32
Behov av strategisk miljöbedömning	33
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	34
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	36
Administrativa frågor	37

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av fler bostäder på fastigheten Stensättningen 5, samt att tillskapa en bostadsform i Glömsta som tidigare saknats. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till både omgivning och omgivande bebyggelse i både skala, form och uttryck.

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av 22 bostadsrätter i en ny boendeform i Glömstadalen, som bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik.

Planområdet är beläget inom influensområdet för Spårväg Syd där 18 500 bostäder avses tillskapas innan 2030. Planområdet består idag av en tidigare brädgård och är i stor utsträckning hårdgjort och omgärdas av villabebyggelse åt alla håll.

Behov av strategisk miljöbedömning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-8 §§ miljöbalken och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) bedöms inte bli följden av planens genomförande. Därmed bedöms det inte finnas behov av att göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken.

Genomförande

Planarbetet genomförs med standardutförande enligt plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd	11 juni – 28 augusti 2020
Granskning	1 mars – 31 mars 2021
Antagande	kvartal 2 2021

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

I samband med framtagande av detaljplanen upprättas ett mark- och genomförandeavtal i vilket kostnads- och genomförandeansvar regleras.

Detaljplan

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av fler bostäder på fastigheten Stensättningen 5, samt att tillskapa en bostadsform i Glömsta som tidigare saknats. Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa att ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till både omgivning och omgivande bebyggelse i både skala, form och uttryck.

Planens huvuddrag

Framtagandet av detaljplanen möjliggör uppförandet av 22 bostadsrätter i en ny boendeform i Glömstadalen, som bidrar till kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsetyper samt mer underlag för kollektivtrafik.

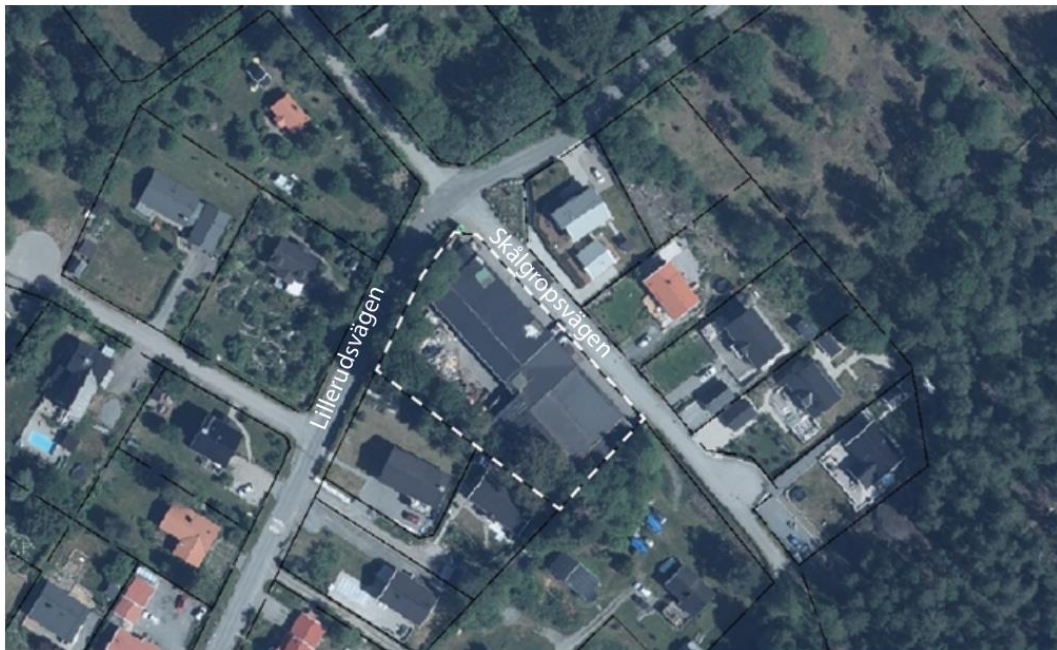
Planområdet är beläget inom influensområdet för Spårväg Syd där 18 500 bostäder avses tillskapas innan 2030. Planområdet består idag av en tidigare brädgård och är i stor utsträckning hårdgjort och omgärdas av villabebyggelse åt alla håll.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Stensättningen 5 och del av Glömsta 1:1. Stensättningen 5 och är i enskild ägo och Glömsta 1:1 är en kommunal gatufastighet. Glömsta 1:1 inkluderas enbart i planen för att säkerställa utfartsförbud mot Lillerudsvägen. Ingen förändring föreslås utanför Stensättningen 5.

Planområdet gränsar i norr till Skålgropsvägen, till väster Lillerudsvägen, till söder och öster gränsar planområdet till enfamiljshus. Aktuell fastighet ligger inom kommundelen Glömsta som tidigare varit ett fritidshusområde men är nu under omvandling och karaktäriseras idag av villabebyggelse. Förutom villabebyggelse finns även Glömsta gård och Glömstastugan inom några hundra meter från fastigheten. I övrigt återfinns bevarad öppet ängs- och hagmarkslandskap och skog med påträffade fornlämningar i närområdet. Fastigheten Stensättningen 5 är cirka 3000 kvm. Idag står en industribyggnad på fastigheten och i princip hela fastigheten är hårdgjord. Fastigheten är ursprungligen kraftigt kuperad, men uppfylld i samband med att befintlig byggnad uppfördes. Marken är även förorenad efter tidigare industriverksamhet. Viss natur finns i planområdets södra del, bland annat en uppvuxen ek.



Planområdet inom streckad vit linje.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse på fastigheten består av en större industribyggnad i en våning. I stort sett tas hela fastigheten upp av byggnaden idag. Byggnaden har tidigare varit en brädgård. Byggnaden har sedan använts för småindustri och sedan en kort tid tillbaka fungerar den som lagerverksamhet.



Befintlig industribyggnad idag.

Detaljplaneförslaget möjliggör 22 bostadsrätter i flerbostadshus mellan 70 och 85 kvadratmeter. Bebyggelsen föreslås att utformas i två separata huskroppar.

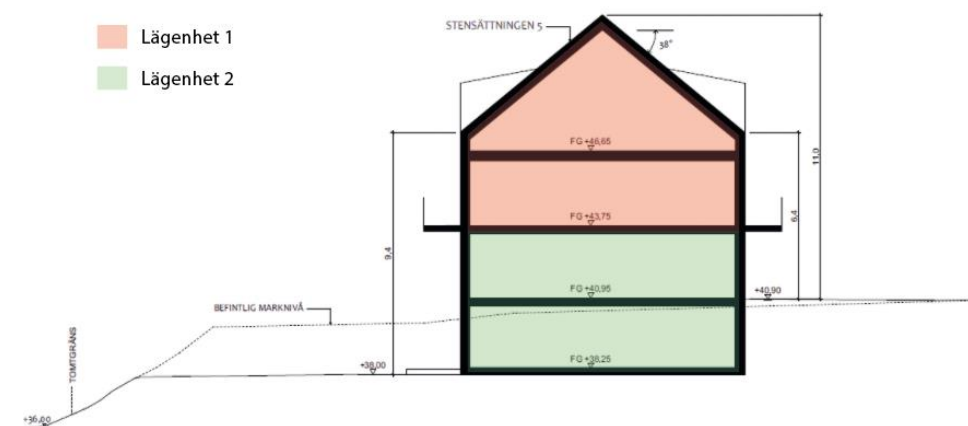


Illustrationsplan för fastigheten.

Planförslaget tar hänsyn till fastighetens naturliga terräng och medger bebyggelse i suterräng och med en vindsvåning, vilket bidrar till att dra ner upplevelsen av bebyggelsens skala.



Fasadritningar där suterrängvåningen synliggörs.



Genomskärning av föreslagen bebyggelse med höjder utritade

Planförslaget möjliggör en bebyggelse med två lägenheter ovanpå varandra. De två översta planen tillhör en lägenhet, medan markplanet och suterrängvåningen tillhör en annan lägenhet. Den övre lägenheten ansluts genom en entrébalkong som nås genom både hiss och trappa.



VY FRÅN NORDÖST



VY FRÅN VÄSTER



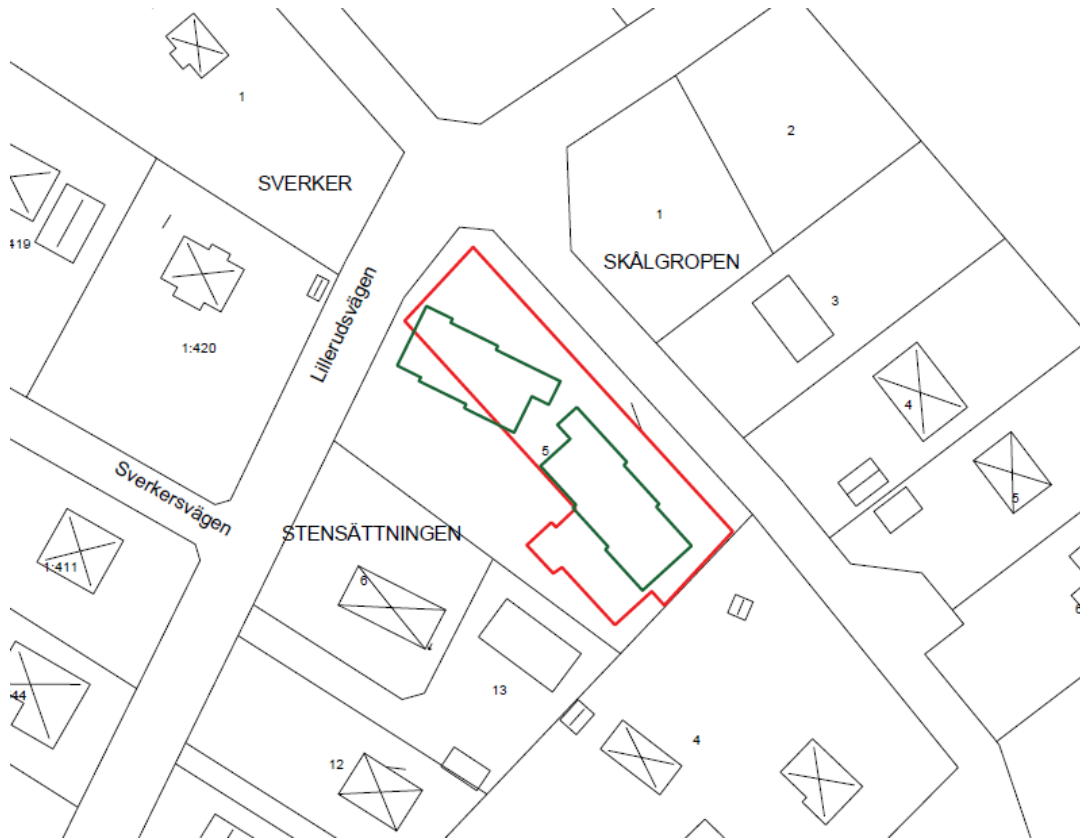
VY FRÅN SKÅLGROPSVÄGEN



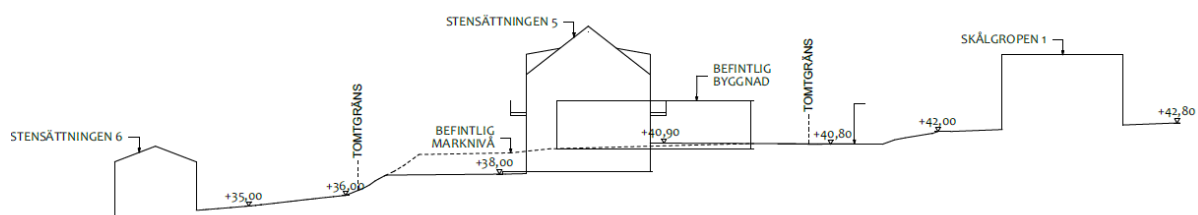
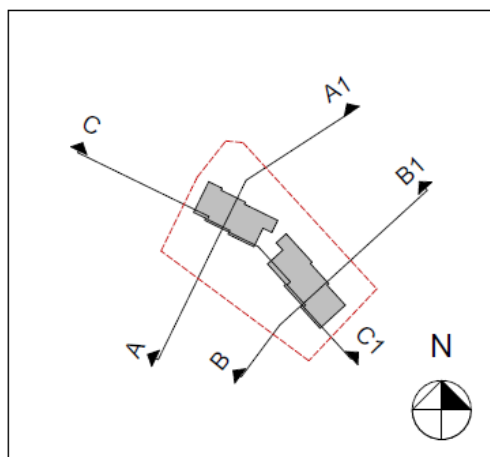
VY FRÅN OVAN

Vyer på föreslagen bebyggelse.

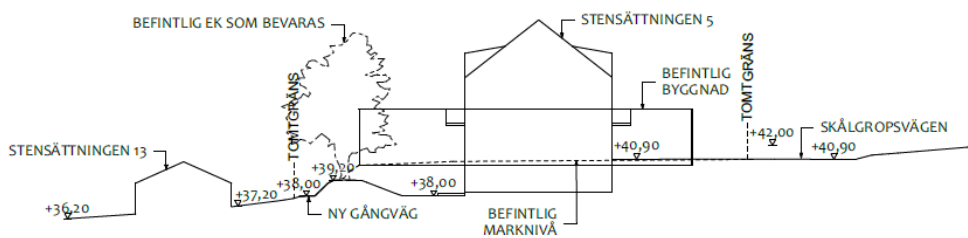
Planförslaget medger ett mindre fotavtryck än vad den befintliga industribyggnaden har. Huskropparna får dock vara högre än vad befintlig industribyggnad är.



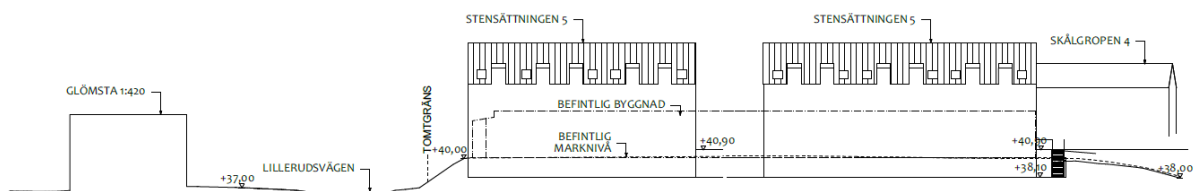
Det röda strecket motsvarar fotavtrycket av den befintliga industribyggnaden. De gröna strecken motsvarar fotavtrycket för tillkommande bostadsbyggnader.



SEKTION A- A1



SEKTION B - B1



SEKTION C- C1

Sektioner som visar befintlig byggnad och ny bebyggelse i förhållande till omgivningen.

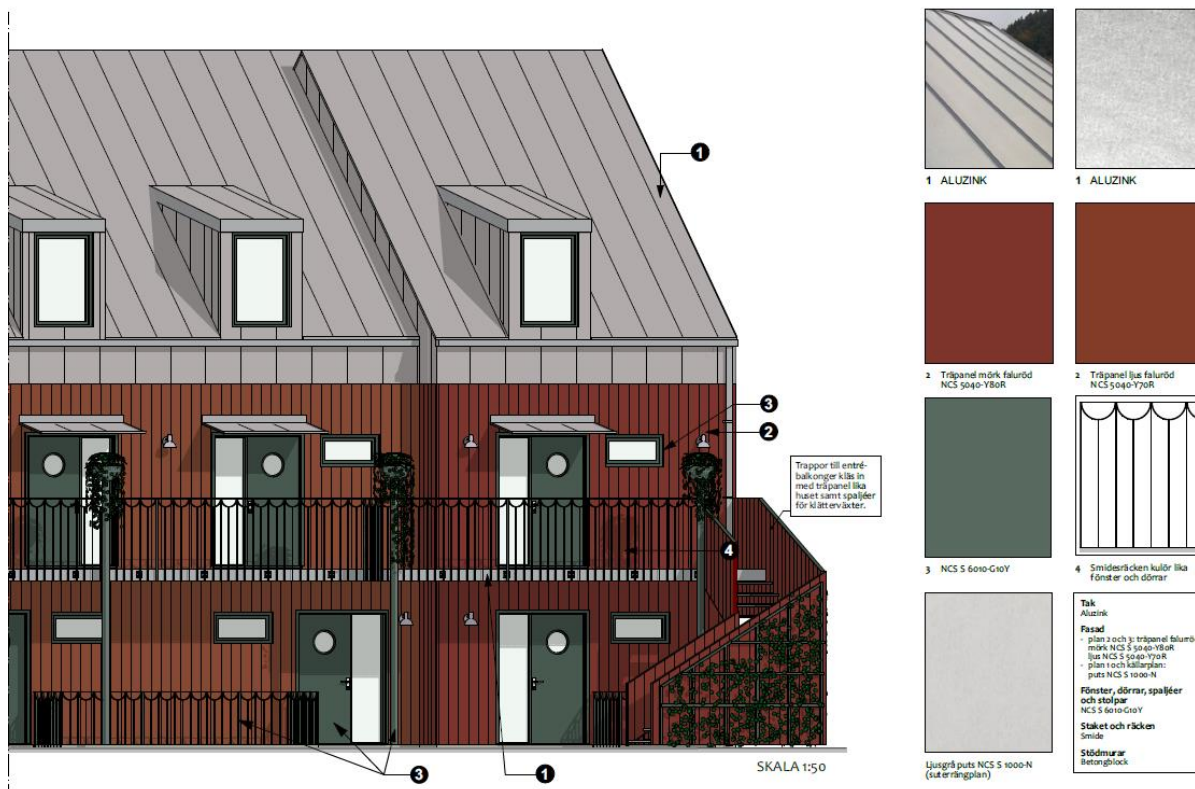
Gestaltning

Fokus på gestaltningen i detaljplanen har varit att se till att bebyggelsen utformas med stor hänsyn till den befintliga bebyggelsen i både skala, form och uttryck.

Bebyggelsen föreslås att utformas i två separata huskroppar, som för att skapa ett mer småskaligt uttryck inte läggs i liv med varandra. För att ytterligare stärka ett småskaligt uttryck och för att få till en god anpassning till omgivande miljö utformas byggnaderna också med fasadlivsförskjutningar. Form och material har utgått ifrån omgivande bebyggelse, varför ett ganska enkelt uttryck i form av stående träpanel och ett falsat plåttak föreslås.



Illustrationsbild över tänkt bebyggelse.



Se bild ovan för utformning av bebyggelsen.

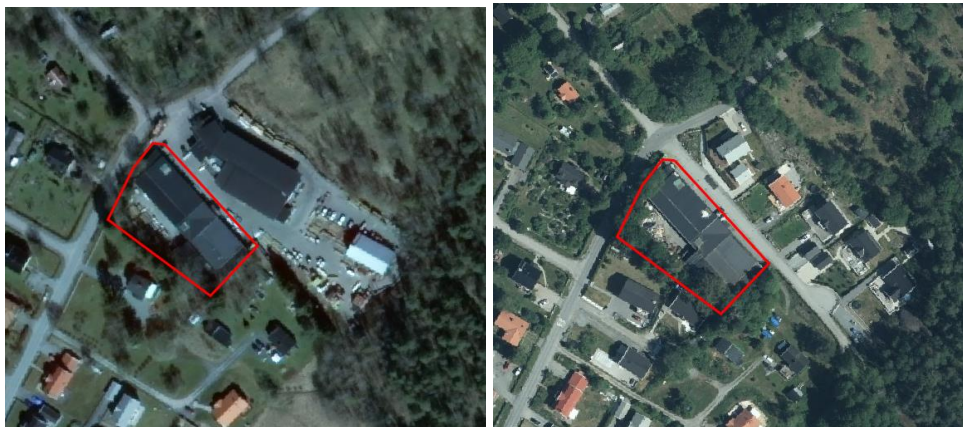
Landskapsbild

Området präglas idag av friliggande villatomter men landskapsbilden bedöms inte brytas på ett sådant sätt att det förvanskar områdets karaktär. Förändring från nuvarande industribyggnad anses positiv.

Befintlig bebyggelsestruktur i området domineras av friliggande hus på relativt stora fastigheter. De senast tillkomna villorna på andra sidan Skålgrosvägen har uppförts från år 2015 och framåt.

Förslagets visuella intryck är två radhuslängor som inte ger ett större avbräck i den befintliga strukturen. Bostäderna blir ett positivt inslag i bebyggelsen jämfört med befintlig industribyggnad. Upplevelsevärdena i sig förändras inte specifikt för fastigheten, men helhetsintrycket bedöms bli mer positivt för omgivningen.

Den tidigare brädgården var från början betydligt större än den industribyggnad som står kvar idag på fastigheten Stensättningen 5, varav majoriteten av området redan har omvandlats till bostäder. Planförslaget ligger i linje med den utveckling området står inför. Bebyggelsen föreslås också utformas för att anpassas till omgivningen.



Ortofoto från 2008 jämfört med 2019. Planområdet inringat i rött.

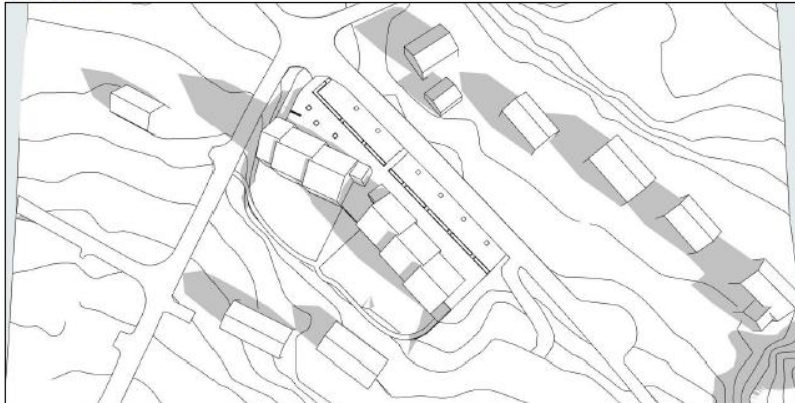


Bostäder och befintlig industribyggnad på Skålgropsvägen.

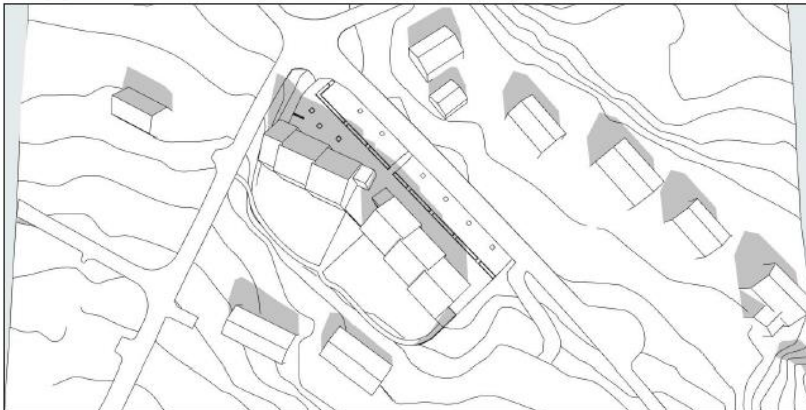
Ljusförhållanden

Detaljplanen möjliggör goda ljusförhållande för både den tillkommande och den befintliga bebyggelsen. Solstudien visar den maximala skuggbilden vid tre dagar på året. Dessa dagar, vårdagjämningen, den 21 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämningen den 21 september, är vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning av skuggverkan. Samtliga datum redovisas med tre tider på dygnet, på morgonen 09:00, mitt på dagen 12:00 och eftermiddagen 16:00. Tillkommande bebyggelse skuggar inte befintlig bostadsbebyggelse under dessa tider. Se bilder på följande sidor för resultat.

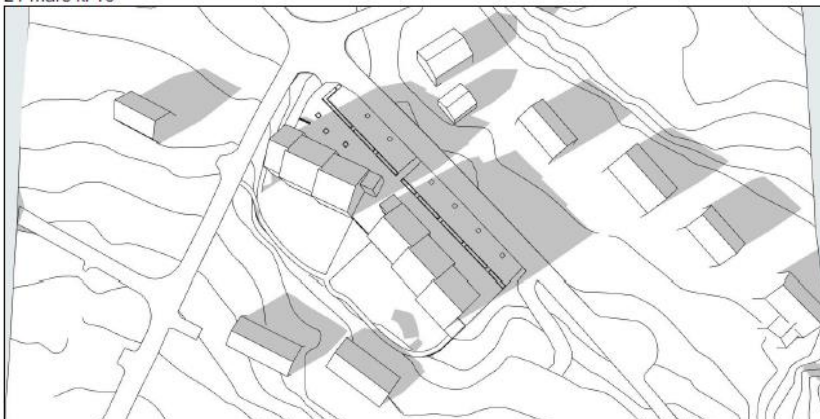
21 mars kl 9



21 mars kl 12

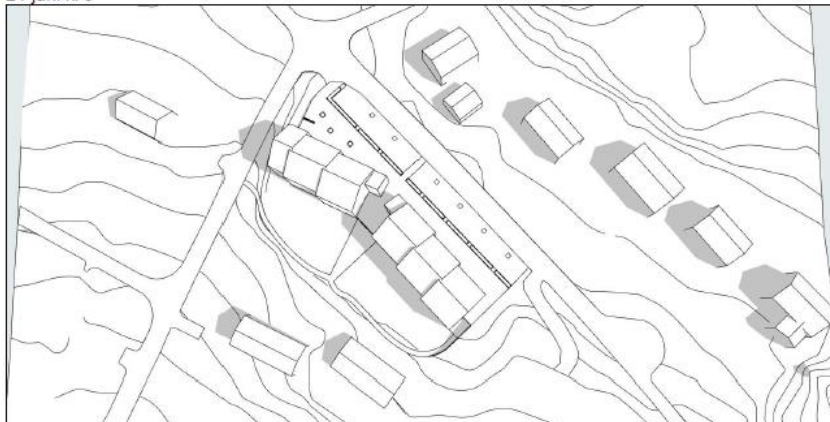


21 mars kl 16

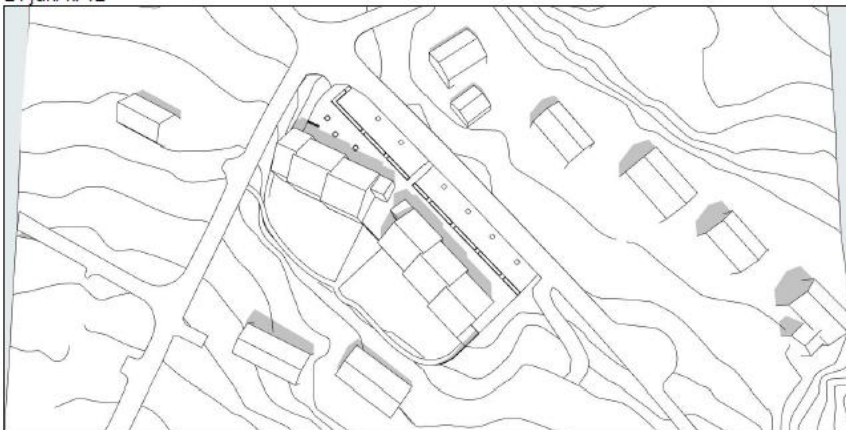


Solstudie vid vårdagsjämning klockan 9, 12 och 16.

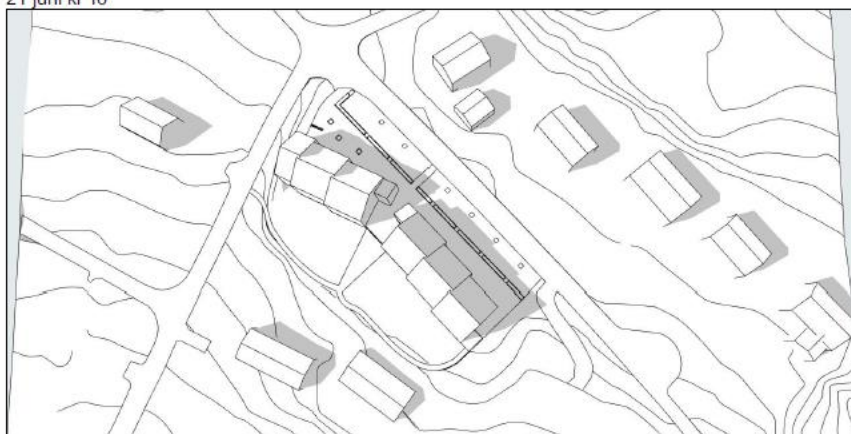
21 juni kl 9



21 juni kl 12

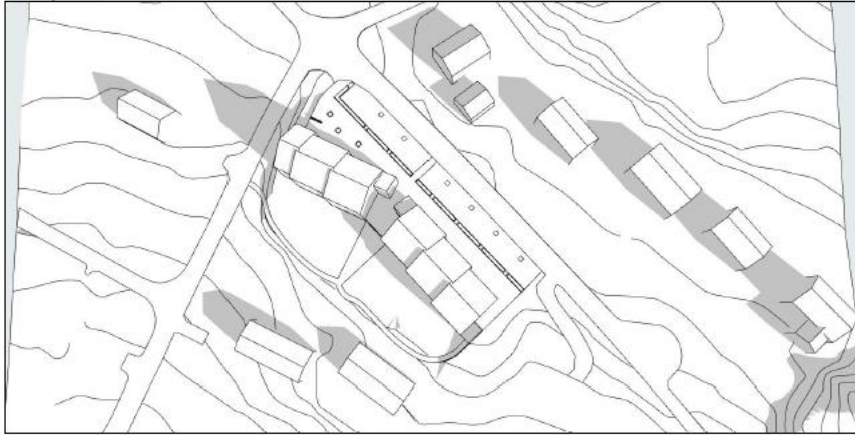


21 juni kl 16

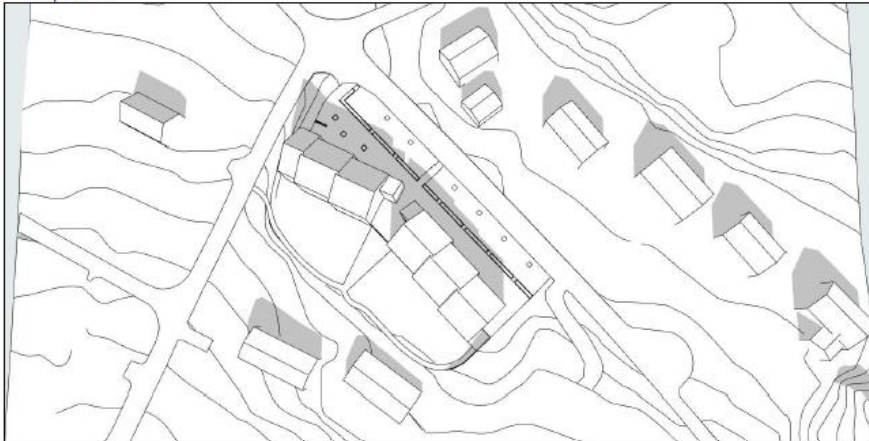


Solstudie vid sommarsolstånd klockan 9, 12 och 16.

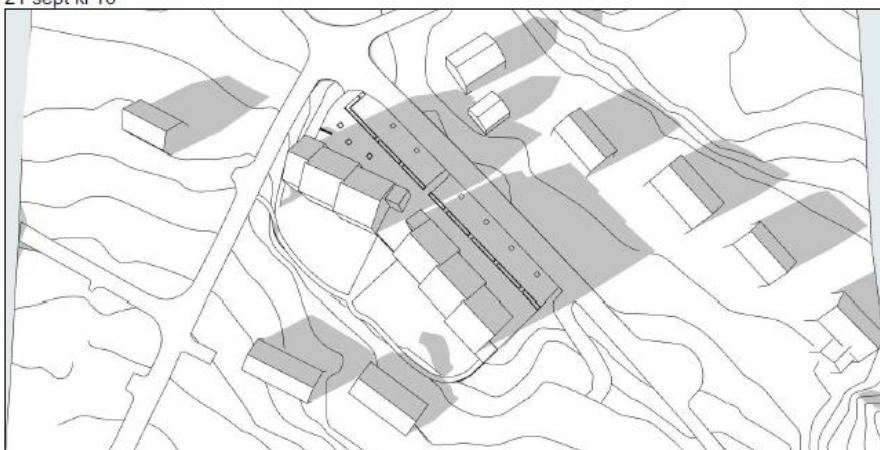
21 sept kl 9



21 sept kl 12



21 sept kl 16

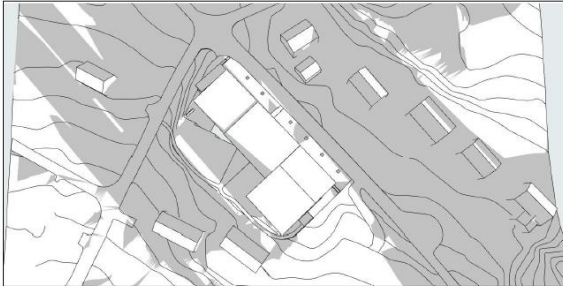


Solstudie vid höstdagjämning klockan 9, 12 och 16.

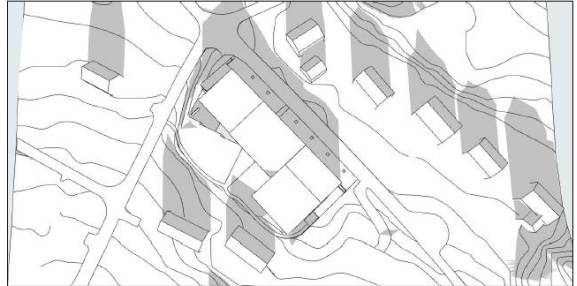
Utöver ovanstående vedertagna tider på året har solstudien kompletterats med 21 december (vintersolstånd). I regel redovisas inte vintersolstånd i solstudier då

solen står så lågt och det därmed är väldigt skuggigt generellt. Nedan redovisas solförhållandena för både befintlig industribyggnad och tillkommande bostadshus.

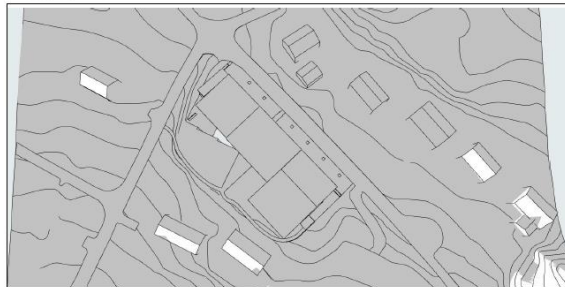
21 december kl 9



21 december kl 12



21 december kl 16

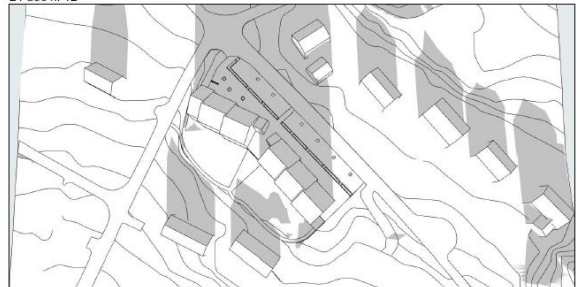


Solstudie den 21 december med befintlig industribyggnad

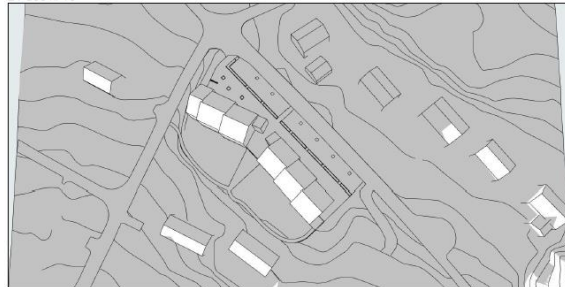
21 dec kl 9



21 dec kl 12

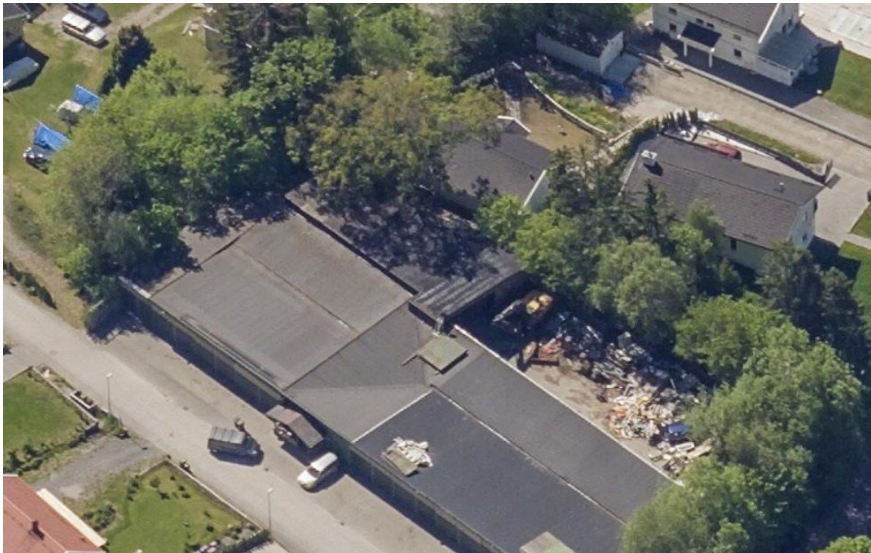


21 dec kl 16



Solstudie den 21 december med tillkommande bostadshus

Viss skillnad kan ses klockan 12 i december för en fastighet. Troligtvis är skillnaden mindre i verkligheten då även vegetation och terräng spelar stor roll när solen står lågt. I dagsläget är det även tätt med träd som är högre än industribyggnaden på fastigheten.



Sammanfattningsvis bedöms både ljus- och solförhållandena vara goda för både befintlig och tillkommande bebyggelse. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till en betydande olägenhet i form av minskat ljus- och solinsläpp.

Tillgänglighet till bostadshus

Bebyggelsen ska utformas tillgängligt. Hiss finns för att säkerställa tillgänglighet till de övre lägenheterna, samt tillgång till utegård.

Offentlig service

Detaljplanens genomförande ger inte upphov till ett behov av utökad offentlig service.

Kommersiell service

Det finns ingen kommersiell service i närheten av planområdet.

Arbetsplatser

Detaljplanen bedöms inte leda till några nya arbetsplatser tillskapas. Inga arbetsplatser försvinner heller. Verksamheten är precis nedlagd och fungerar som lager idag.

Lek och rekreation

I Glömsta finns det idag en brist av offentliga lekplatser. Det har därför bedömts viktigt att detaljplaneförslaget tydligt redovisar hur både lek och rekreation kan ske på den egna fastigheten. I förslaget är det nästan 1200 kvm avsatt för gemensamma ytor på fastigheten. Sedan planarbetet startade har det även kommit ett investeringsbeslut för att bygga en ny lekplats i Glömsta. Platsen för ny

lekplats är ca 150 meter ifrån planområdet. Sammantaget bedöms möjligheterna för lek och rekreation således som stora. Den planerade lekplatsen har dock ingenting med planerad byggnation på Stensättningen 5 att göra. Glömsta var med som ett bristområde redan i kommunens lekplatsprogram som antogs 2013. Under perioden 2013–2020 skulle en områdeslekplats anläggas i Glömsta. Lekplatsen planeras alltså för oberoende av detaljplanen för Stensättningen 5 och har således inget att göra med denna planprocess.



Social hållbarhet

Detaljplanen möjliggör både fler bostäder samt uppförandet av en ny boendeform i Glömsta vilket är positivt ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Byggnationen bidrar också med större möjligheter till kvarboende vilket är positivt. Föreslagen bebyggelse ger fler människor möjlighet att bo i Glömsta även utan möjlighet eller vilja att bo i ett enfamiljshus. Vidare bedöms planförslaget kunna bidra positivt till den sociala miljön i området då bland annat trafiksituationen bedöms bli bättre i och med att industribyggnaden försvinner. Miljön bör bli mer inbjudande och upplevas mer tryggt än med befintlig verksamhet.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger i anslutning till flera områden som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla. Framförallt går gamla Tingsvägen/Göta landsväg (nuvarande Lillerudsvägen) i direkt anslutning till planområdet. I kommunens kulturmiljöinventering från år 2019 står det att Tingsvägen fortsatt ska vara läsbar och bibehålla sin sträckning. Breddning ska undvikas, och grönskan kring vägen är en viktig del av helheten och ska ej avverkas. I kulturmiljöinventeringen som togs fram för kommunen 2003 tillsammans med Stockholms Läns Museum står det att Tingsvägens vägsträckning är en av få av sitt slag i länet och att vägsträckningen bör respekteras och vårdas. Den föreslagna bebyggelsen har medvetet dragits in sett ifrån Lillerudsvägen för att säkerställa att grönskan kan bevaras. Det finns även ett utfartsförbud i detaljplanen för att säkerställa att Lillerudsvägens dragning inte påverkas genom att styra infarten till Skålgropsvägen.

Vidare finns det flera fornlämningar i anslutning till planområdet, bland annat stensättningar, gravfält och en gammal bytomt/gårdstomt. Cirka 100 meter ifrån planområdet ligger också Glömsta herrgård och vidare längs med Lillerudsvägen ligger Glömstastugan.

Detaljplaneförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på kulturmiljön i området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet nås ifrån Skålgropsvägen som ansluter till Lillerudsvägen, som vidare ansluter till väg 256/Glömstavägen. Glömstavägen nås även från planområdet genom Lindgårdsvägen och Gustav Adolfsvägen.

Gångtrafik

I anslutning till planområdet finns det inga utbyggda gångbanor. Det kommer inte heller byggas ut några gångbanor i samband med genomförandet av detaljplanen.

Cykeltrafik

Detaljplanen berörs inte av kommunens cykelplan. I närheten av planområdet finns det dock flertalet utpekade cykelstråk i kommunens cykelplan (2030). Ett framtida regionalt cykelstråk som kommer ansluta till Masmo, Flemingsberg och Huddinge centrum finns inom knappt 200 meter ifrån planområdet.



Cykelstråk i närheten av planområdet. Planområdet streckat i vitt.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl anslutet till kollektivtrafik och kategoriseras utifrån kommunens definition som "Kollektivtrafiknära". Den närmsta busshållplatsen, Lillerudsvägen, ligger drygt 200 meter ifrån planområdet, där buss 740 mellan Huddinge centrum och Skärholmen trafikerar med 15 minuters trafik större delen av dygnet.

Stamnätsbuss 172 trafikerar busshållplats Gustav Adolfsvägen som ligger drygt 500 meter ifrån planområdet. Bussen kopplar ihop Skarpnäck med Norsborg, via bland annat Huddinge centrum och Flemingsbergs station. Busshållplatsen trafikeras även av buss 865 som går mellan Skärholmen och Handen.

Spårväg Syd planeras från Flemingsberg till Älvsjö via bland annat Kungens kurva, Segeltorp och Fruängen. Fastigheten är belägen inom influensområdet för nya Spårväg syd och förväntas ligga inom 600 meter från ny spårstation, enligt det underlag som använts i "*Principer för medfinansieringsersättning för Spårväg Syd*" som antogs av Kommunfullmäktige 2019-09-30 §10. Se bild nedan.



Buffert till spårstation på 600 och 1200 meter. Planområde som grön rektangel med svart linje runt.

Biltrafik

Detaljplanens genomförande förväntas få marginella följder för trafikflödena i området. Enligt den trafikallstring som gjorts uppskattas att bebyggelsen kommer generera en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på omkring 50 fordon. Enligt de trafikmätningar som kommunen gjort på de närliggande gatorna är det ett lågt flöde på det omkringliggande vägnätet. Den ökning som detaljplanen kan leda till bedöms därför vara hanterbar och kommer inte påverka trafiksituationen i området negativt.

I dagsläget har användningen på platsen inneburit att betydligt fler godstransporter trafikerat området samt att besökare och arbetare i området genererat fordonsrörelser, vilket med genomförandet av detaljplanen kommer att försvinna.

Minskningen av tung trafik i området förbättrar även buller och vibrationssituationen på närliggande fastigheter.

Parkering

All parkering ska anordnas på kvartersmark. Exploatören ska vid utbyggnaden av fastigheten redovisa hur tillräcklig parkering anordnas enligt Huddinge kommuns gällande parkeringsnorm.

Cykelparkering ska ordnas enligt gällande parkeringsnorm och placeras i anslutning till entréerna för att premiera cyklandet. Cykelparkeringen ska utformas i enlighet med kommunens parkeringsprogram.

I dagsläget utgår planförslaget ifrån ett p-tal för bil på 1, i framtiden kommer dock planområdet vara inom 600 meter ifrån en spårvägsstation vilket föranleder ett lägre parkeringstal för bil. Den redovisade bilparkeringslösningen tar höjd för det genom att vara flexibel och kan minskas om det framtida behovet minskar till följd av bättre anslutning till kollektivtrafik.

Bilparkeringsytan får inte hårdgöras utan ska vara genomsläpplig och träd ska planteras mellan var fjärde parkeringsruta.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten bedöms bli bättre i samband med genomförandet av detaljplanen. Verksamheten har lagts ner i väntan på bostäder, men har tidigare inneburit ett alstrande av tung trafik i form av leveranser och fordonsrörelser för kunder något som bedöms minska i och med genomförandet av den nya detaljplanen. Utan genomförandet av detaljplanen kan den tunga trafiken komma igång igen. Närliggande gator är dock inte trafikseparerade och det saknas gång- och cykelvägar i gatunätet.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor i form av asfalterad beläggning och brädgårdsverksamhet som till mestadels är grundlagd på berg och fyllnadsmassor enligt den geotekniska undersökningen som gjorts. Vid fastighetsgräns av planområdets västra, södra och östra delar består marken av slänter, med inslag av viss markvegetation och barr- och lövträd.

Planområdet omges av asfalterade vägar i väst och i norr och villabebyggelse i söder och öster. På båda sidor av omgivande vägar fortsätter villabebyggelsens struktur. Cirka 100 meter öst om planområdet finns Kästaskogen som är utpekad i Huddinges grönstrukturplan (2012) som ett område som utgör en viktig del av kommunens grönstruktur.

Planförslaget innebär en mindre andel bebyggd yta på fastigheten än i dagsläget vilket möjliggör att kunna skapa större ytor för inslag av vegetation samt ger förutsättningar för att bevara befintliga träd inom fastigheten. Förslaget kommer att ha en lägre grundläggning än nuvarande byggnad vilket innebär att fyllnadsmassor kommer att tas bort och att höjdnivåerna delvis jämnas ut.

Naturvärden

Planområdet i sig bedöms inte ha höga naturvärden. Föreslagen mark för bebyggelse utgör i dagsläget en tidigare brädgårdsverksamhet som idag fungerar som småindustri/lagerverksamhet, med begränsat inslag av vegetation. På fastigheten finns en stor ek som inte är utpekad som skyddsvärd enligt underlag från länsstyrelsen i Stockholm.

Planområdet utgör ingen egen spridningskorridor men fastigheten ligger inom ett område som angränsar till Bornsjökilen. Mellan Bornsjökilen och Hanvedskilen finns ett svagt samband identifierat enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF 2050).

Planförslaget kommer att möjliggöra ett större inslag av vegetation som kan skapa värden för platsen. Den ek som finns inom fastigheten ska bevaras för att fortsätta utgöra potentiell födo- och habitatplats för insekter och fåglar och för att inte försvaga eventuella spridningssamband. Under genomförandetiden bör den ek som avses att sparas skyddas i enlighet med *Standard för skyddande av träd vid byggnation*.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet utgör ingen funktion för rekreation och friluftsliv men angränsar till Kästaskogen som kan erbjuda dessa kvaliteter. Skålgropsvägen som går längs fastigheten i öst-västlig riktning möjliggör passage till skogsentrén och Lillerudsvägen i nord-sydlig riktning möjliggör fortsatt förbindelse till Glömsta Gård och vidare genom Glömsta.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna för rekreation och friluftsliv i närområdet och i Kästaskogen.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Planområdet bedöms ha begränsad möjlighet till funktionsdugliga ekosystemtjänster på grund av den låga omfattningen av ekologiska komponenter inom fastigheten. Dock förekommer en del större träd vid fastighetsgräns söderut som bland annat bidrar till markstabilisering, klimatreglering i form av vatten-, luft- temperatur- och vindreglering samt gynnar den biologiska mångfalden. Förutom att utgöra potentiella bo- och födoplatser för bland annat fåglar och insekter har träden estetiska värden.

Planförslaget innebär att andel hårdgjord yta kommer att minska och mer vegetationsbeksidda ytor möjliggörs. Detta ger större möjlighet att skapa och nyttja ekosystemtjänster. I och med att en del befintliga träd avses förbli orörda, i synnerhet eken, bevaras ekosystemtjänsterna som de bidrar med.

Geologiska förhållanden

Den geotekniska undersökningen som tagits fram visar att nuvarande byggnad är grundlagd på berg och fyllnadsmassor, bestående av grus, sand, lera och större block. Fastigheten ligger jämnt med Skålgropsvägens nivå på + 40,8 medan Lillerudsvägen sluttar ner till + 32 längs söder om grannfastigheten Stensättning 6. Marknivån mellan de två fastigheterna ligger på +36 till +37. Djup mellan

befintlig hårdgjord markyta till berg varierar mellan 1,5–5 meter, vilket motsvarar nivåer på ca +36 till +39. Berggrunden består av bergarten vacka som innehåller silikat.

Befintliga fyllnadsmassor schaktas bort ner till berg, ca 1–2 meter jordmaterial, för att få en släntlutning på 1:1. Bergsprängning om ca 2,5 meter behöver göras för mer än halva de planerade byggnaderna för att nå planerad grundläggningsnivå, vilket enligt konsult via mejl bedöms vara cirka 1000 m³ berg. Rekommenderat grundläggningsförslag är platta på mark på packad fyllning ovan berg. Föreslagen trädgård och terrasser kan grundläggas på fyllnadsmassor förutsatt att massorna är fria från markföroreningar.

Markradon och sulfid

Enligt den geotekniska undersökningen är bergarten varken radonalstrande eller sulfidhaltig. Eventuell förekomst kan ändå kontrolleras genom radonmätning eller okulär besiktning (sulfidförekomst) av sakkunnig vid frilagd bergyta och vid höga halter radongas ska byggnadsgrunderna utföras radonsäkra. Den geotekniska undersökningen bedöms att bergets frilagda yta kommer både att vara liten till storlek och senare täckt av byggnad/fyllning, vilket begränsar vittringsprocessen. Risken för miljöpåverkan av sulfidförande bergart bedöms som mycket liten även om det skulle förekomma i området. Vid eventuell extremt hög förekomst kan sprängd bergyta täckas med ett tätskikt i form av lera.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivåerna är inte kända men enligt den geotekniska undersökningen påträffades inget grundvatten under den skruvprovtagning som gjorts eller i en meter djupa provgropar längs gränsen mot fastigheten söder om berörd fastighet. Grundvattennivån bedöms ligga under planerad grundläggningsnivå och grundvattennivåerna bedöms därmed inte påverkas av föreslagen bebyggelse då nivåerna bör ligga under planerad schaktbotten sett till topografin. Marknivån vid fastighetsgräns söderut ligger lägre än planerad schaktbotten för planerad bebyggelse samt att det finns ett befintligt ledningsnät med dränerade ledningsgravar i gatorna som leder vattnet mot lägre nivåer, därmed bedöms grundvattnets trycknivå ligga väl under + 36.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde (sekundär skyddszon) och föreskrifter beslutade av länsstyrelsen i Stockholms län den 25 november 2008 ska följas. Avrinning av dagvatten från planområdet sker till Albysjön som i sin tur leder ut till Mälaren - Rödstensfjärden. Recipienterna omfattas av miljökvalitetsnormer för *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus*. I nuläget uppnås god ekologisk status för båda recipienterna men de uppnår ej god kemisk status då gränsvärdena för ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. För Rödstensfjärden överskrids även gränsvärden för tributyltenn (TBT). Tidsfristen då god kemisk status ska vara uppnådd är satt till år 2027, men enligt länsstyrelsens Vatteninformationssystem Sverige (VISS) finns risk att det inte uppnås till utsatt år på grund av olika utsläppskällor. Hur detaljplanen ska

möjliggöra reduktion av utsläpp från fastigheten till recipienterna redogörs i avsnitt *Dagvatten*.

Risk för ras, skred, erosion och översvämning

Enligt framtaget material från Sveriges geologiska undersökning (SGU) är fastighetens östra och södra delar utpekade som aktsamhetsområde för förutsättningar för skred, ras och erosion i finkorniga jordarter. Schakt i fyllnadsmassor ska utföras så att ingen risk för ras eller skred förekommer. I den geotekniska utredningen föreslås att schakt i fyllnadsmassor ska utföras enligt angiven släntlutning 1:1.

Inom fastigheten finns i dagsläget ingen risk för översvämning vid ett skyfall enligt Huddinge kommuns skyfallskartläggning, länsstyrelsens översvämningskartering eller det webbaserade verktyget SCALGO Live. Den dagvattenutredning som tagits fram redovisar att föreslagen bebyggelse som detaljplanen medger inte kommer att bidra till att det uppstår en översvämningsrisk inom eller utanför fastigheten. Förslaget innebär mindre hårdgjord yta i jämförelse med dagens situation och större möjlighet att omhänderta de vattenmängder som uppstår vid ett beräknat 100-årsregn med klimatkoefficient 1,25. Enligt föreslagen höjdsättning finns ingen risk att fastigheten eller närliggande fastigheter påverkas av översvämning vid skyfall.

Klimatanpassning

För Sverige innebär klimatförändringarna ökad nederbörd och intensivare regnfall med risk för översvämningar som resultat samt höga temperaturer och risk för värmeböljor under sommarmånaderna. Genom att minska andel hårdgjorda ytor och istället utöka andelen vegetationsbeksidda ytor går det i detaljplaneringen anpassa till ett förändrat klimat.

Aktuell fastighet har i dagsläget en hög hårdgöringsgrad vilket bidrar till en hög avrinning av regnvatten. De hårdgjorda ytorna innebär även en högre yt- och lufttemperatur lokalt då värmen absorberas och lagras i materialet.

Planförslaget innebär möjlighet till en lägre andel hårdgjord yta och mer inslag av vegetation som motverkar effekterna av klimatförändringarna. Förslaget har således större möjlighet att ta omhand om ett skyfall och bidra till att reglera lokalklimatet än befintlig bebyggelse.

Störningar och risker

Inga verksamheter befinner sig i närheten av planområdet som innebär att rekommenderat skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter äventyras. Den befintliga brädgårdsverksamheten kommer att avlägsnas med denna detaljplan.

Elektromagnetiska fält

Vid planering av bostäder ska skyddsavstånd upprätthållas till kraftledningar och transformatorstationer som ger upphov till magnetfält. Det finns framtagna referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält som bygger på EU-riktlinjer. Referensvärdena skiljer sig beroende på frekvens och ett magnetfält

med frekvensen 50 Hz har referensvärdet 100 µT (mikrotesla) medan för kraftledning på 400 kV har referensvärde på 10-20 µT.

Magnetfältens styrka avtar snabbt med avståndet från källan.

Det finns ingen transformatorstation eller kraftledning inom planområdet eller i planområdets närhet som kan ge upphov till magnetfält.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten i november 2017. Föroreningshalter har påträffats ställvis i övre fyllning (0 – 1,0 meter) till nivåer över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig användning, MKM, med avseende på metaller (zink och arsenik) och PAH. Bedömningen är att massorna hamnar inom klass 3 inom avfallsdeponins klassificering. Övriga prover som tagits redovisar nivåer för riktvärdet känslig markanvändning, KM, vilket innebär klass 4 inom avfallsdeponins klassificering. Majoriteten av jordproverna visar inga halter över KM.

Upplysning om den förorenade marken har lämnats till Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning som i sin tur meddelat att ytterligare provtagningar ska göras och förorenade jordmassor måste efterbehandlas. Det rekommenderas även i rapporten av den översiktliga markundersökningen att ytterligare provtagningar av marken görs när befintlig byggnad har rivits.

Marksanering ska ske innan startbesked för ny byggnad kan ges. Bortgrävning av jordmassor kommer även att ske i de delområden där halter överskrider beslutade riktvärden. Kompletterande schaktbottenkontroll och provtagning för klassning av massor kommer att göras. Förorenade massor kommer borttransporteras för deponi.

Luft

Kommunen ska vid planering beakta miljö kvalitetsnormer för luft då det vid större vägar och högt trafikerade gator finns risk att halterna av partiklar PM10 och kvävedioxid NO₂ ligger över normvärdena som finns beslutade i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Östra Sveriges Luftvårdsförbund som samordnar regionens miljöövervakning av luft har låtit SLB-analys utföra översiktliga beräkningar i området år 2015. Enligt den översiktliga karteringen av dygnsmedelvärden för PM10 ligger halterna i intervallet 20–25 µg/m³, vilket både är under normvärdet på 50 µg/m³ och värdet för miljö kvalitetsmålet som är på 30 µg/m³. Årsmedelvärdet för PM10 ligger i intervallet 10–15 µg/m³ vilket är värdet för miljö kvalitetsmålet som är 15 µg/m³, men de karterade halterna ligger under normvärdet som är 40 µg/m³.

För dygnsmedelvärdet av kvävedioxid ligger halterna i intervallet 18–24 µg/m³. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 µg/m³. För årsmedelvärdet ligger halterna i intervallet 5–10 µg/m³ vilket är både under normvärdet och värdet för miljö kvalitetsmålet som ligger på 40 µg/m³ respektive 20 µg/m³.

Miljökvalitetsnormerna för luft och miljökvalitetsmålet för frisk luft uppnås med god marginal.

Förslagets påverkan på luftkvaliteten bedöms inte vara märkbar. Trafikflödena som detaljplanen ger upphov till bedöms inte påverka att miljökvalitetsnormerna eller miljökvalitetsmålen inte uppnås.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen i syfte att visa de beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid föreslagna bostadsbyggnaders fasader samt uteplatser vid ett nuläges- och framtidsscenario.

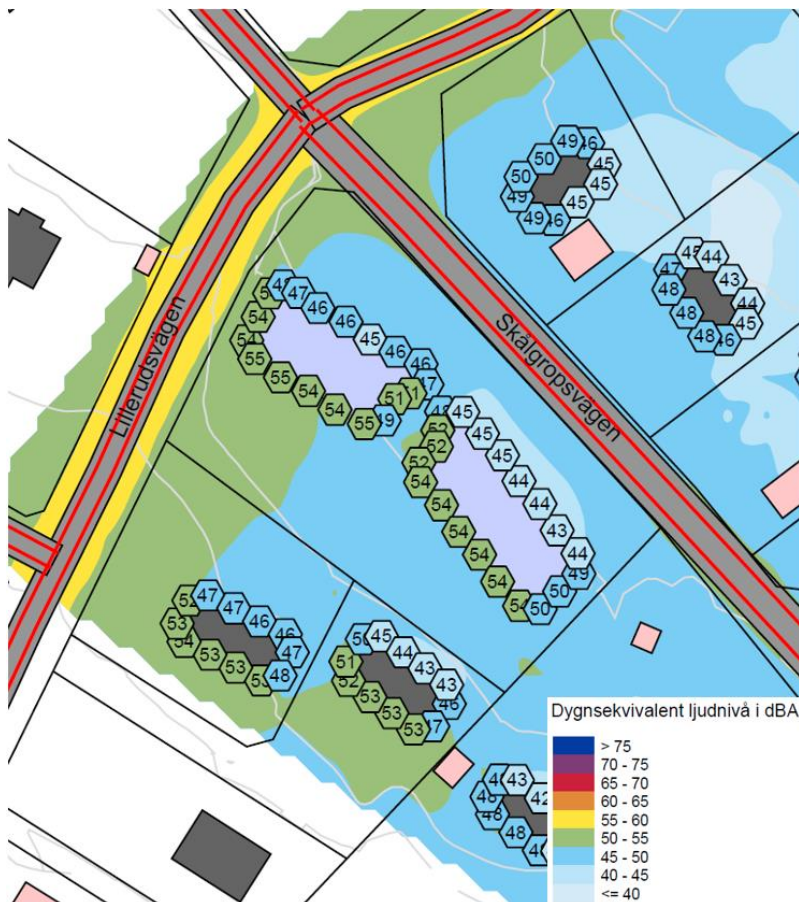
Resultaten från bullerutredningen visar att beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad inte överskrider riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Enligt förordningen ska buller från väg- och spårtrafik inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Då Tvärförbindelsen Södertörn planeras gå i tunnel genom Glömstadalen samt att Spårväg syds sträckning planeras längs Glömstavägen, har dessa förutsättningar tagits med i beräkningarna för ett framtida scenario år 2040. Tvärförbindelsen förväntas avlasta trafiken på Glömstavägen och generera lägre bullernivåer samtidigt som Spårväg syd genererar ljudnivåer från spårtrafik som behöver beaktas. Kommunens inställning är att både Tvärförbindelsen och Spårväg syd kommer att vara realiserade år 2040 och utgår således från dessa förutsättningar vid beräkning av bullervärden för den framtida bullersituationen. Ett scenario utan Tvärförbindelsen har även beräknats för att ta höjd för ökad trafikmängd vid Glömstavägen. Detta scenario anser dock kommunen som mindre troligt.

Nuläge 2020

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad uppgår till som högst 55 dBA för planerad bebyggelse. Majoriteten av den gemensamma uteplatsen beräknas få 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 55–70 dBA maximal ljudnivå.

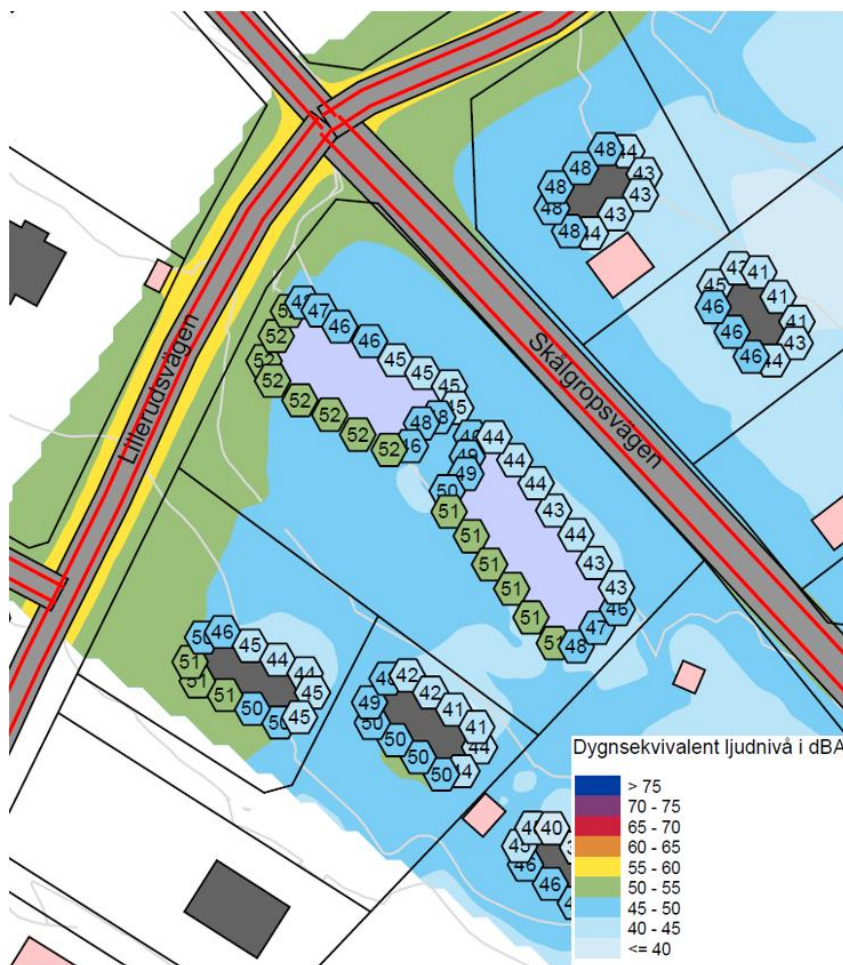
Vid jämförelse av bullersituationen för befintlig byggnad och ny bebyggelse går det att utläsa att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid fasad är oförändrade eller bättre för omkringliggande bostadsbyggnader vid beräkning med ny bebyggelse.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och uteplats för ett nuläggsscenario år 2020.

Framtid 2040

Vid trafikscenario år 2040 med Tvärförbindelsen och Spårväg syd beräknas de högsta ekvivalenta ljudnivåerna vid de planerade byggnadernas fasad uppgå till 52 dBA. Den gemensamma uteplatsen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer om 45–50 dBA medan de maximala ljudnivåerna beräknas bli 55-70 dBA.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och uteplats för ett framtidsscenario år 2040 med Tvärförbindelsen och Spårväg syd.

I ett värsta trafikscenario där Tvärförbindelsen inte byggs ut, och trafiken på Glömstavägen ökar mot dagens situation, beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad uppgå till som högst 57 dBA. Majoriteten av den gemensamma uteplatsen beräknas få ljudnivåer om 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 55–70 dBA maximal ljudnivå.

Då riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats överskrids finns behov av bullerskyddande åtgärder vid ett framtida scenario om Tvärförbindelsen inte genomförs. I bullerutredningen föreslås en 2,2 meter hög och 44 meter lång bullerskärm längs fastighetens sydvästra del för att uteplatsen ska klara riktvärdena. Detta scenario är dock endast om Tvärförbindelsen inte realiserar och kommunen planerar i första hand för ett scenario där både Tvärförbindelsen och Spårväg syd finns med. Detaljplanen omöjliggör dock inte ett framtida bullerplan i det fall det behövs för att uppnå satta riktvärden för uteplats i det scenario där Tvärförbindelsen inte byggs. Oavsett förändring på Glömstavägen klarar således planförslaget de bullerriktvärden som finns och bidrar samtidigt till en bättre bullersituation för fastigheterna runtom.

Farligt gods

Planområdet ligger drygt 140 meter ifrån Glömstavägen som är utpekad som primärled för farligt gods. Byggnation kommer inte ske närmre än 150 meter från vägen. Någon risk bedöms inte föreligga.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintliga avloppsledningar för spillvatten och ledningar för vattenförsörjning finns i direkt anslutning till planområdet. Området va-försörjs genom anslutning till det allmänna ledningsnätet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för bebyggelseförslaget med avsikt att redogöra detaljplanens påverkan på dagvattenflöden och föroreningsutsläpp som avleds till Albysjön samt översvämningens risk vid ett 100-årsregn. Utredningens syfte är således att identifiera och föreslå åtgärder för att minska uppkomsten av flöden och föroreningsbelastning till recipienten.

Utredningen föreslår att parkeringsytor utformas med gräsarmering och övriga delar av fastigheten avvattas mot singelfyllt dike och fördröjningsmagasin längs fastighetens södra del innan avledning till befintligt dagvattennät sker. Fastigheten får även en högre andel grönyta jämfört med dagens situation där översilning av dagvatten kan ske. Enligt utredningen är beräknat flöde före exploatering 41,6 l/s för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet medan det efter exploatering beräknas till 34,6 l/s, räknat på ett 10-årsregn inklusive klimatfaktor på 1,25. Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknas flödet vid dimensionerande regn inklusive klimatfaktor nå ner till ca 6,5 l/s. Det föreslagna fördröjningsmagasinet beräknas ha en effektiv utjämningsvolym om 16,9 m³.

Föroreningsmängder och halter i dagvattnet har beräknats utifrån schablonhalter i modellverket StormTac. Resultaten visar att föroreningshalterna för samtliga ämnen minskar efter exploateringen utan föreslagna reningsåtgärder. Vid beräkning av föroreningsmängderna är det endast kadmium (Cd) som ökar vid exploatering utan föreslagna reningsåtgärder. Vid genomförandet av föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningshalterna och mängderna för samtliga ämnen jämfört med dagens beräknade situation.

Elförsörjning

Befintlig transformatorstation i området är inte dimensionerad för planerad bebyggelse vilket föranleder ett stationsbyte. Det bedöms inte möjligt att få till en ny transformatorstation i direkt närhet till planområdet varför befintlig transformatorstation, drygt 200 meter bort på andra sidan Glömstavägen föreslås att dimensioneras upp för att klara av exploateringen.

Energiförsörjning

Uppvärmning kan ske med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärme i området.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Exploatören ska försäkra sig om att lösningen för sophantering är godkänd.

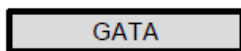
Räddningstjänst

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

Planbestämmelser

Nedan listas de planbestämmelser som använts på plankartan för att reglera den kommande bebyggelsen, följt av en kort motivering kring syftet till bestämmelsen.

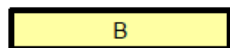
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.



Gata

En liten remsa med allmän plats, gata, har tagits med i detaljplanen för att säkerställa att utfartsförbudet mot Lillerudsvägen kan komma till. Utfartsförbud får inte placeras i plangräns. Det har bedömts viktigt att ha ett utfartsförbud mot Lillerudsvägen för att säkerställa att vägsträckningen bibehålls.

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.



Bostäder

Syftet med B- bostäder är att reglera att det är bostäder som uppförs på fastigheten.



Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen om minsta takvinkel syftar till att säkerställa att planförslaget anpassas till omgivningen.



Marken får inte försees med byggnad. Uteplatser, murar, plank och trappor får uppföras. , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen om prickmark syftar till att reglera var bebyggelsen får uppföras på fastigheten men också ge en viss flexibilitet med vad som får uppföras ändå.

Utformning

- f₁ Endast skärmtak för cykelställ medges ovan totalhöjd och får enbart placeras mot byggnadsgavlar till ett maximalt djup av 1,5 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Tak ska vara av bandtåkt plåt., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Endast entrébalkong med tillhörande trappa får uppföras och ska huvudsakligen utformas eller kläs in i trä. Räckan till entrébalkong ska vara av smide. Entrébalkong får inte glasas in., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska utformas i trä. Dock får sutterängväningen utformas med puts., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong får uppföras över prickmark mot gården till ett djup av maximalt 1,5 meter och en bredd av 3,5 meter. Balkong får inte glasas in. Räckan ska utformas i smide., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Endast skorsten till en höjd av 1 meter får sticka upp ovan totalhöjd., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Utformningsbestämmelserna är i denna detaljplan syftar till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen möter både omgivningen och den omgivande

bebyggelsen på ett medvetet sätt. Det har bedömts viktigt att säkerställa bland annat takutformning och fasadmateriäl. I ett projekt som på ett konkret sätt ska anpassas till en befintlig miljö har det bedömts viktigt att säkerställa en god anpassning.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 2 p.
n ₂	Trädet får inte fällas eller starkt beskåras. Träd som angripits av sjukdom eller skadats får fällas efter marklov. Ersättningsplantering ska ske av borttaget träd. 4 kap. 10 §
n ₃	Parkeringen ska utformas som en integrerad del i angränsande kvartersmark. Marken ska vara genomsläpplig och träd ska minst planteras mellan var fjärde parkeringsruta. 4 kap. 13 § 1 st 2 p.
n ₄	Hårdgjorda ytor bör minimeras och mot Lillerudsvägen och fastigheterna söderut bör befintlig vegetation i form av träd och buskar bevaras, eller ersättas vid borttagande. 4 kap. 10 §
Schakt i fyllnadsmassor ska utföras så att ingen risk för ras eller skred föreligger. 4 kap. 10 §	

Syftet med n-bestämmelserna är dels att säkerställa hur mycket av fastigheten som hårdgörs och värna om de naturvärden som finns idag, dels att fastigheten utformas med stor hänsyn till omgivningen. Ett villaområde är i regel inte särskilt hårdgjort, och har i regel stor grönska sparad.

En stor ek får inte fällas om den inte skadats, drabbats av sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk och det får inte ske utan marklov. Vidare ska ersättningsplantering ske i det fall trädet måste tas bort. Vidare har det bedömts vara estetiskt viktigt att parkeringslösning utformas på ett sätt som smälter in bland villabebyggelsen, varför marken inte får hårdgöras samt att träd ska planteras. Till sist är det även en mer generell bestämmelse om att hårdgjorda ytor bör minimeras mot fastigheterna söderut och mot Lillerudsvägen, samt att befintlig vegetation bör bevaras. Marken får inte heller användas för parkering. Det har även lagts till en bestämmelse som reglerar hur schaktning får gå till för att säkerställa att det görs utan risk för ras och skred.

Stängsel och utfart



Utfartsförbudet syftar till att säkerställa att angöring och infart till den nya bebyggelsen sker via Skålgropsvägen och inte ifrån Lillerudsvägen eftersom Lillerudsvägens sträckning och utformning bedöms viktig att bevara av kulturmiljöskäl.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän marksanering har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen ovan syftar till att säkerställa att den nya bebyggelsen inte kommer på plats innan det är säkerställt att markföroreningarna är hanterade.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050), antagen 2018, anges planområdet som strategiskt stadsutvecklingsområde. De strategiska

stadsutvecklingsområdena pekas ut som platser med potential att utvecklas till täta och sammanhängande stadsmiljöer. Förhållningsättet för planering i dessa områden ska bland annat syfta till att bidra med ett blandat bostadsbestånd där individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo. Planförslaget är förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan, antagen i juni 2014, visar kommunens långsiktiga vilja för hur Huddinge ska utvecklas gällande bebyggelse, infrastruktur och naturområden. I översiktsplanen anges planområdet som övrig tätort. I områden som definieras som övrig tätort är det eftersträvarsvärt med funktioner, upplåtelseformer och bostadstyper som leder till en ökad blandning. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten Stensättningen 5 omfattas idag av detaljplan ”område kring Glömsta gård” som vann laga kraft 1997-01-30, aktbeteckning 0126K-12606. Genomförandetiden var 15 år och gick ut 2012-01-30. Gällande detaljplan medger bostäder i form av friliggande hus i högst två våningar, därutöver får inte vind inredas eller suterrängvåning anordnas. Högst två lägenheter får inredas, varav den mindre inte får ha en större bruttoarea än 65 m². Byggnadshöjd för huvudbyggnad är högst 6,5 meter och för garage/förråd högst 3 meter. Taklutning minst 14 grader och max 38 grader. Minsta tomtstorlek är 1000 m² och byggnadsarean får totalt inte vara större än 200 m², varav byggnadsarean för bostad får vara högst 150 m², och garage- och förrådsbyggnader högst 36 m². Sammanlagda byggnadsarean för garage/förråd får vara högst 50 m².

I befintlig detaljplan togs byggrätten för industri bort och ersattes av en byggrätt för friliggande småhus. Detaljplanen har dock inte genomförts på fastigheten och industriverksamheten kvarstår idag. I tidigare planbeskrivning beskrivs det på följande sätt: *”Verksamheten är numera relativt omfattande med störningar för kringboende som följd. Planförslaget ger inte möjlighet till fortsatt brädgårdsverksamhet.”*

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2019–2021 med utblick till 2032. Vidare fick kommunstyrelsens förvaltning i april 2018 i uppdrag att pröva möjligheten att planlägga för flerbostadshus på fastigheten Stensättningen 5.

Behov av strategisk miljöbedömning

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

Inledningsvis behöver det därför klarläggas dels om planen omfattas av reglerna om strategisk miljöbedömning, dels om planen eller programmets genomförande

kan ge upphov till betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 § miljöbalken samt 4-8 §§ miljöbedömningsförordningen).

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för detaljplanen som konstaterar att detaljplanen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen tar i anspråk redan bebyggd fastighet där befintliga markföroreningar kommer att omhändertas. En stor del av den idag hårdgjorda ytan kommer att ersättas med vegetation. Tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms flödes- och föroreningsbelastningen minska vilket förbättrar möjligheterna att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för recipienten Albysjön. Den befintliga eken inom fastigheten kommer att bevaras och kan således fortsätta bidra med ekosystemtjänster. Detaljplanen bedöms inte generera en trafikökning som påverkar bullersituationen i området. Samråd avseende undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm som har gjort samma bedömning som kommunen, det vill säga att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen gör därmed den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 5–8 §§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 4). Motivet till ställningstagandet grundas på vad detaljplanen möjliggör för bebyggelse samt den analys av förslaget som redovisas i framtagna undersökningshandling.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

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.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Tidplan

Ett enkelt tidsschema över genomförandets olika delar redovisas nedan.

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| • Plansamråd detaljplan | 11 juni – 31 juli 2020 |
| • Granskning av detaljplan | 1 mars – 31 mars 2021 |
| • Detaljplan antas av KF | 2 kv 2021 |
| • Detaljplan laga kraft* | 2/3 kv 2021 |
| • Bygglov | 1 kv 2022 |
| • Byggstart | Under 2022 |
| • Inflyttning bostäder | 2023–2024 |

(*om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planen omfattar en liten remsa allmän plats där kommunen är huvudman. På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och drift samt teknisk försörjning.

Avtal

Intentionsavtal har tecknats med exploitören. I samband med antagande av detaljplanen kommer intentionsavtalet att ersättas med ett exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen medför ingen förändrad förutsättning för fastighetens gränser.

Ledningsrätt

Fastigheten berörs inte av befintliga ledningsrätter och några nya förväntas inte behövas i samband med detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Bedöms ej aktuellt.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inte några kostnader för kommunen. Intäkter kommer dock till genom både gatukostnadsersättning och medfinansiering för spårväg syd.

Kostnader för fastighetsägarna

Fastighetsägarna kommer åläggas kostnader för gatukostnader tillhörande befintlig, men outnyttjad byggrätt. Då större byggrätt medges i och med genomförandet av denna detaljplan kommer också gatukostnadsavgiften att räknas upp. Vidare tillkommer medfinansieringsavgift för spårväg syd då planområdet ligger inom influensområdet.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter tas ut i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls VA-taxa.

Gatukostnader

Gatukostnader kommer att debiteras exploatören utifrån gatukostnadsutredning för Glömsta gård.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgift kommer tas ut i enlighet med kommunens taxa i samband med ansökan om bygglov efter lagakraftvunnen detaljplan.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Stensättningen 5. Planavgift kommer därför inte att tas ut.

El och tele m.m.

Kostnader för anslutning till respektive ledningsnät belastar fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas till fullo av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning (2020, VAP)
- Geoteknisk undersökning (2019, VAP)
- Miljöteknisk undersökning (2017, Structor)
- Bullerutredning (2020, Structor)

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen.

Albin Lindeskär

Planarkitekt



Huddinge