

Planbeskrivning

Detaljplan för Nytorp 4:7 inom kommundel Trångsund



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2020-10-21
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS 2020/390*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2020-10-21
- Plankarta med bestämmelser, 2020-10-21

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvatten, AFRY, 2020-09-21
- Markteknisk undersökningsrapport MUR, COWI, 2020-08-24
- PM geoteknik, COWI, 2020-08-24

Detaljplan för Nytorp 4:7 LSS-boende i kommundelen Trångsund

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

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med exploatörs arkitekt/landskapsarkitekt, HMXW arkitekter och WSP.

Projektgrupp

Roseana De Almeida Nieminen, plansektionen, KSF

Lotta Berntzon, plansektionen, KSF

Amra Imamovic, mark- och exploateringssektionen, KSF

Håkan Edman, gatusektionen, KSF

Cornelia Stanislawska, trafik- och landskapssektionen, KSF

Rickard Castillo, bygglov ledning, MBF

Eva-Lisa Saksi, kommunikation- och marknadssektionen, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Behov av strategisk miljöbedömning	4
Tidplan	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Tidigare ställningstaganden	24
Behov av strategisk miljöbedömning	24
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	25
Planens förenlighet med miljökvalitetsnormer	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Administrativa frågor	28

Sammanfattning

Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort och antal platser som behövs redogörs för i vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan för åren 2020–2024 med utblick till 2035. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov. Socialförvaltningen (tidigare social- och äldreomsorgsförvaltningen) beställde av Huddinge Samhällsfastigheter AB år 2016 (tidigare Huga Fastigheter AB) ett LSS-boende för sex lägenheter. En inventering av lämpliga tomter genomfördes vintern 2017/2018 och fastigheten Nytorp 4:7 i kommundelen Trångsund ansågs mest lämplig och har föreslagits för genomförande av en detaljplan i syfte att möjliggöra uppförande av ett fristående LSS-boende.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och kan bidra ytterligare till varierade bostadstyper i området. Exploatören kommer förvärva marken som planläggs som kvartersmark, vilket genererar intäkter för kommunen. Exploatören svarar för kostnaderna av erforderliga allmänna anläggningar. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet genom försäljning av mark.

Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande mark- och genomförandavtal.

Behov av strategisk miljöbedömning

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Projektets förutsättningar och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5–7 §§ miljöbalken samt i 5 § miljöbedömningsförordningen. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas. Samråd angående miljöbedömning har hållits med Länsstyrelsen, som instämmer i kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att de viktigaste aspekterna har identifierats i undersökningen och att dessa bör kunna hanteras inom ramen för detaljplanarbetet utan att en strategisk miljöbedömning görs och en särskild MKB tas fram.

Tidplan

Planuppdrag	2020-05-06
Samråd	Kvartal 4, 2020
Granskning	Kvartal 3, 2021
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 1, 2022
Laga kraft (om inte detaljplanen överklagas)	Kvartal 2, 2022
Genomförande	Start år 2023

Detaljplan

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för max sex lägenheter.

Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvar för att lösa.

Förfarande

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02). I samband med att ny detaljplan antas ska mark- och genomförandeavtal upprättas mellan Huddinge kommun och Huddinge Samfälligheter AB för att närmare reglera genomförandet av detaljplanen.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Planområdet består av den obebyggda fastigheten Nytorp 4:7. Fastigheten är 1 920 m² stor och ligger cirka 900 meter från Trångsund centrum. I Trångsund centrum finns det butiker och service såsom apotek, mataffär, vårdcentral, pizzeria, bank, vårdshus, tandvård med mera. På övriga närliggande fastigheter finns enbostadshus, parhus och radhus.



Översiktsbild över bostadsbebyggelse i närheten av planområdet

Nytorp 4:7 är en kommunalägd fastighet. Den angränsar i norr till en bebyggd villatomt med ett enbostadshus, i söder och väst angränsar fastigheten till respektive Mörtviksvägen och Trångsundsvägen. I öster angränsar fastigheten till ett obebyggt smalt flackt område, cirka 15 meter brett, där det finns en gångstig och sly. Längs Mörtviksvägen och Trångsundsvägen finns det berg i dagen.



3 – Passagen bakom fastigheten



4 – Vy från öst mot fastigheten

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Fastigheten Nytorp 4:7 är en obebyggd villatomt. Det finns rester av vad som troligtvis varit en gammal husgrund samt trädgårdsbuskar som tyder på att det har funnits byggnader på platsen.

Fastigheten är idag planlagd för bostäder i två plan. Planförslaget medger ett flerbostadshus i två våningar för max sex lägenheter, gruppboende, samt komplementbyggnad får uppföras.



Gammal husgrund på fastigheten



Vy från öst mot korsning Mörtviksvägen och Trångsundsvägen.

Planerad byggnad

Planerad byggnad består av två våningar med sex lägenheter på cirka 40 m², allrum, personalrum och gemensamt kök. Den byggs i souterräng mot berget för att anpassas till platsens sluttande topografi. I anslutning till byggnaden planerar man även en komplementbyggnad för trädgårdsredskap samt att anlägga en mindre bilparkering och en vändplan. Byggnadens läge i plan ses som relativt fastställt och endast mindre förändringar förväntas i bygglov.

Gestaltungsprinciper

Det pågår inga andra projekt i närområdet, fastigheten kommer dock ingå i kommande utvecklingsplan för Skogås och Trångsund. I och med den ringa storleken på detta projekt bedöms detta inte få någon påverkan på arbetet med utvecklingsplanen. Inget gestaltungsprogram behövs men det är viktigt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

LSS-boendet i fristående byggnad placeras på en nuvarande utnyttjad villatomt där buskar, träd och berg dominerar. Genom sin placering och utformning kommer den nya byggnaden att komplettera och förtydliga stadsbilden.

Omsorgsfull gestaltning av både hus och utemiljö kommer att bevara platsens befintliga karaktär samtidigt som den kommer att upplevas mer omhändertagen, integrerad och tryggheten ökar.

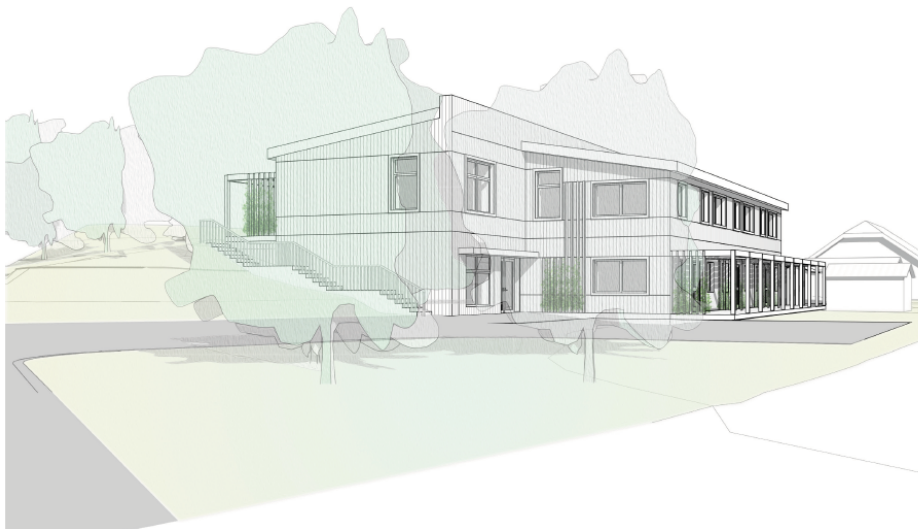


Illustration med entrén från Mörtviksvägen – HMXW arkitekter

Volymen utvecklas utifrån den befintliga stadsbilden som domineras av villor och radhus. Tomtens kupering, storlek och väderstrecks orientering bidrar till utformningen i två våningar, anpassad efter tomtens lutning.

Fasaden i två våningar mot gata och gågata tilltalar omgivningen genom gestaltungs-element som fönsteromfattningar, markerad entré och stöd för klättrande växter. Fasaden i en våning mot den lilla skogsläntan i toppen av tomten smälter in i omgivningen genom småskalighet. Volymens upplevelse dämpas genom tillagda uteplatser med pergola i trä på båda långsidor samt en brytning i takkonstruktion.

Alla fasader utformas i trä och målas i grönt. Detta stämmer överens med uttrycket i tomtens gröna karaktär och samtidigt bidrar till att skapa en vänlig, icke-institutionell miljö. Avvikande ljusare nyanser ger en kontrollerad variation och lyfter fram byggnadselement som kontrastmarkering.

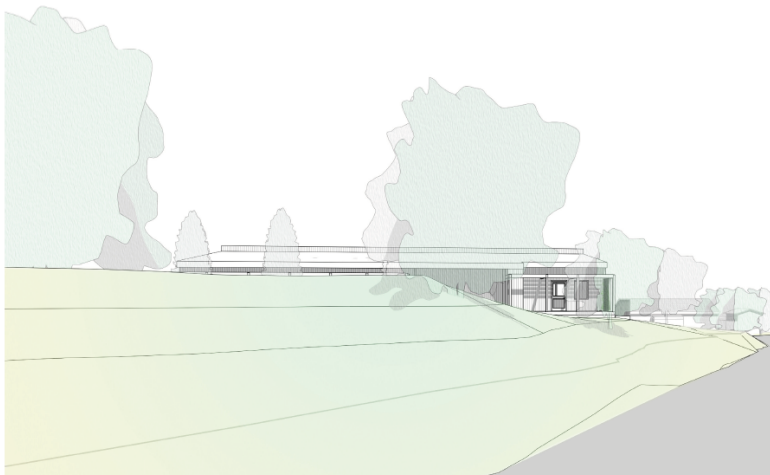


Illustration med baksida från Mörtviksvägen/Trångsundsvägen – HMXW arkitekter

Landskapsbild

Omgivande bebyggelse består främst av enbostadshus i 1–2 våningar. Söder om Mörtviksvägen finns det flerbostadshus/radhus i två våningar. Planförslaget kompletterar landskapsbilden utan stor påverkan.



Illustration - WSP

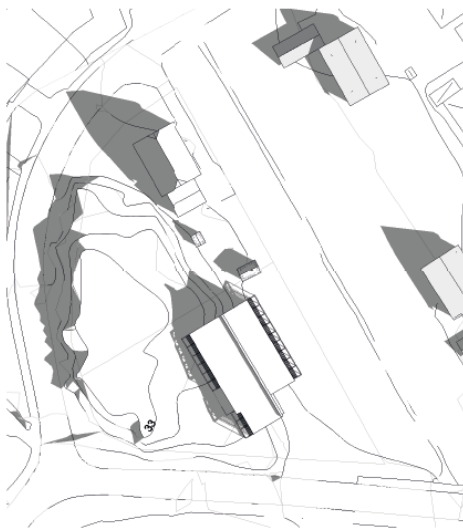
Vegetation på de högre partierna har stor potential att bevaras och där vegetation måste ersättas bör arter som finns på platsen idag väljas. I den högre delen föreslås en gångslinga som kan underlätta framkomligheten, användas i rehabilitering och som inbjuder till en promenad. En gemensam samlingsplats bör anläggas här och någon utblicksplats. Den större ek som försvinner till fördel för huset, bör läggas i denna del. Den kan bli en stock att sitta på samt kan vara värdefull för faunan. För att öka grönytefaktorn (GYF) ytterligare kan fågelholkar monteras. I övrig lämnas området så intakt som möjligt.

På husets östsida, mot allmänningen i öster anläggs gräsyta. Denna flacka yta kan verksamheten sedan själva utveckla efter brukarnas intresse såsom odling, fotboll, plantering eller att användas som en blomsteräng. Gräsytan ramas in av vegetation mot allmänningen, granntomten i norr samt planteringen.

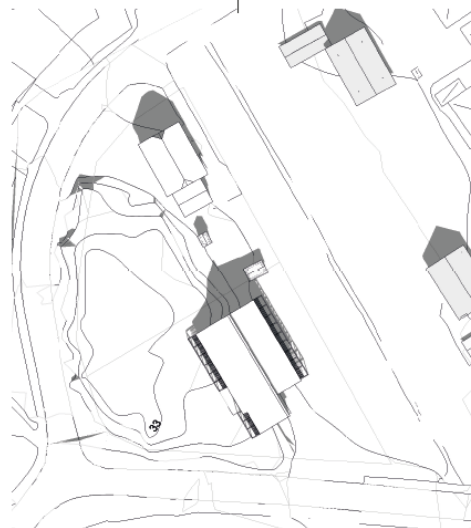
För att bädda in infarten till boendet föreslås att träd och lägre växtlighet planteras öster om infarten. Parkeringen är placerad med hänsyn till infarten och behov av en vändplan för servicebilar. Marken till parkering och körytorna planeras med asfalt men om den behöver ändras för att få upp GYF-talet eller förbättra dagvattenhantering kan mer genomsläppligt material i parkeringsfickorna användas. Växtlighet bidrar till att skapa insynsskydd från gata.

Ljusförhållanden

Fastigheten ligger högt men upplevs inte som vindutsatt. Några av de stora träden är tänkt att sparas och kan bidra med skugga. Solstudien visar att ljusförhållanden på grannfastigheter inte försämras av den nya bebyggelsen.



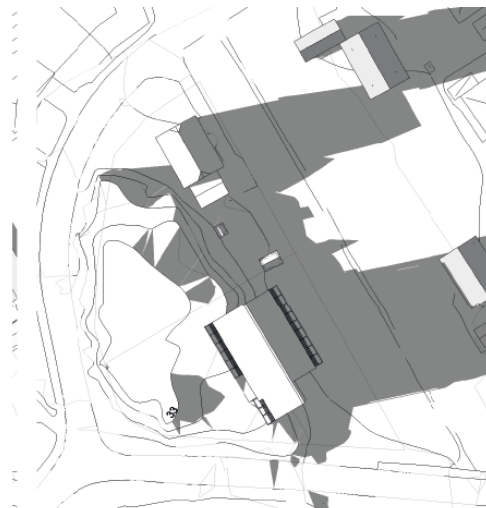
KI.9.00



KI.12.00



KI.15.00



KI.18.00

Solstudie, Mars 21 - HMXW arkitekter

Tillgänglighet till bostadshus

Byggnaden ska vara tillgänglig enligt BBR:s krav. Angöring sker från fastighetens södra sida.

Offentlig service

Planförslaget förändrar inte behovet av offentlig service såsom behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler etc. LSS-boenden bidrar till offentlig service.

Kommersiell service

Planförslaget förändrar inte behovet av offentlig service såsom behov av handel, och övriga tjänster. Planområdet ligger nära Trångsunds centrum där handel och övriga tjänster finns.

Arbetsplatser

Det planerade boendet bedöms sysselsätta cirka 22-26 arbetsplatser så som enhetschef, arbetsledare, stödpedagoger och stödassistenter. Även sjuksköterska, arbetsterapeut och sjukgymnast kan involveras. Verksamheten ska vara en dygnet runt gruppboende där allt stöd till brukaren ges utifrån individens behov. Personalmässigt är det alltså de boendes behov som styr. Det bedöms vara maximalt 9 anställda i tjänst vid ett och samma tillfälle.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga rekreationsmöjligheter för allmänheten.

Barn- och ungdomsperspektivet

Enligt barnkonventionen, som från 1 januari 2020 är inkorporerad i svensk lagstiftning, ska barns bästa beaktas vid alla beslut.

Planerade LSS-boendet är ett boendeanternativ för vuxna i behov av stöd enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget ha en marginell påverkan på barnens vardag och livsmiljö.

Social hållbarhet

Inom planområdet finns inga mötesplatser för allmänheten. Planen bidrar till mer blandad bebyggelse och bättre sammanhållning.

Kulturmiljövärden

Området finns inte utpekad som särskild kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogrammet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Gator och trafik

Planområdet är en villatomt, som ligger i ett villaområde som omsluts av lokalgator. Området ligger cirka 50 meter från närmsta busshållplats och cirka 900 meter från närmsta spårbundna kollektivtrafiknod, Trångsund pendeltågstation, vilket innebär att projektet ligger i Zon B enligt kommunens parkeringsprogram.

Området avgränsas i västlig riktning av Trångsundsvägen och i sydlig riktning av Mörtviksvägen. Båda vägarna har gång- och cykelbanor som gör det möjligt för gående och cyklister att ta sig fram på ett säkert sätt.

Gatustruktur

Planen innebär inga större förändrade förutsättningar för gatustruktur, cykelvägar, kollektiva färdmedel eller för trafiksäkerheten. I samband med exploatering

kommer gång- och cykelvägen på Mörtviksvägens norra sida att förlängas en kortare sträcka fram till infarten till den framtida parkeringen för boendet och på det sätt knyta an exploateringen till det befintliga gång- och cykelvägnätet.

Gång- och cykeltrafik

Utanför planområdet finns ett huvudcykelstråk som löper längs delar av Mörtviksvägens södra sida och som sedan ansluter till Trångsundsvägen och fortsätter vidare mot Trångsunds pendeltågsstation. Huvudcykelstråket kan enligt kommunens cykelplan förlängas längs Mörtviksvägen, och befintligt stråk kan behöva breddas i framtiden för att uppnå rätt standard. Stråket är även en del i kommunens gångplan.

På Trångsundsvägens norra sida löper en smalare gång- och cykelbana av lokal karaktär från korsningen med Blåklintsvägen och vidare norrut.

Kollektivtrafik

Huddinge kommuns mål för kollektivtrafiken är att den ska vara attraktiv med kortare restider, högre turtäthet, smidigare byten och ökad pålitlighet. Det ska uppnås genom att bland annat planera utifrån ett stamnät för kollektivtrafik. Stamnätet är ett spår- och vägnät och utgör kollektivtrafikens huvudnät i kommunen.

Busshållplatsen Blåklintsvägen ligger cirka 50 meter från planområdet. Där avgår buss 828 Farsta centrum – Drevviksstrand och buss 831 Farsta Centrum – Länna handelsplats med en turtäthet på 30 minuter vardera. Båda linjerna stannar vid Trångsunds torg där det är möjligt att byta till pendeltåg 43 Bålsta – Nynäshamn som avgår med en turtäthet på 15 minuter. Avståndet från planområdet till närmsta kollektivtrafiknod och turtätheten uppfyller riktlinjerna i Riplan.

Biltrafik

Den framtida trafiken till Nytorp 4:7 kommer att kunna ta sig till området via Trångsundsvägen och Mörtviksvägen. Båda vägarna har karaktären av lokalgator. Via Trångsundsvägen går det att ta sig till Magelungsvägen som knyter an till väg 73 Nynäsvägen.

Trångsundsvägen har ett flöde på cirka 3000 fordon/dygn och Mörtviksvägen har ett flöde på cirka 1000 fordon/dygn. Trafikalstringen från exploateringen förväntas bli låg och inte påverka flödet på Mörtviksvägen i någon anmärkningsvärd utsträckning.

Leveranser till boendet sker via den vändplan som planeras i samband med exploateringen. Avfallshantering sker via Mörtviksvägen och avståndet mellan angöring för sopbil och avfallsrum följer kommunens riktlinjer om max cirka 10 meter.

Moped- och cykelparkering

Ett avsteg från kommunens riktlinje om antal parkeringsplatser för cykel har medgetts i projektet med hänsyn till förväntat antal boende per lägenhet och vilka behov de boende kan tänkas ha.

Parkeringen ska placeras på kvartersmark, nära entréer, vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig.

Bilparkering och handikapparkering

Nytorp 4:7 ligger inom Zon B enligt kommunens parkeringsprogram. Ett avsteg från parkeringsnormen för boende har medgetts i projektet med hänsyn till de boendes förutsättningar och behov. Parkeringsplats för boende är avsatt som handikapparkering och är placerad inom 25 meter från tillgänglig entré.

Parkering för besökare och anställda uppfyller riktlinjerna i kommunens parkeringsprogram.

Trafiksäkerhet

Inom projektet kommer inga nya trafiksäkerhetsåtgärder att ingå. De boende förväntas använda det övergångsställe över Mörtviksvägen, öster om planområdet. En gång- och cykelväg leder mellan planområdet och passagen.

En ny in- och utfart planeras från området mot Mörtviksvägen. In- och utfarten är placerad på ett avstånd om minst 10 meter från både närmsta korsning och passage över väg.

Säker skolväg

Ingen ny skola planeras inom projektet.

Drift- och gatuunderhåll

Kommunen är väghållare för Trångsundsvägen och Mörtviksvägen som angränsar till planområdet. Kommunen är även väghållare för befintliga gång- och cykelbanor längs dessa gator.

Ingen förändring av väghållarskap är planerad.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en obebyggd villatomt som är skogbeksädd och slutar brant ned från sydväst mot nordöst för att sedan ligga relativt platt runt höjdnivå +27 i östra delen. Högsta inmätta höjden i området är 33,9 och som lägsta +27,3. På den högre belägna delen finns ett flertal tallar varav vissa bedöms vara omkring 120 år gamla, enligt den översiktliga naturinventering som utfördes av ekolog på Huddinge kommun (2020-03-31). Där finns också enstaka granar och en. Den lägre belägna delen har något blöt mark och hyser ett flertal sälgrar, asp, björk samt en äldre ek (uppskattad ålder cirka 150 år).

Inom hela planområdet finns sly och buskar, samt viss trädgårdsvegetation som kvarstår efter tidigare bebyggelse. Det har funnits ett mindre hus/fritidshus på platsen, vilket det syns spår av i form av kvarvarande rester av en husgrund, trappor och grindstolpar.

Ett mindre inslag av liggande död ved finns inom både den lägre och högre belägna delen av planområdet.

Området berör inga riksintressen, naturreservat, Natura 2000-områden, biotopskydd eller nyckelbiotoper. Planområdet ingår inte i något utpekade område för grön kil eller värdekärna enligt RUFS 2050 eller kommunens översiktsplan, och anses inte innehålla några stora rekreative natur- eller kulturvärden (RUFS 2050).

Planområdet utgör inte något område av stor vikt för ekologiska spridningssamband och ingår inte i utpekade grönsamband enligt kommunens översiktsplan. Området är inte heller del av den regionala grönsstrukturen.

Totalt hårdgörs cirka 850–900 m² av planområdets 1920 m², vilket främst berör den lägre belägna östra delen där bebyggelsen planeras. All befintlig vegetation inom detta område kommer att avlägsnas, vilket även innefattar den äldre ek som finns här (i planområdets nordöstra del). Miljö och vegetation i planområdets västra del kommer till stor del bevaras då ingen byggnation planeras här. Endast ett mindre område i närheten av byggnadens västra fasad berörs av planerna, där en vistelseyta med gångstig kommer att iordningställas.

Byggnadsprocessen planeras utföras varsamt för att inte orsaka onödiga skador på vegetation som ska bevaras. Under byggnadstiden kommer därför främst de lägre belägna ytorna i öst att användas.

Att naturområdet i väster bevaras bidrar till att det landskap med äldre tall som är karaktäristiskt för området inte påverkas av projektet i någon större utsträckning och den kuperade terrängen bibehålls med hjälp av byggnationens suterränglösning.

Planförslaget kommer att innebära en viss negativ inverkan på den biologiska mångfalden med anledning av den växtlighet som förvinns.

För utformning av en trevlig utemiljö och för att ersätta delar av de borttagna grönytor planeras uteplatser med pergola och klätterväxter samt gräsytor med planteringar och växtbäddar vid byggnadens framsida (östra sida).

Naturvärden

Det finns inga betydande naturvärden i planområdet som påverkas av detaljplanen. Inga fynd av hotade eller sällsynta arter för planområdet har rapporterats till Artportalen. Vid den översiktliga naturinventeringen (2020-03-31) identifierades inga skyddsvärda träd eller trädmiljöer, inga hålträd och inga skyddade eller hotade arter eller arter av högt naturvärde i området. Det bedömdes därmed inte krävas någon mer ingående naturvärdesinventering i nuläget.

Enligt kommunens spridningsanalys ingår området i sekundär spridningskorridor för brun guldbagge, samt primär spridningskorridor för nyttoinsekter. Spridningslänk för vanlig padda berörs i planområdets västra del och spridningslänk för tofsmes finns i planområdets närhet. Aktuellt planområde utgör dock en mycket liten del av dessa spridningskorridorer och spridningslänkar och bedöms inte påverka helheten nämnvärt.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet utgör idag ingen plats för rekreation eller friluftsliv. Planförslaget påverkar inte möjligheterna för rekreation och friluftsliv.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

I dagsläget bidrar vegetationen inom planområdet till att reglera lokalklimatet, rena luft från partiklar/föroreningar, stabilisera jorden, i viss utsträckning ta upp och rena dagvatten, ge skugga, reglera vindförhållandena och dämpa buller. Dessutom agerar träden och övrig vegetation som kolsänka, samt bidrar till den biologiska mångfalden bland annat genom att erbjuda livsmiljöer för olika organismer och pollinerare.

Planförslaget är anpassat för att bevara så mycket som möjligt av befintlig vegetation, och planområdets västra del kommer i stort att förbli orört. Målsättning för byggnadsprocessen är att den utförs varligt för att inte skada den befintliga vegetation som ska sparas.

Som kompensationsåtgärd för borttagande av träd och grönytor planeras att den äldre ek som måste fällas läggs ut som faunadepå i något närbeläget naturreservat, förslagsvis Trångsundskogen, alternativt inom planområdet. Nyplantering inom planområdet kommer att innefatta bärande buskar och träd för att gynna pollinatörer. Fördröjning och rening av dagvatten kommer att ske i dike, växtbäddar och underjordiskt makadammagasin innan avledning till dagvattenledningsnätet. Vidare planering av ekologisk kompensation pågår inom projektet.

Jord- och skogsbruk

Planförslaget har ingen inverkan på jord- och skogsbruk.

Geologiska förhållanden

En geoteknisk undersökning i enlighet med SGF:s Fälthandbok utfördes under juni 2020 av COWI AB.

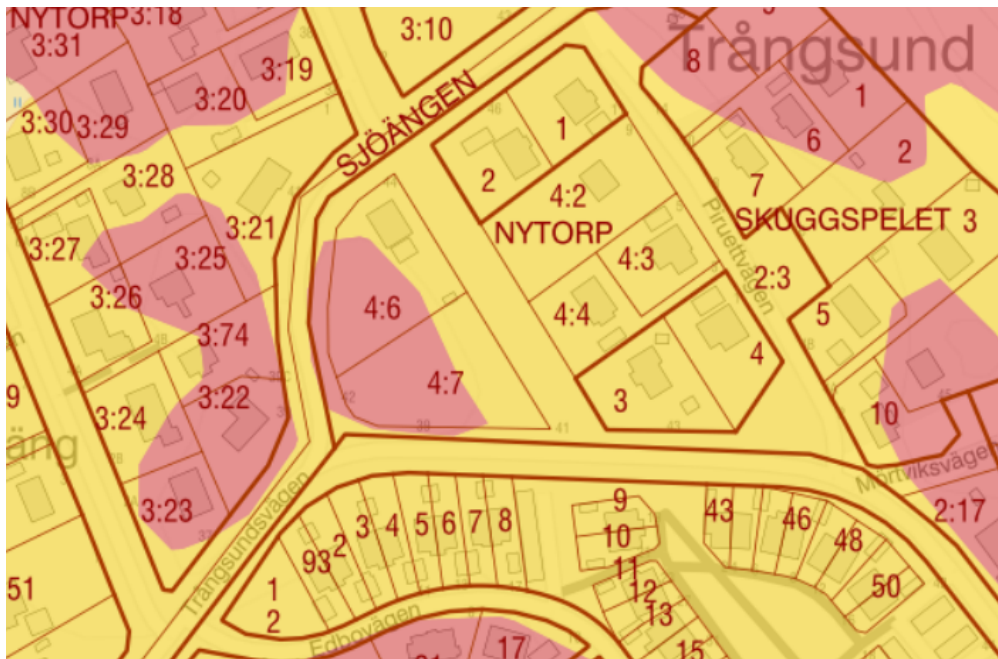
Jordlagren i området består av ytnära berg/berg i dagen i områdets västra del och fyllning över lera ovan friktionsjord på berg i den östra delen. Berg i dagen och ytnära berg karaktäriserar områdets västra och centrala del. Fyllning finns inom området med varierande sammansättning och mäktighet. Generellt är fyllningslagrets mäktighet mellan 0 och 1 meter.

I områdets östra/nordöstra del finns lera under fyllningen. Lerans mäktighet varierar mellan 0 och 3 meter med troligtvis ökande lagermäktighet mot öst och nordöst. Av lerans totala mäktighet utgör torrskorpan cirka 1–2 meter överst.

Friktionsjorden som finns under lerlagret består troligtvis av fast lagrad morän. Lagrets mäktighet bedöms generellt vara mindre än 1 meter.

Djupet till berg varierar från berg i dagen/ytnära berg i väst till att vara cirka 5 meter under markytan i öst. Där berget ligger ytnära finns ett tunt lager friktionsjord överst. Berget har endast undersökts med jord-bergsondering men anses utifrån dessa vara av bra kvalitet.

Den lösa lerans sättningsegenskaper har ej undersökts men lerlagret kan förväntas vara känsligt för marksättningar under grundvattenytan vid ökad belastning. Stabilitetsproblem bedöms ej föreligga utifrån nuvarande förhållanden. Upplag/upp-fyllning inom lerområdet kan dock leda till stabilitetsproblem.



Utdrag ur jordartskarta (SGU): Röd – Urberg och Gul – Glacial lera

Markradon

Fältundersökning med avseende på markradon i berggrund har utförts. Gammastrålning inom hela området uppmättes till runt 0,06 $\mu\text{Sv/h}$ (microsievert per timme) för alla undersökningspunkter. Den uppmätta radiumhalten varierade mellan 20 och 40 Bq/kg (bequerel per kilo). Utifrån klassificering enligt BFR (R85:1988, reviderad upplaga 1990) bedöms berget vara lågradonmark.

Eftersom byggnaden kommer grundläggas direkt på bedömd lågradonmark behövs enligt mätresultaten inga särskilda åtgärder vidtas för att uppfylla myndigheternas krav på radongashalt inomhus. Byggnaden bör dock ändå grundläggas åtminstone radon-skyddande då bergschakt innebär en risk för förändrade förutsättningar avseende radon.

Hydrologiska förhållanden

Fastigheten ligger inom Drevvikens avrinningsområde som i sin tur ingår i Tyresåns sjösystem, med Östersjön som slutrecipient. Både naturlig och teknisk avrinning från planområdet leds till Drevviken.

Ett grundvattenrör har installerats i friktionsjorden under leran och preliminärt kan grundvattenytan antas ligga cirka 1,7 m under markytan.

Grundvattennivån kan variera under året beroende på årstid, nederbörd med mera. För att få en mer representativ bild av grundvattennivån behöver fler grundvattenmätningar utföras under en längre tidsperiod.

		Nivå GVV (RH2000)	Djup under mark- yta (m)
20CW01R	200608	+26,22	1,66
	200630	+26,06	1,81

Grundvattenmätning

Schakt och sulfidberg

Enligt SGU:s berggrundskartor ligger fastigheten Nytorp 4:7 inom bergart vacca vilket innebär en förhöjd risk för förekomst av sulfidhaltigt berg.

Planförslaget innebär en mindre sprängning på cirka 4–5 meters bergschakt som mest i planerad byggnads centrala del där souterrängen utförs. Bergschakt behöver sannolikt inte utföras alls för byggnadens östra del.

Bergets sulfidhalt har ej undersökts och bergschaktets omfattning bedöms alltför ringa för att en sådan undersökning ska vara nödvändig. Dock bör det klarläggas före bygg-start exakt vilken mängd bergschakt som kan tillåtas utan att närmare undersökningar av bergets sulfidhalt måste utföras utifrån ansvariga myndigheters regelverk.

Endast mindre jordschakt blir aktuellt i och med att berget avtäckts. Jordschakt kan även bli aktuellt i och med anläggande av gårdsmark och ledningar etcetera.

Fyllning

Uppfyllning kan bli aktuellt i och med anläggande av parkeringsplatsen och infartsväg. Mindre uppfyllning upp till antagen höjdnivå +28 bedöms inte ge upphov till skadliga marksättningar. Större uppfyllning bör dock undvikas. Uppfyllning bör ej utföras alls ovan eventuella VA-ledningar som beläggs i lerområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten Drevviken är en vattenförekomst med beslutade miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Ekologisk status i Drevviken är otillfredsställande och tidsfrist till 2027 för att uppnå god status har medgivits. Tidsfristen gäller främst avseende näringsämnen och med anledning av de stora åtgärder som krävs för att begränsa övergödningen i sjön. Drevviken uppnår ej god kemisk status och har fått tidsfrist fram till 2027 avseende tributyltennföreningar samt undantag i form av mindre stränga krav för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (de nuvarande halterna får dock inte öka).

Ett lokalt åtgärdsprogram är under framtagande och beräknas vara färdigt i slutet av 2020.

Markavvattning

Planområdet berörs inte av markavvattningsföretag.

Risk för ras, skred, erosion, översvämning och värmeeffekt

Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps kartering förekommer inte risk för skred, ras eller erosion i området idag, och inga stabilitetsproblem påvisades heller i den marktekniska undersökningen.

Inom fastighetens bergiga del i väster finns i dagsläget ingen risk för översvämning vid ett skyfall, enligt Huddinge kommuns skyfallskartläggning samt länsstyrelsens översvänningskartering. Planområdets östra del ligger invid ett lågstråk som däremot kan beröras av översvämning vid skyfall. Vattendjupet vid ett 100-årsregn kan stiga upp till 30–80 cm, med minskad utbredning efter sex timmar.

Då planområdet ligger relativt högt beläget utan närliggande ytvatten finns det däremot ingen risk för översvämning från vattendrag eller sjöar.

I och med den hårdgöring som medges av planförslaget försvinner till viss del den klimatreglerande effekt som ges av trädet och annan vegetation.

Klimatanpassning

Planförslaget medför ingen ökad risk för skred, ras eller erosion. För att undvika uppkomst av stabilitetsproblem bör större upplag/fyllning inom lerområdet i öster undvikas. Inga schakter under grundvattennivån bedöms vara nödvändiga.

I framtagna dagvattenutredning bedöms planförslaget kunna hantera ett 100-årsregn genom att se till att marken kring det planerade LSS-boendet har tillräcklig lutning för att hindra ytvatten från att nå fasaden. En preliminär rekommendation är att lägsta golvnivå förläggs över +28 m. Lågstråket med tillhörande gångstig direkt öster om planområdet bibehålls som lågpunkt där översvämning vid skyfall tillåts. Enligt dagvattenutredningens analys (SCALGO Live) för framtida situation kommer den nya byggnaden inte påverka flödesvägarna, vilket innebär att översvämningssituationen förblir densamma som i nuläget.



Översvämmad yta (djup > 20 cm) vid 50 mm regn. Befintlig situation till vänster och planerad situation med hänsyn till ny byggnad till höger. Plangräns markerad med svart linje.

Planförslaget innebär troligen endast en mycket marginell ökning av lokaltemperaturen, och inga specifika åtgärder för detta anses nödvändiga. Dock kommer planerade planteringar och vertikal grönska i pergola bidra till minskad risk i detta avseende.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Förslaget innebär troligen en mindre ökning av trafikmängd till området, med anledning av personal och boende som använder sig av bil från och till LSS-boendet. Även sophantering och leveranser tillkommer med anledning av förslaget. Ökningen blir dock mycket marginell och bedöms inte leda till generellt sämre luftkvalitet i området.

Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme eller bergvärme beroende på vad som finns tillgängligt i närområdet. Installation av solceller inom fastigheten är under utredning. Projektet siktar mot en låg miljö/klimatpåverkan för bebyggelse och drift i och med miljöcertifiering (Miljöbyggnad, silver), eventuell installation av solceller, fasader i trä samt eventuellt även stomme i trä, applicering av grönytefaktor och utredning av ekologiska kompensationsåtgärder.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns inga kraftledningar i närheten av planområdet.

Förorenad mark

En översiktlig miljötekniska undersökning har utförts och resultatet visar att inga av Naturvårdsverkets riktvärden har överskridits och att inga föroreningar påträffats.

Det bedöms att den utförda undersökningen är tillräcklig för ändamålet och att inga vidare åtgärder behöver vidtas avseende markmiljö. Okulär kontroll i samband med schaktarbeten kan påvisa jord med avvikande färg eller sammansättning, varvid ny bedömning får göras.

Djurhållning

Det finns ingen känd djurhållning inom eller i närheten av planområdet, och planförslaget innebär ingen ändring på denna punkt.

Luft

Inom planområdet finns idag ingen problematik rörande luftkvalitet, vilken uppnår miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för alla parametrar enligt kartjänst för Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys). Då planförslaget endast innebär en mycket marginell trafikökning i området bedöms ingen risk för framtida överskridande av miljökvalitetsnormer.

Lukt

Det finns inga verksamheter i närheten av planområdet som kan orsaka luktstörningar, och planförslaget med LSS-boende beräknas inte heller ge upphov till framtida luktstörningar.

Buller, vibrationer

Huddinge kommuns bullerkartläggning (2014) visar att området utsätts för bullernivåer från väg- och spårtrafik som i huvudsak ligger under 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att området för ändringen inte bedöms överskrida riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som anses vara den tillämpliga bullerlagstiftningen att utgå ifrån även för vård- och patientboenden. Enligt trafikbullerförordningen ska buller från väg- och spårtrafik inte överstiga 60 dBA vid fasad för bostadsbyggnader över 35 kvm och 65 dBA vid fasad för bostadsbyggnader under 35 kvm samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Den ökade trafiken till följd av exploateringen bedöms föreligga inom acceptabla bullernivåer. Det är dock viktigt att fortsatt beakta bullerförhållanden vid projektering av bebyggelse.



Utdrag från kommunens övergripande bullerkartläggning. Rött fält = 65–70 dBA, orange fält = 60–65 dBA, gult fält = 55–60 dBA, grönt fält = 50–55 dBA, blått fält <50 dBA.

Teknisk försörjning

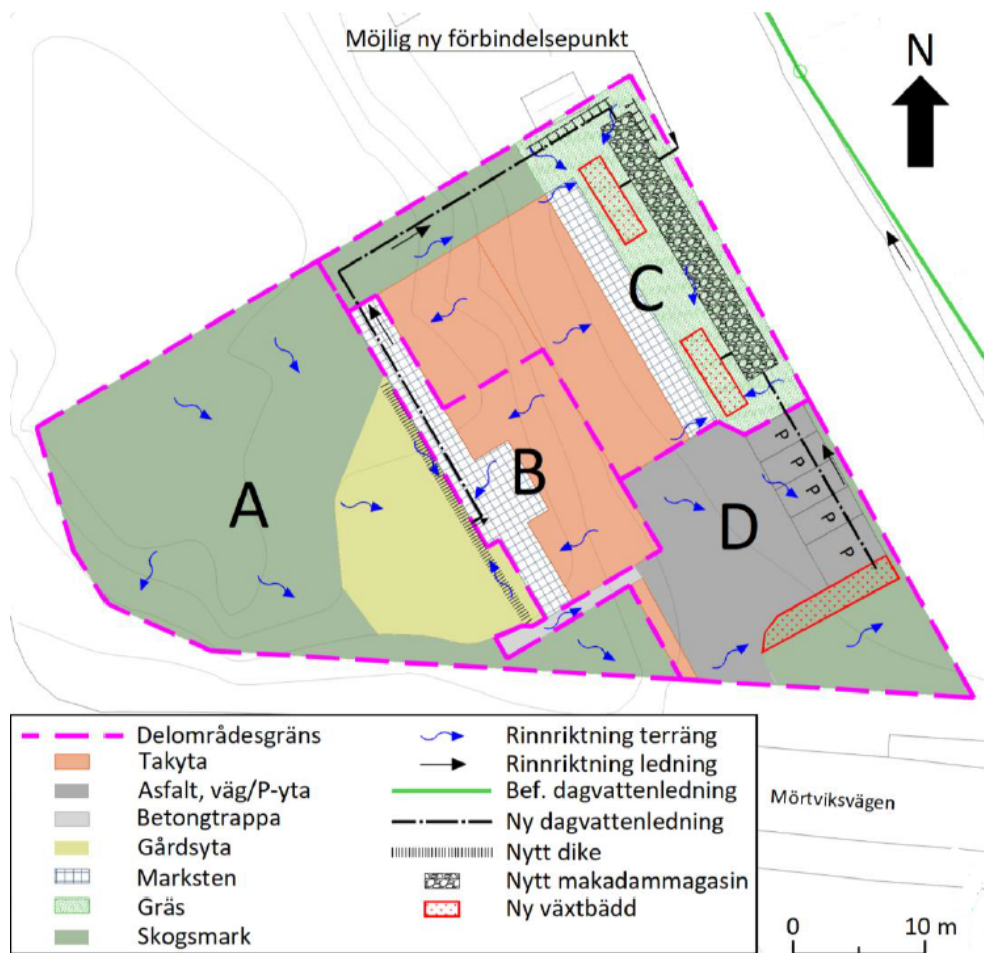
Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Förutsättningarna för VA-hanteringen förändras inte av planen. Fastigheten ligger inom Stockholms Vatten och Avlopps verksamhetsområde för dagvatten och spillvatten.

Dagvatten

För att följa Huddinges dagvattenstrategi och inte öka framtida flöden samt ge tillräcklig rening, uppskattar framtagna dagvattenutredning att en total fördröjnings- och reningsvolym på cirka 38 m³ krävs. Framtida utgående flöde från planområdet vid dimensionerande regn (20-årsregn med klimatfaktor 1,25) med 38 m³ fördröjning har beräknats till 1 l/s.

Ett avskärande makadamdike vid byggnadens västra sida föreslås för uppsamling av dagvatten från naturmarken och gårdsytan (helst anlagd med gräs) i väst (område A). Vatten från diket leds vidare mot underjordiskt makadammagasin vid planområdets nordöstra kant för vidare rening.



Föreslaget dagvattensystem.

Avrinning från del av takyta som lutar mot väst, samt byggnadens västra uteplatser (område B) leds via stuprör och dagvattenbrunnar till det underjordiska makadammagasinet i nordost. Erfordrad magasinstorlek för maximal reningseffekt för fosfor är cirka 59 m³ (beräknat för 30% porvolym). Detta kan till exempel erhållas av ett magasin med ytan 59 m² vid 1 m magasin djup.

Avrinning från takyta som lutar österut, norra delen av taket med lutning mot väst, gårdsyta och cykelparkering på byggnadens östra sida samt del av naturmarksremsa i norr (område C) föreslås ledas mot nedsänkta växtbäddar på husets östra sida. Växtbäddarna bör vara cirka 25 m² (vid 10% reducerad area) och ha en tillgänglig fördröjningsvolym på 11 m³. Renat dagvatten samt överskottsvatten leds vidare till det underjordiska makadammagasinet i nordost. Placering och utformning av växtbäddarna beror på projekterad marklutning och gårdsutformning.

Dagvatten från parkeringsyta och körbar yta samt några biytor (område D) kan ledas till en växtbädd söder om parkering och köryta. Anläggningens yta blir 21 m², med 5,9 m³ fördröjningsvolym om beräknad för 10% av reducerad area. Renat vatten samt överskottsvatten leds vidare till det underjordiska makadammagasinet i nordost.

Då marken vid planerad bebyggelse främst består av lera som inte lämpar sig för infiltration bör dagvattenlösningarna anläggas med dräneringsledning. Det bör även installeras en bräddledning eller brunn för att undvika att anläggningarna översvämmas.

Det finns inga kända problem med bristande kapacitet i befintligt dagvattensystem.

Reningseffekten för de flesta förorenande ämnen och föreslagna dagvattenanläggningar ligger omkring 50–80%. Då planförslaget tar naturmark i anspråk är det dock mycket svårt att få ned föroreningsmängderna i nivå med eller under befintliga mängder. Bly, zink och suspenderad substans bedöms kunna renas ned till befintliga mängder, eller något under dessa, medan utsläppsmängden av resterande ämnen ökar något.

Att föreslagen dagvattenhantering inkluderar rening i serie för många ytor ger en ökad total rening jämfört med rening i endast en anläggning. Ytterligare åtgärder för att reducera föroreningsmängderna är att minska avrinningen genom att exempelvis anlägga fler gräsytor och minska storlek på de asfalterade ytorna.

Planerad verksamhet innebär ingen risk för förorening av mark, ytvatten eller grundvatten.

Med anledning av planområdets minimala andel av Drevvikens totala avrinningsområde bedöms inte planförslaget påverka recipientens möjlighet att uppnå god ekologisk och kemisk status, trots en mindre ökning av vissa ämnens utsläppsmängder.

Elförsörjning

El- och telenät är utbyggt inom området. Planen innebär inga ändrade förutsättningar för elförsörjningen. Det finns en nätstation inom 200 meter från planområdet.

Energiförsörjning

Det planeras för fjärrvärme som uppvärmning. Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning som försörjer fastigheterna på Edbovägen, mittemot planområdet.

Avfallshantering

Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan.

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och

återvinning. Närmaste återvinningsstation finns cirka 300 meter från planområdet, på Mörtviksvägen.

Räddningstjänst

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan anges att blandade upplåtelseformer är viktiga förutsättningar för att tillgodose olika bostadsbehov. Där beskrivs också kommunens ansvar att tillgodose bostadsbehoven hos grupper i behov av särskilt stöd eller omvårdnad. Projektet bidrar både till området med en ny bostadsform och innebär ett tillskott i kommunens tillhandahållande av LSS-boenden. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten är idag planlagd för bostäder i två plan genom gällande byggplan för Trångsund (0126K-105) från 1941.

Planuppdrag

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019–2021, Kommunstyrelsen beslöt 6 maj 2020 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Nytorp 4:7.

Kommunala beslut i övrigt

Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort och antal platser som behövs redogörs för i vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan för åren 2020–2024 med utblick till 2035.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring god omsorg för individen, fler jobb och bra att leva och bo.

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.

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde.

Bullernivåerna är acceptabla och luftkvaliteten god. Området omfattas inte av några riksintressen eller någon skyddsvärd natur eller särskilt biotopskydd. Inga betydande naturvärden finns i planområdet.

Planen syftar till en utökad byggrätt, vilket innebär att berg och grönyta tas i anspråk för utbyggnad av befintlig fastighet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2§). En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB och 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för planen. Samråd angående miljöbedömning har hållits med Länsstyrelsen, som instämmer i kommunens bedömning.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

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

Planens förenlighet med miljökvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Planförslaget är i enlighet med aktuella miljökvalitetsnormer.

Genomförande

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

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.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 40§), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planen berör inte allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark samt teknisk försörjning.

Avtal

Plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen har upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Markanvisningsavtal mellan exploatören och kommunen avseende fastigheten Nytorp 4:7 har tecknats i vilka det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar med mera.

I samband med antagandet av detaljplan kommer ett mark- och genomförandavtal att träffas mellan kommunen och exploatören. Mark- och genomförandavtalet kommer i detalj att reglera marköverlåtelse, ersättningar samt ansvar- och kostnadsfördelningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ej aktuellt för planens genomförande.

Ledningsrätt

Fastigheten berörs inte av ledningsrätt. Ingen ny ledningsrätt behöver upprättas till följd av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet eller avser bildas.

Servitut

Fastigheten belastas inte av något servitut och inga nya servitut behöver bildas till följd av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Ett markanvisningsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder har upprättats mellan Huddinge samhällsfastigheter AB och kommunen godkändes i samband med planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande mark- och genomförandavtal som ska upprättas och beslutas om i samband med detaljplanens antagande.

De plankostnader som planarbetet medför debiteras Huddinge samhällsfastigheter AB månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal.

För detaljplanens genomförande kommer Huddinge samhällsfastigheter AB att förvärva marken som planläggs som kvartersmark och svara för kostnader för erforderliga allmänna anläggningar.

Drift och underhåll av gata inom exploateringsområdet bekostas med skattemedel efter genomförandet.

LSS-boendet kommer drivas i kommunal regi.

Kostnader för fastighetsägaren

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för VA inom planområdet och tar ut anslutningsavgifter enligt gällande taxa. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden.

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader kommer att regleras i mark- och genomförandeavtalet mellan kommunen och exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättningen för överlåtelseområdet ska värderas under planarbetet till aktuellt marknadsvärde och regleras i mark- och genomförandeavtalet.

Bygglovavgift

Bygglov- och bygganmälanavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxa. Kontakta Huddinge kommuns bygglovavdelning för mer information.

Planavgift

Planen bekostas av plankostnadsavtal varför planavgift i samband med bygglov inte är aktuellt.

Fastighetsbildning

Finns inget behov av fastighetsbildningsåtgärder i samband med planens genomförande.

El och tele m.m.

Anslutningsavgifter för el, tele och fjärrvärme med mera bekostas av exploatören. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta ledningsnätsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar:

- Dagvatten, AFRY, 2020-08-28
- Geotekniskutredning, COWI, 2020-08-24

Dokumentation och kontroll

Inga särskilda dokumentationer av åtgärder enligt planen eller särskilda fortlöpande kontroller behövs.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik- och landskapssektionen och gatusektionen. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd genom HMXW arkitekter och WSP som varit med i utformning och gestaltning av byggnaden och gårdsmiljön.

Roseana De Almeida

Planarkitekt