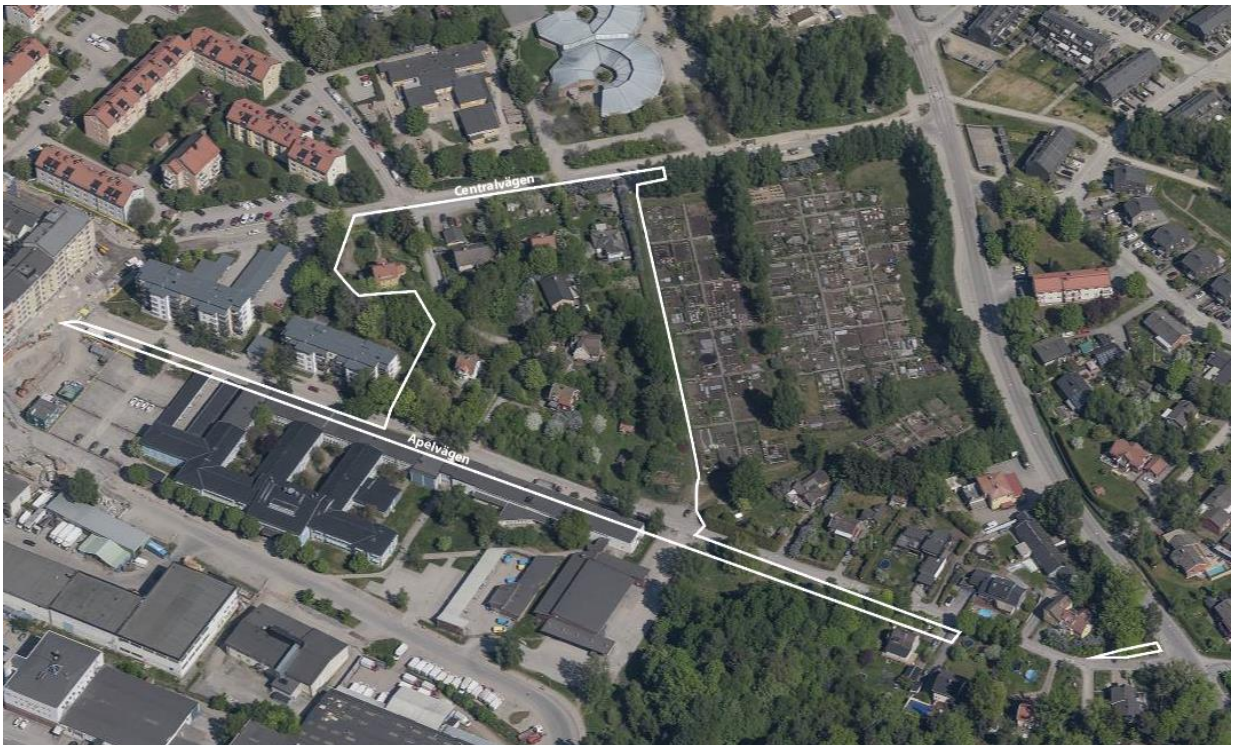


Planbeskrivning

Detaljplan för Hängbjörken 1–7 och del av Hörningsnäs 1:1 m.fl. inom kommunal Södalen



Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2021-05-24

Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer KS-2020/1722

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2021-05-24
- Plankarta med bestämmelser, maj 2021
- Gestaltungsprogram 2021-05-24

Utredningar som har tagits fram till detaljplanen

- Hängbjörken Omgivningsbulerutredning, Structor Akustik AB 2020-10-30
- Rapport dagvattenutredning och skyfallsbedömning, Hängbjörken 1-7, Asken 1, Asken 4, Tyréns, 2021-03-15
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor Geoteknik Stockholm, 2020-10-28
- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning, Structor Geoteknik Stockholm, 2021-02-26
- Miljöteknisk undersökning – Hängbjörken, Huddinge kommun, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2020-11-20
- Naturvärden mm Hängbjörken Huddinge, Friman Ekologikonsult AB och Conec konsulterande ekologer, 2020-11-04
- Besiktning av berggrunden inom kvarteret Hängbjörken, Huddinge kommun, Arnbom Geo HB, 2019-12-10
- Hängbjörken Trafikutredning, Ramboll, 2020-10-22
- Barnkonsekvensbeskrivning, Total Arkitektur, 2021-03-09

Övrigt underlag

- Buller- och miljöutredning, Detaljplan Aspen 2 och 3 m.fl., Norconsult 2019-06-27
- Planbeskrivning Detaljplan för Fabriken och Förrådet m.fl. (bostäder och service) i Storängen inom kommundelen Sjödalén, granskningshandling, 2020-09-14

Detaljplan för Hängbjörken 1–7, och del av Hörningsnäs 1:1 m.fl. i kommundelen Sjödalén.

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

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med mark- och exploatering och trafik- och landskap.

Projektgrupp

Amra Imamovic, mark- och exploateringssektionen

Evelina Öberg, plansektionen

Lotta Berntzon, plansektionen

Sara Brunzell, trafik- och landskapssektionen

Richard Castillo, miljö- och bygglovsförvaltningen

Sara Hedlund, konsult Ettelva Arkitekter

Johan Westman, Lektus

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Tidigare ställningstaganden	52
Behov av strategisk miljöbedömning	53
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	54
Genomförande	55
Organisatoriska frågor	55
Fastighetsrättsliga frågor	56
Ekonomiska frågor	57
Tekniska frågor	59
Administrativa frågor	59

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för omvandling av befintliga villafastigheter till flerbostadshus och en förskola med tillhörande gård. Förslaget innehåller sammanlagt 275 lägenheter och en förskola för cirka 80–100 barn med tillhörande förskolegård på minst 2000 kvadratmeter. Bebyggelsen ska anpassas efter platsens förutsättningar främst avseende områdets topografi och ska komplettera den befintliga bebyggelsen i omgivningen med samtida arkitektur.

Vidare ska detaljplanen bidra till ökad trygghet och trivsel samt förstärka kopplingar i närområdet. Detta kommer ske med en utbyggnad av gång- och cykelväg utmed angränsande koloniområde och Apelvägen.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat hantering av dagvatten och skyfall, trafikplanering, gestaltning och barnperspektivet.

Planförslaget är förenligt med Huddinge kommuns översiktsplan där planområdet är markerat som ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde. Området ligger inom 1200 meter från Huddinge station och möjligheterna för ett hållbart resande bedöms som goda. Genom närhet till service, förskolor, skolor, idrott och rekreation ges goda förutsättningar för ett minskat resande och en hållbar livsstil. Planområdet ligger i direkt närhet till omvandlingsområdet Storängen,

Detaljplanens syfte stämmer överens med kommunens mål om byggandet av fler bostäder, en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum samt en utökning av antalet förskoleplatser.

Behov av strategisk miljöbedömning

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

Genomförande

Planarbetet genomförs med standardförförande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015. Beräknad tidplan för planprocessen är:

Samråd: 2:a kvartalet 2021

Granskning: 3-4:e kvartalet 2021

Antagande/laga kraft: 1: a kvartalet 2022

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören och godkännas av kommunstyrelsen i samband med att detaljplanen antas.

Detaljplan

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 275 lägenheter i flerbostadshus och en förskola för 80–100 barn med tillhörande förskolegård. Utmed plangränsen i öster rymmer planen även ett allmänt gång- och cykelstråk. Förslaget har anpassats till planområdets terräng med syfte att bevara plats högsta punkt centralt i området.

Planområdet ligger i ett bostadsområde och rymmer idag ett antal friliggande villafastigheter som kommer rivas i och med planens genomförande. Med omvandlingen finns det ett behov av förskoleplatser varför en nybyggnation av en förskola är prioriterad.

Bebyggelsen föreslås uppföras i sex flerbostadshus i sex våningar och med parkeringsgarage underbyggt i terräng.

Den nya bebyggelsen bidrar till att stråk och mötesplatser blir tryggare och säkrare i området. Planförslaget ingår även att tillgängliggöra ett gång- och cykelstråk utmed koloniområdet vilket förstärker stråket från Apelvägen vidare till Centralvägen och att nå planerad förskola och bostadsgårdar.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägförhållanden och markförhållanden
Planområdet är beläget cirka 900 meter från Huddinge centrum och Huddinge tågstation, i kommundelen Sjödalen.

I norr angränsar planområdet till Centralvägen, i öster till Hörningsnäs odlingslotsförening och i söder till omvandlingsområdet Storängen där äldre industrimark omvandlas till bostäder, service och skola och idrottsanläggning.



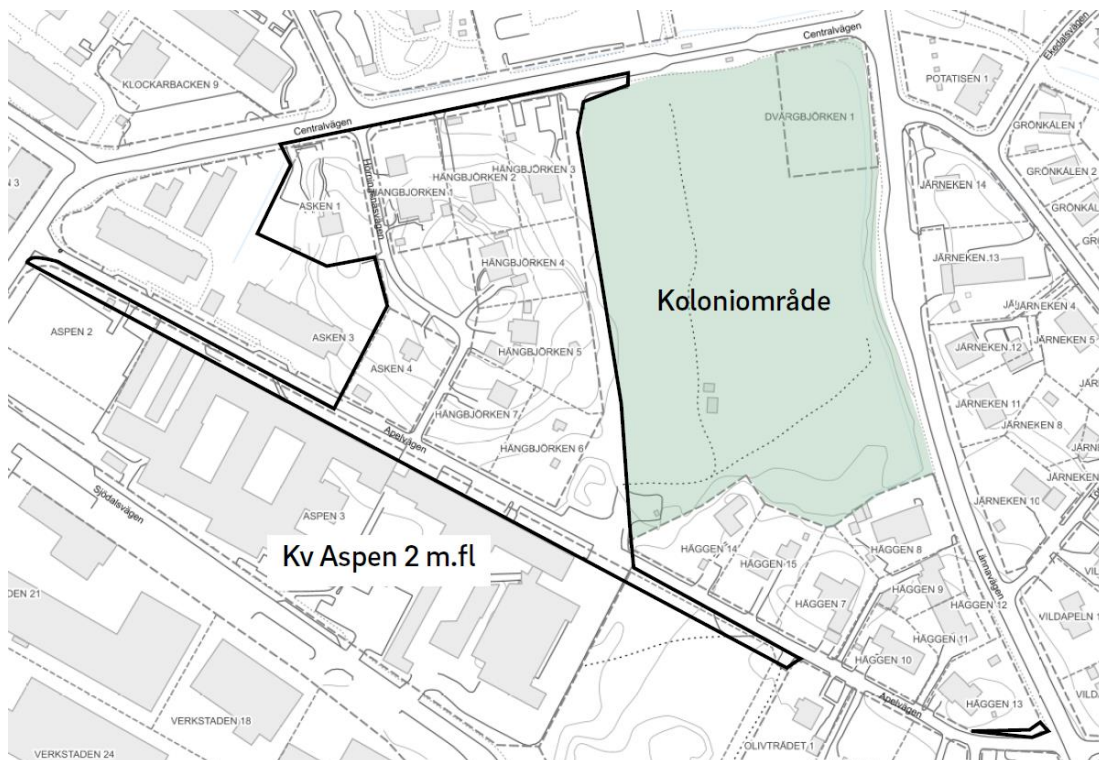
Tätortskarta som visar pågående detaljplaner i Storängen.

Planområdet består av fastigheterna Hängbjörken 1–7, Asken 1 och 4 samt del av fastigheterna Asken 3, Aspen 2 och 3, Hörningsnäs 1:1 och 1:28. Ett mindre markintrång planeras inom fastigheten Häggen 13.

Planområdet uppgår till totalt cirka 2,0 hektar.

Planområdet består av kuperade villafastigheter med friliggande villor och uppvuxna trädgårdar. Marken sluttar nedåt från områdets mitt, nivåskillnaden är cirka sju meter mellan +23 till +30 meter över mellan områdets högsta och lägsta punkt.

Exploatören fick ett positivt planbesked för fastigheterna Hängbjörken 1–3 samt Asken 1 och 4 den 5 december 2018 (KS-2017/2567.313). Kommunstyrelsen gav medskicket att i möjligaste mån ska även privata fastigheterna Hängbjörken 4 och 5 samt kommunens fastigheter Hängbjörken 6 och 7 ingå i planområdet.



Karta över planområdet med planerad avgränsning.

Planen omfattar fastigheterna Hängbjörken 1–5 och Aspen 1 och 4 som är privatägda/ägs av JM AB och Hängbjörken 6 och 7 är kommunal mark som avses planläggas för ändamål förskola. Inom planområdet möjliggörs även en gång- och cykelväg utmed koloniområdet för att möjliggöra ett tillgängligt gång- och cykelstråk. Även del av Apelvägen och Centralvägen ingår i planområdet.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs idag av nio villafastigheter där olika tidsepoker och hustyper finns representerade. Fastigheterna är till ytan mellan 1200 och 1700 kvadratmeter och präglas av fristående byggnader med inslag av grönska. Villorna är byggda mellan år 1929 och 1954.

Genom området går idag Hörningsvägen, en smal bilväg som sträcker sig från Apelvägen vidare upp genom planområdet, centralt i området finns en naturbeväxt kulle som upplevs som lummig men privat. I norr ansluter området till en öppen lamellhusbebyggelse som i sin tur gränsar till villabebyggelse. Längs Centralvägen är gaturummet brett, kantad med häckar och staket och de flesta husen långt från vägen.



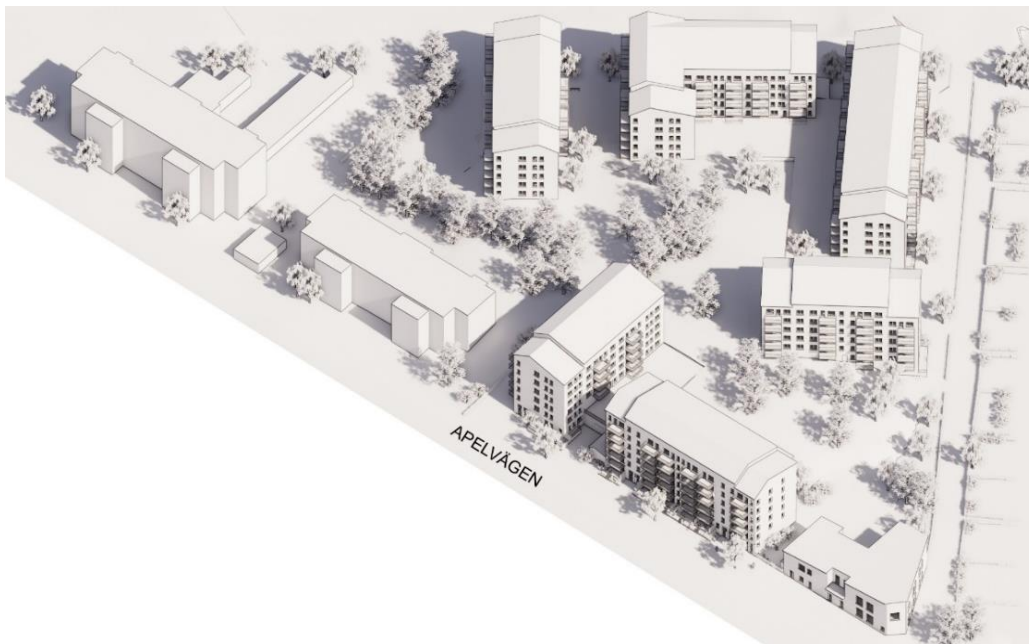
Några av de befintliga hus som finns i planområdet idag

Planförslag

Detaljplanen möjliggör uppförandet av sex nya flerbostadshus och en förskola. Den nya bebyggelsen bidrar till ett mer enhetligt kvarter och till ett mer definierat gaturum utmed Apelvägen och Centralvägen.

Den tillkommande bebyggelsen infogas i den befintliga bebyggelsestrukturen och utgör en skala som möter upp den med planerade kvartersstrukturen i Storängen och befintlig villa- och radhusbebyggelse i Hörningsnäs. Förslaget innehåller cirka 275 lägenheter och aktuell lägenhetsfördelning består av en blandning mellan 1 och 4 rum och kök.

Förskolan är tänkt att kunna ge plats åt cirka 80–100 förskolebarn. Förskolegården ska därför uppnå en friyta om minst 2000 kvadratmeter i syfte att säkerställa en ändamålsenlig verksamhet. Förskolan ska täcka det ökade behovet av förskoleplatser för planområdet samt för Storängens framtida utveckling. Förskolenämnden beslutade den 12 februari 2020 (FN-2019/1074.253) att det ska planeras för en fristående förskola i privat regi.



Perspektiv över planområdet. Lindberg Stenberg Arkitekter

Planerad bebyggelse

Den nya bebyggelsen har utformats och placerats för att ta vara på platsens nuvarande karaktäristiska natur- och terrängförhållanden så att den gröna kullen i områdets mitt bevaras och ansluter till de nya gårdarna. I gaturummen planeras för grönska i släppen mellan husen och på delar av förgårdsmarken. Gårdarna ovan garagen planteras med grönska och ger plats för lek och uteplatser.

Förskolans gård öppnar sig i öster mot koloniområdet, vilket ger ljus och luft till båda områdena.

Hörningsnäs vägen som går genom planområdet formas om till en slingrande gångväg. Det skapas också mer informella gångstråk över gårdar och förskolegården. På östra sidan om planområdet vid en ny angöringsgata anordnas även en bilfri gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Centralvägen och Apelvägen. Via den kan gående trafiksäkert nå den nya förskolan och det nya skolområdet söder om Apelvägen, inom detaljplan Aspen 2 och 3 m.fl.

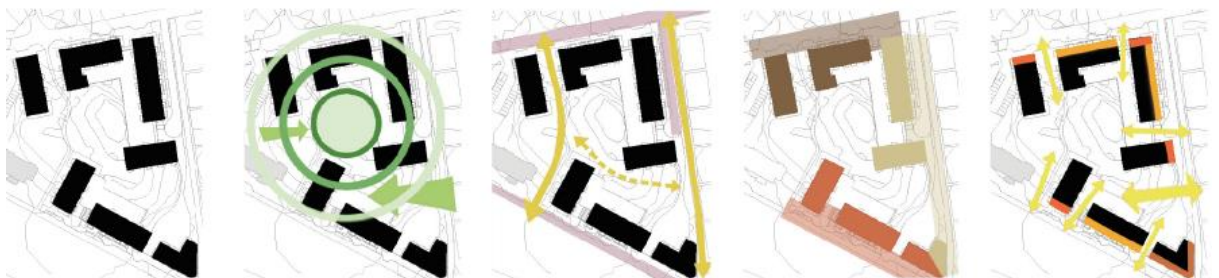


Illustrationsplan över tillkommande bebyggelse. ÅWL Arkitekter

Stadsbyggnadsprinciper

Bebyggelsestrukturen för den tillkommande bebyggelsen bygger på fem stadsbyggnadsprinciper:

1. Övergripande princip – placering av hus
2. Naturen utgångspunkt – bevarande av central kulle
3. Utblickar – trygghet, orienterbarhet öppenhet
4. Rörelsemönster - befintliga och tillkommande stråk
5. Karaktärer, gestaltning och utformning, kulör, material och platsidentitet



Bebyggelseanalys för områdets planerade bebyggelse utifrån grönstruktur, rörelsemönster, karaktärer och utblickar samt öppningar mellan husen, gena vägar och bevarande av områdets centrala höjd. Lindberg Stenberg Arkitekter

Bebyggelsekaraktärer

Byggnaderna har en geometriskt enkel grundform, med gedigna material och fina detaljer - inspirerad av omgivande äldre lamellhusbebyggelse. En omtyckt bebyggelse som är samtida och modern samtidigt som den också refererar till äldre bostadsarkitektur. Bebyggelsen har en framsida mot gatorna som anpassas till sitt respektive gaturum och en mer informell gårdssida i lägre skala mot den gröna kullen.



Sektion med kullens anslutning till de nya husen. Lindberg Stenberg Arkitekter

De tre gatorna Centralvägen, Apelvägen och den nya angoringsgatan skiljer sig åt i sin karaktär. De har olika intryck olika funktion och olika omgivning. De nya fasaderna färgsätts med jordfärger för att harmoniera med centrala Huddinges färgsättning och befintliga bebyggelse.



Materialreferenser, Lindberg Stenberg Arkitekter

Centralvägen är en större gata med busstrafik som möter Storängens kvartersbebyggelse i väster. Bebyggelsen här får en stramare, färgmässigt dovre och stadsmässig utformning. Apelvägen med sin lugna rytm på de gående och cyklandes villkor får en grönare utformning med balkonger och uteplatser utmed förgårdsmark. Angöringsgatan får ett mer tillbakadraget, ljusare tema som ger en lugn fasad mot kolonilotterna.



Föreslagen bebyggelse utmed Centralvägen, Lindberg Stenberg Arkitekter



Föreslagen bebyggelse utmed nya angöringsgatan, Lindberg Stenberg Arkitekter



Fasad mot Apelvägen, Lindberg Stenberg Arkitekter

Till planförslaget hör ett framtaget gestaltungsprogram som utförligare redovisar principer för utformning av byggnader och mark. Gestaltungsprogrammet är ett komplement till planbestämmelserna och ska beaktas vid bygglovsprövningen.



Vy från Apelvägen med cykelförråd i bottenvåning. Lindberg Stenberg Arkitekter

Kvartersmarkens utformning

Områdets gestaltning bygger på och förstärker det som redan finns på platsen, kontrasten mellan de urbana gatorna och naturmarken på kullen. Det blir en kontrast i många aspekter, från det hårdgjorda till det gröna, från det livliga till det lugna, från det plana till höjdpunkten.

Bostadsgårdarna får en trädgårdskaraktär och blir steget mellan gatans gröna förgårdsmark och naturkullen. Närmast husen finns privata uteplatser omgivna av häckar och gångvägar till gemensamma sittplatser, småbarnslek och odlingslådor omgivna av prydnadsbuskar och mindre blommande träd.

Byggnaderna ligger i souterräng och bostadsgårdarna är placerade på ett upphöjt gårdsbjälklag ovan garagen. Detta gör att gårdarna kan få plana lättanvända ytor och ändå ansluta till naturmarken utan för stora höjdskillnader. Vid nordvästra kvarteret får byggnaden en uteplats mot naturkullen och en markparkering. Naturkullen i områdets mitt blir gemensam för alla sex husen. Träddungen och befintliga buskage rensas upp från sly och blir en plats för naturlig lek och för att förstärka grannskapet. En gångväg knyter ihop kvartersmarken från Centralvägen i norr via kullen till Apelvägen i söder.



Småbarnslek



Odling



Avskärmning av uteplats

Referenser gårdsutformning. ÅWL Arkitekter

Förskola

Inom planområdet i sydöst planeras en förskola i två våningar med fyra till fem avdelningar för 80–100 förskoleplatser och tillhörande förskolegård på 2000 kvadratmeter. Föreslagen förskola uppförs i två plan och med en huvudbyggnad på 900 kvadratmeter byggnadsarea. Utöver huvudbyggnaden kan även mindre komplementbyggnader uppföras.



Förskolans placering intill planerad gång och cykelväg. Lindberg Stenberg Arkitekter

Förskolans utformning

Förskolebyggnaden sträcker sig från hörnet av området mot Apelvägen i syd och längs det nya gång och cykelstråket i öster. Förskolans huvudentré ligger på gårdssidan.

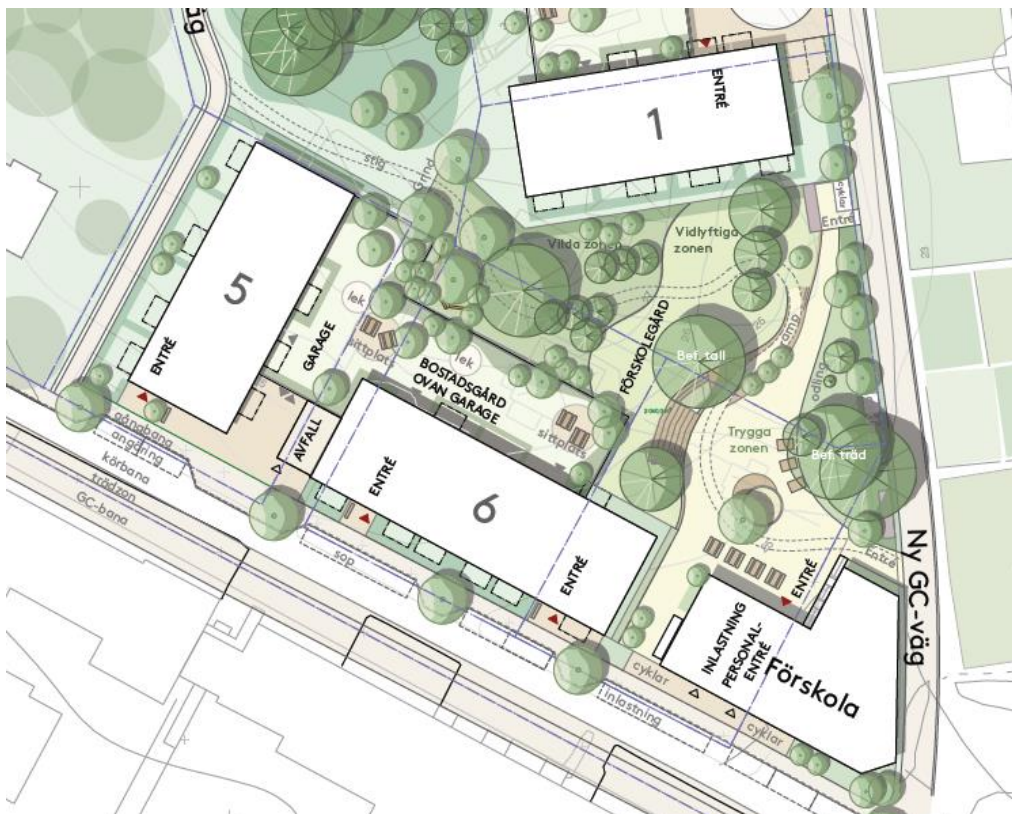
För att området ska ge ett samstämt helhetsintryck kommer förskolans huvudsakliga fasadmateriell likt övrig bebyggelse att vara tegel men inslag av träpanel.



Materialreferenser. Lindberg Stenberg Arkitekter

Friyta för förskola

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en förskolegård på minst 2000 kvadratmeter Vilket ger cirka 20–25 kvadratmeter per barn. Planområdet befinner sig inom zon B, vilket är inom 1200 meter från spårbunden kollektivtrafik. Det medför att kraven på dimensionering av förskolans friyta är 30 kvadratmeter per barn och en sammanhängande yta om minst 3000 kvadratmeter enligt *Riktlinjer för storlek på friyta vid förskola och skolor*, antagen i april 2020 (KS-2018/1337).



Illustrationsförslag för en ny förskola. ÅWL Arkitekter

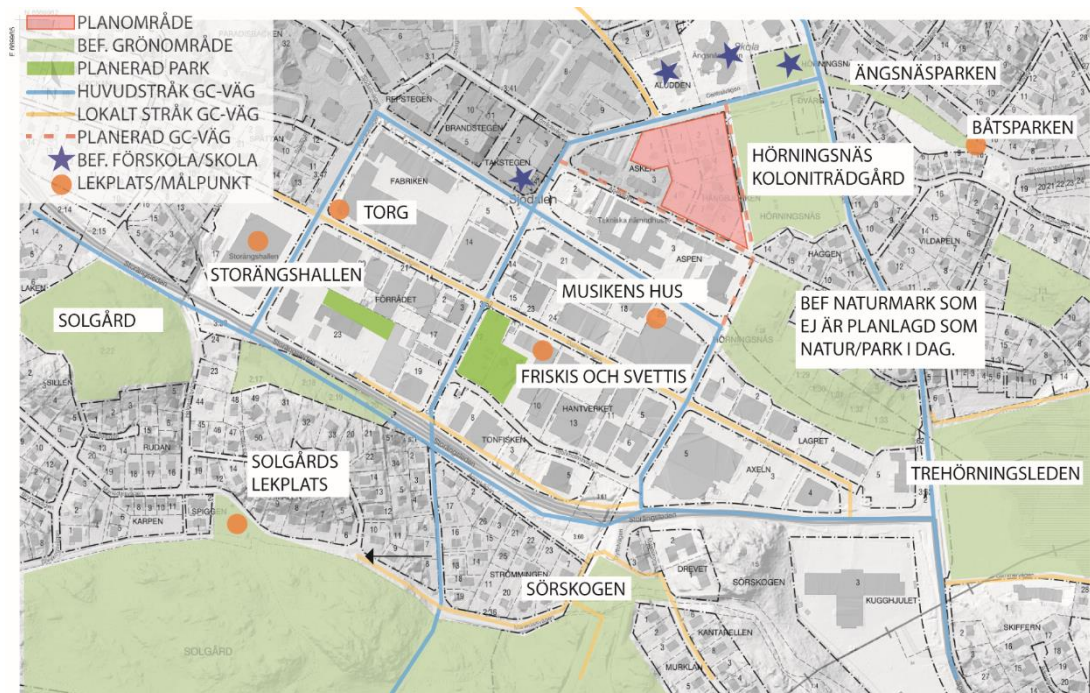
Då minimikravet för friyta per barn inte kan tillgodoses inom planen behöver detta kompenseras, helst inom detaljplanen eller i direkt anslutning.

Enligt *Riktlinjer för storlek på friyta vid förskola och skolor* ska förskolan förses med tillgängliga stråk med koppling till naturområde inom 150 meter. Detta mål kan uppnås förutsatt att det befintliga närskogen om 3 hektar som ligger i Kv Aspen, söder om detaljplanen, behålls eller utvecklas som grönområde. Om så inte blir fallet nås närmaste grönområde inom 500 meter. Både Trehörningsleden och Sörskogen är rekreationsområden som ligger inom räckhåll för det senare angivna avståndet.

Ytterligare naturområden finns tillgängliga inom en radie på 600 meter (Närskogen Klockarbacken, Trehörningens naturområde) samt ett antal mindre lekplatser och parker (tex Telefonparken och Ängnäsparken) som barnen kan använda som alternativ lekyta.

Barnperspektivet är ett viktigt perspektiv i samband med att planen planlägger för ett befintligt stråk som i hög utsträckning används av barn. Stråket utgörs idag av en gångstig på gräs men planeras bli en gång- och cykelväg. Barnen använder stråket såväl på fritiden som under skoltid och förskolevistelse. Stråket är sammanlänkat med gångvägar som leder till större naturområden så som Trehörningen och Sörskogen. Dessa områden är viktiga utflyktsmål. Söder ut, i direkt anslutning till detaljplanen, ligger Kv Aspen ett område under utveckling där flera tillkommande målpunkter för barn planeras så som förskola och skola.

Det innebär att stråket i framtiden kommer bli en allt viktigare väg för barn till och från målpunkter. Inte bara inom planområdet utan även för omgivningen som kan knytas till detta stråk, i samband med att tillgängligheten och säkerheten i korsningar förbättras. Förbättrad tillgänglighet och säkerhet kan de intilliggande förskolorna och skolorna ta del av.

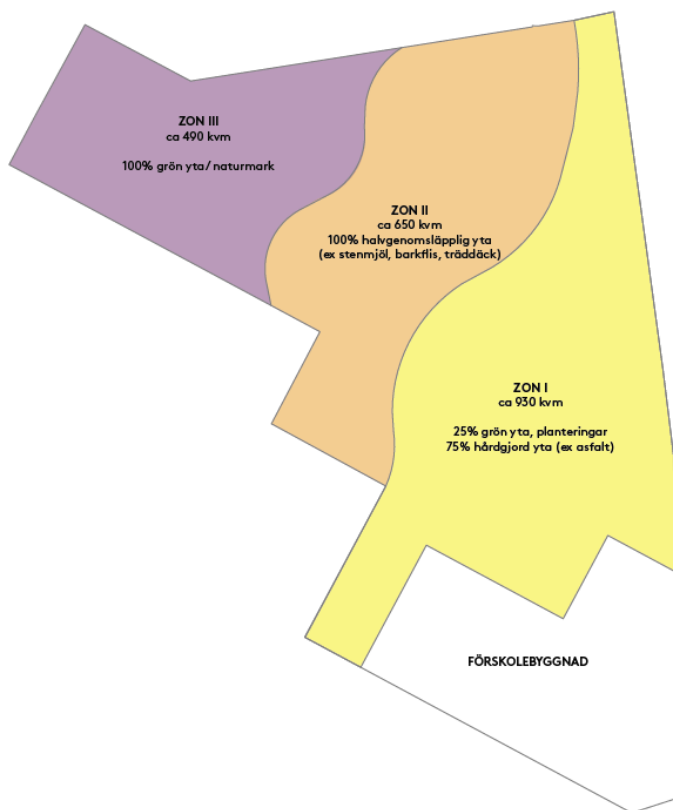


Närliggande parker och lekplatser. EttElva Arkitekter

Förskolegårdens utformning

Gården har utformats så att kreativitet och fantasi ska främjas. Den har stora höjdskillnader och är uppdelad i flera terrasser. Det bedöms finnas goda möjligheter att utforma förskolegården med varierande miljöer och lekmöjligheter.

Inom gården finns goda sol- och skuggförhållanden samt god ljudkvalitet. Förskolans gård är gestaltad utifrån indelningen av zoner: den trygga zonen, den vidlyftiga zonen och den vilda zonen. Byggnadens placering på den nedre delen av tomten gör att området närmast huset är plan och lättillgänglig, medan landskapets stigning upp mot kullen erbjuder ökade utmaningar för de lite äldre barnen.



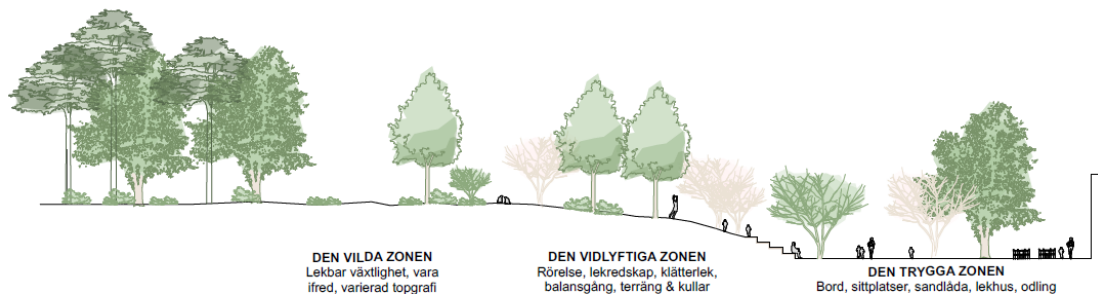
Förskolegårdens indelning i zoner och markbeläggning. ÅWL Arkitekter

Den trygga zonen: Den trygga zonen är placerad närmast byggnaden på plan mark och ska förmedla trygghet, lugn och ro. Här finns förutom förskolans entréplatsandlåda, utomhusateljé, odlingslådor och lekhus med hänsyn till de yngsta barnen. I slänten byggs några sittgradänger upp, som gör att den plana ytan även kan användas som scen eller samlingsplats. På platsen finns ett flertal befintliga träd som med fördel kan bevaras och berika gården. Denna yta uppfyller även en yta som är tillgänglighetsanpassad.

Den vidlyftiga zonen: Via en slingrande gångväg nås nästa nivå, den vidlyftiga zonen. Här används gårdens lutning till att stimulera rörelse av olika slag, till exempel balanslek, klättring och rutschkana. Några befintliga äppelträd finns inom zonen som kan bevaras för blom, frukt eller som klätterträd.

Den vilda zonen: I gårdens västra del, nära naturkullen, återfinns den vilda zonen. Här kan växtligheten vara tätare och bestå av tåliga buskage som stimulerar till fantasilekar. Varierad topografi är bra liksom möjligheter att bygga med löst material som grenar och annat växtmaterial.

Förskolan nås från den nya gångvägen genom två grindar, en på den norra delen nära angoringsgatan och en på byggnadens norra sida. Entrén är placerad på gårdssidan, så att barnen kan lämnas i en trygg och trafikfri miljö utomhus.



Lekytans indelning i zoner. ÅWL Arkitekter



Karaktärer för de olika lekzonerna. ÅWL Arkitekter

För att området ska ge ett samstämt helhetsintryck så kommer förskolans huvudsakliga fasadmateriell likt övrig bebyggelse att vara tegel men inslag av träpanel kommer användas för att samtidigt skapa en egen identitet. Med stora fönster och anpassad arkitektur får förskolan en lekfull och modern karaktär.

LSS-boende

Kommunen har option att hyra hyresrätt eller förvärva bostadsrätt eller ägarlägenhet för boende enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, enligt det undertecknade intentions- och markanvisnings-avtalet. Dock max tio servicelägenheter samt en gemensamhetslokal.

Koloniområde

I områdets östra del finns i dag ett koloniområde som arrenderas av Hörningsnäs odlingslottsförening sedan 1983. Området är en plats där lottinnehavarna kunnat odla och vistas under kortare perioder av året med direkt närhet till naturen. Föreningen har ett gällande lägenhetsarrende från 1983 som möjliggör frilandsodling, inklusive odling i drivbänk. Föreningen i sin tur upplåter odlingslotter inom området till sina medlemmar, som enligt stadgarna måste vara bosatt och kyrkobokförd i Huddinge kommun. Koloniområdet nås från Centralvägen och Apelvägen där även en del av ytan används för komposthantering. Denna yta kommer med planförslaget ersättas av förskola och

gång- och cykelstråk en liten del av koloniområdet mot Centralvägen möjliggör för en bättre anslutning till hållplatsläget för buss. Biltrafik inne i koloniområdet är endast tillåtet för fordon med tillstånd.



Befintlig stig utmed koloniområdet som med planförslaget blir en gång- och cykelväg

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget innebär en förändring av områdets landskapsbild och stadsbild där äldre villatomter ersätts med flerbostadshus. Den föreslagna bebyggelsen är högre än befintlig bebyggelse vilket motiveras av att ett effektivt utnyttjande av marken eftersträvas.

En ny bebyggelse ansluter till den öppna lamellhusbebyggelsens karaktär utmed Hörningsnäsavägen som kontrast till den mer stadsmässiga bebyggelsen i Storängen och bidrar på så sätt till övergången mot den mer småskaliga villabebyggelsen i öst. Byggnaderna placeras så att gaturummen förstärks och kullen i områdets mitt bevaras. Både Apelvägen, Centralvägen och det nya gång- och cykelstråket längs koloniträdgårdarna i öster blir med den nya bebyggelsen till upplysta, mer befolkade och tryggare gaturum. Planförslaget blir ett tillskott till pågående planering genom att gaturummen förstärks med stadsmässighet, gångstråk och entréer.

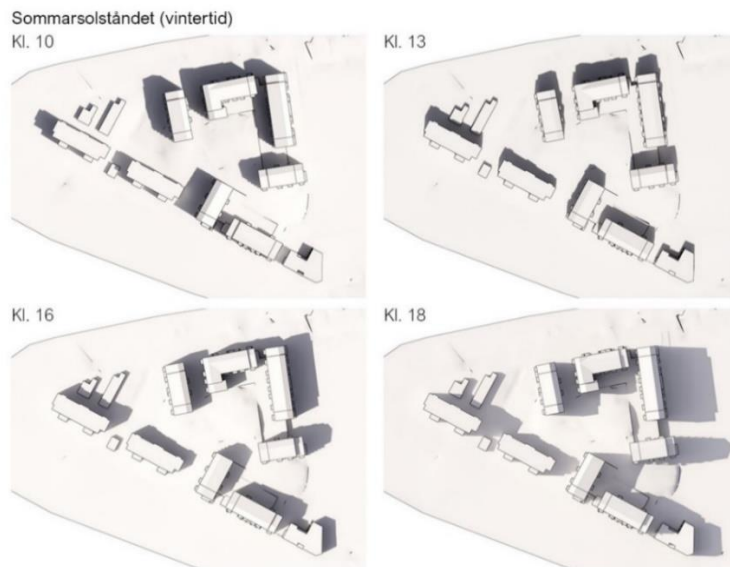
Ljusförhållanden

De solstudier som tagits fram visar att gårdarna och gatorna erhåller en godtagbar solinstrålning, både för tillkommande och för befintlig bebyggelse.

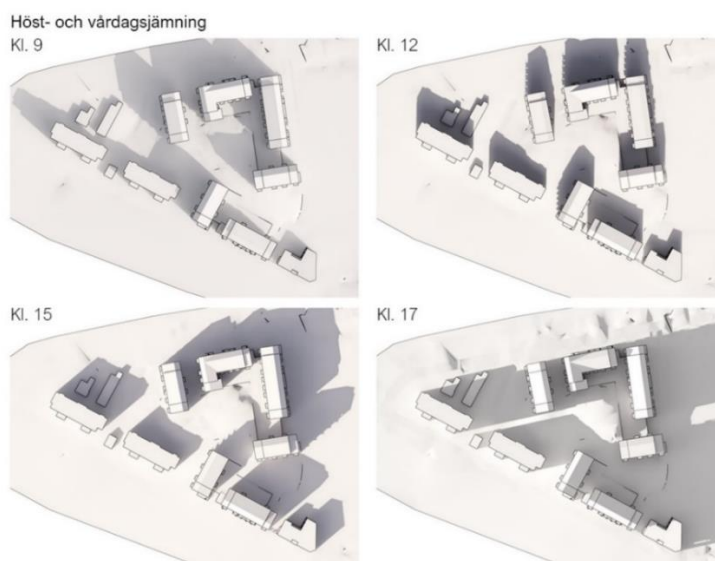
Den större gården vid Centralvägen har goda solförhållanden under sommarhalvåret och över dagen medan den nedre gården mot Apelvägen främst får god förmiddagssol. Samma gäller förskolans gård som under höst- och vårdagsjämning får sämre solinsläpp på eftermiddagen men gott insläpp på förmiddagen.

Centralvägen i norr får sol från klockan 15, angöringsgatan i öst fram till klockan 12 medan Apelvägen och områdets mitt, kullen har sol från morgon till kväll.

Solstudierna visar att befintlig bebyggelse i nordväst längs Apelvågen enbart påverkas morgontid runt höst- och vårdagsjämning. Sammantaget blir solinstrålningen godtagbar för både tillkommande miljö och för befintlig.



Solstudie - Sommarsolståndet. Lindberg Stenberg Arkitekter



Solstudie – Höst och vårdagsjämning. Lindberg Stenberg Arkitekter

Tillgänglighet till bostadshus

Tillgänglighetsanpassade parkeringar, liksom övrig angöring till bostäderna, ska företrädesvis nås inom tio meter från trapphusentréer. Avståndet får dock inte överstiga 25 meter enligt Boverkets byggregler.

Offentlig service

Förutom planens syfte att möjliggöra för en förskola så finns flera skolor i området. Utmed Centralvägen finns de kommunala förskolorna Albatrossen och

Ängen med fem avdelningar och Ängnässkolan med skol- och fritidsverksamhet för mellanstadieklass, årskurs 4–6. Närmaste grundskola är Hörningsnässkolan cirka 400 meter från planområdet och Sjödalens gymnasieskola finns i Huddinge Centrum.

Med den omvandling som sker i området planeras även för förskola, skola och kultur- och idrottsverksamhet inom pågående detaljplan Aspen på motsatt sida Apelvägen.

Kommersiell service

I Huddinge Centrum, cirka en kilometers avstånd, finns omkring 75 butiker, restauranger torghandel, vårdcentral och Folkets hus. Inom Storängen finns även en nyligen öppnad mindre kiosk- och serviceverksamhet (gym och frisör). Pågående industri- och verkstadsverksamhet finns även kvar i området under omvandlingen av området.

Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör för cirka 20 nya arbetsplatser med personal till förskola.,

Lek och rekreation

Områden för lek och rekreation finns i närheten av planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns naturområde om cirka 3 hektar i kvarter. Inom cirka 600 meter finns naturområdet Sörskogen med idrottsplats och skidspår. Utmed Storängsleden finns Storängshallens multisporthall. Cirka 1,5 kilometer finns Huddinge gymnasiums IP.

Närliggande lekparker är Ängsnäsparken på cirka 400 meters avstånd samt Solgård och Sjödalsparken inom cirka 800 meters avstånd från planområdet. I pågående detaljplan för Aspen 2 och 3 planeras för skola, förskola idrottshall och fotbollsplan. Bollplanen i Aspen kommer främst att användas för skolelever på dagtid och av idrottsföreningar på kvällstid. Inom detaljplanen Fabriken förrådet planeras för en central park (cirka 5500 m²) och ett torg cirka 300 meter från planområdet.

Inom planområdet kommer det fortsatt finnas goda möjligheter för lek och rekreation.

Barn- och ungdomsperspektivet

Att bo i en allt tätare stadsmiljö begränsas barn möjligheter att röra sig fritt, bland annat av trafiksäkerhetsskäl. Planförslaget innebär att befintliga villafastigheter ersätts med en kvartersstruktur med tillgång till en anlagd bostadsnära utelek. Den nya gång- och cykelvägen gynnar gångtrafikanter i allmänhet och barn.

En barnkonsekvensanalys (BKA) är upprättad för att studera och analysera hur den yttre skolmiljön och närområdet upplevs för barn. Detaljplanen leder till att barns möjlighet att röra sig förbi kvarteret förbättras och att viktiga stråk genom koloniområdet bevaras och utvecklas.

Plats för lek och vistelseytor för boende samt friyta för förskolan har beaktats vid utformningen av detaljplanen. Kartläggningen har gjorts genom platsbesök, studier av nationella och kommunala dokument, enkätundersökningar besvarade

av närboende samt av två klasser på Ängsnässkolan. Utöver enkäter genomfördes telefonintervjuer med förskolepersonal på de tre närmsta förskolorna: Sjödalen, Ängen och Albatrossen.

BKA:n beskriver de viktigaste målpunkterna i närområdet. Där framgår att både koloniområdet som ligger i direkt anslutning till Hängbjörkens planerade förskola samt närskogen om 3 hektar på andra sidan Apelvägen har stor betydelse för områdets barn och förskolornas aktiviteter. Analyser (Ekologigruppen, 2019) visar att det kommer att finnas en stor brist på parker i Sjödalen i framtiden så dessa två grönområden kommer att få allt större betydelse.

I kartläggningen av området har planområdet inte visat sig att stråket genom koloniområdet är ett välanvänt stråk mellan bostäder, skolor och förskolor. I planförslaget föreslås ett bilfritt gång- och cykelstråk som på så sätt befäster stråket som fortsatt viktigt.

Apelvägen som är ett viktigt gångstråk mot centrum och pendeln för boende i Hörningsnäs saknar idag gångbanor. Med en tydligare uppdelning mellan trafikslagen som i framtaget förslag blir gatan säkrare att röra sig utmed, även med den något ökade mängd trafik som förslaget medför. Centralvägen saknar idag gångbana utmed planområdet. Med byggnader placerade i kvartersgräns och en ny gångbana blir gaturummet förtydligat för barn som rör sig här till och från skolor och förskolor.

Föreslagna utfarter från garage och parkeringar på Apelvägen och Centralvägen blir viktiga att göra trafiksäkra då barn till skolor och förskolor kommer att korsa dessa. Detta gäller även utfarten från nya kvartersgatan mot Centralvägen där angöring till den nya förskolan planeras. Under byggtiden kommer barn som rör sig till och från skola- och förskolor påverkas av buller och byggtrafik till och från kvarteret. Eventuellt kommer deras möjligheter att röra sig som de brukar, påverkas.

Den nya förskolan har en något mindre förskolegård än vad som, enligt kommunens riktlinjer för förskolegårdar, är önskvärt i denna zon. Landskapets topografi gör att tillgänglighet inte kan uppnås på förskolegårdens alla delar. För de barn som rör sig obehindrat kan landskapets topografi däremot vara av positiv betydelse för deras utveckling då den erbjuder naturliga utmaningar som i andra projekt kan vara svåra att uppnå. I kommunens övriga 5 utvärderingskriterier för lekvärde får gården högsta poäng.

Bostadsgårdarna utgår från befintlig topografi och sparad natur. Vilket ger förutsättning för variationsrik lek nära bostaden och möjlighet att röra sig fritt inom kvarteret.

Sammantaget kan sägas att kunskaper om möjlig påverkan för barn och ungdomar har påverkat utformningen av förslaget både vad gäller placering av förskolan, förskolegårdens utformning, utveckling av nya och befintliga kommunikationsstråk samt trafiksäkerhet. Ett förslag till kompensatorisk åtgärd för att förskolegården är något mindre än kommunens riktlinjer är att utveckla närskogen

i detaljplan Aspen genom att en skötselplan tas fram avseende renhållning och slyröjning.

Social hållbarhet

Eftersom planområdet angränsar till blandad bostadsbebyggelse är den föreslagna markanvändningen ett komplement vad gäller service och bidrar till en ökad blandning av funktioner i området. Rekreatiomsområden finns inom nära avstånd likaså kollektivtrafik som bidrar till att personer kan ta sig till och från området utan bil.

Ett genomförande av planförslaget innebär att Storängen kompletteras med nya mötesplatser och ett ökat antal invånare. Planförslaget gör det möjligt för flera att hitta bostad i centrala Huddinge. Inga hyreslägenheter föreslås men däremot föreslås en mångfald i lägenhetsstorlekar. Gångstråken som planeras mellan Centralvägen och Apelvägen bidrar till ett mer finmaskigt nät av gångvägar genom området, något som ökar möjligheten att välja alternativa vägar.

En positiv konsekvens av planförslaget är att gatorna föreslås utformas med utgång i behovet hos oskyddade trafikanter med hastighetssäkrade passager och funktionell separering mellan gång -, cykel -, och biltrafik. Bostadsbebyggelsen placeras längs med gator, med entréer, vilket bidrar till ökad trygghet då det möjliggör för att gaturummen befolkas och aktiveras.

Kulturmiljövärden

Området bedöms inte innehålla några kulturhistoriska miljöer.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet enligt Länsstyrelsen (fornsök).

Gator och trafik

Gatustruktur

Området nås från Apelvägen och Centralvägen. Längs med Centralvägen och Apelvägen kommer nya gångbanor att anläggas. Mellan gångbana och körbana utmed planområdet anläggs ytor för trädplantering och lastfickor. Mellan Centralvägen och Apelvägen, längs med koloniområdet, anläggs en ny gång- och cykelbana. Hörningsnäsavägen som sträcker sig mellan Centralvägen och Apelvägen omvandlas till en gångbana med delvis ny sträckning.

En ny kvartersgata med infart från Centralvägen anläggs längs med den nya gång- och cykelbanan. Gatan möjliggör angräning till bostadshuset intill samt förskolan.

För att öka framkomligheten för gående och cyklister anläggs övergångsställen över Apelvägen och Centralvägen.



Gatu-och gångstrukturen kring planområdet. ÅWL Arkitekter



Apelvägen, med angränsade detaljplan Aspen till vänster.



Centralvägen och Hörningsnäs vägen idag

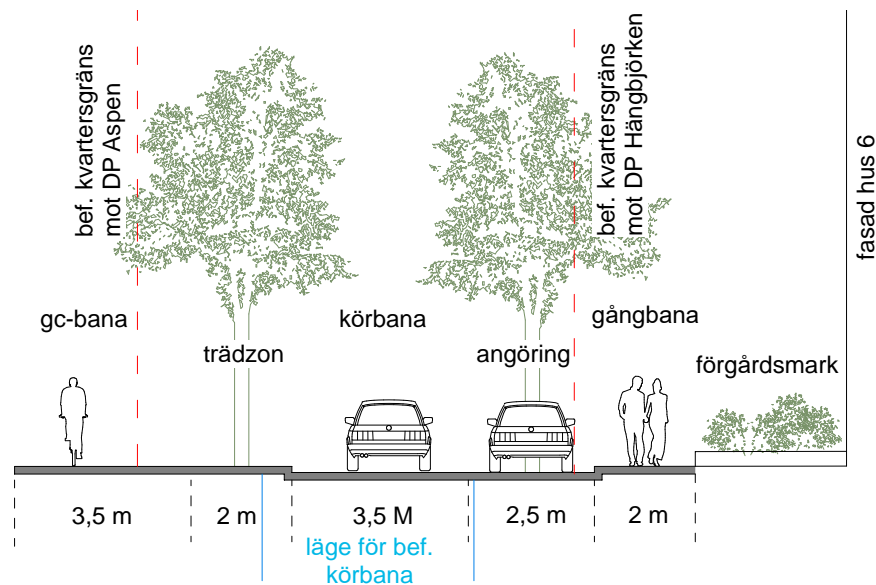
Apelvägen

Apelvägen har idag låg vägstandard och delvis bristande trafiksäkerhet. För att kunna förbättra utformningen och öka trafiksäkerheten i korsningen med Lännavägen så regleras en mindre yta från kvartersmark till allmän plats. Apelvägen utformas med gångbana, som förbättrar möjligheten för fotgängare att ta sig längs med Apelvägen, till övergångsställe över Lännavägen och vidare mot bostadsområde och naturområde.

Längs med Apelvägen planeras en rad målpunkter för barn inom Kv Aspen. Gatans utformning har anpassats för att barnen lättare ska kunna röra sig i och genom området. Det innebär att ytor för gång och cykel har prioriterats längs med Apelvägen.

Gatan utformas med ett körfält och planeras att enkelriktas för fordonstrafik för att minska trafikrörelserna längs sträckan. Infart planeras att tillåtas från Lännavägen men trafikmängderna bedöms bli låga då huvuddelen av angöringen till planområdet kommer att ske från Centralvägen.

Mellan gångbana och körbana finns angörings- och trädzon längs planområdet. I denna placeras fickor för angöring, inlastning och avfallshantering. Fickorna placeras strategiskt ut intill bostadsentréer samt förskolans entré. Den allmänna gångbana möter privat förgårdsmark, som här är bred och planterad för att förstärka gatans gröna uttryck.

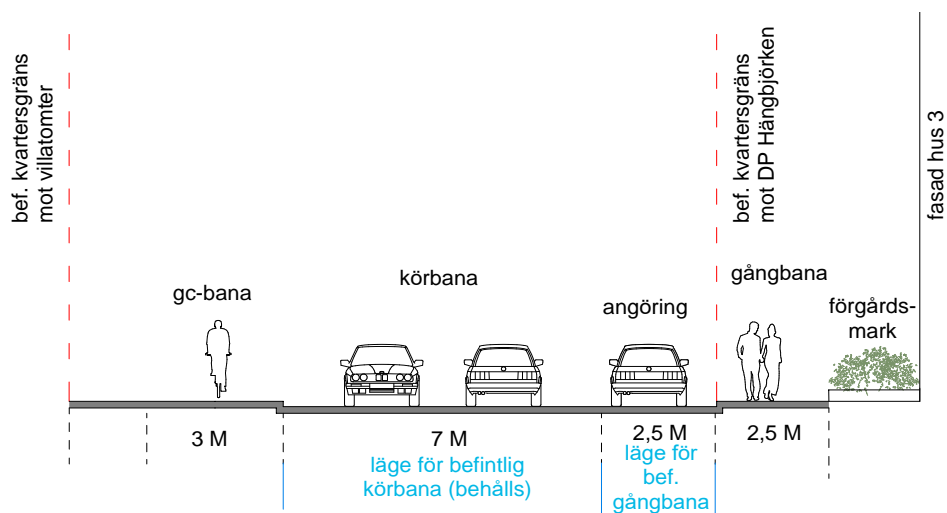


SEKTION A-A, APELVÄGEN

Centralvägen

Centralvägen behålls till största delen i befintlig utformning och kompletteras söder om körbanan med angöringsfickor samt gångbana. Ett ledningsstråk längs med Centralvägen gör att det inte är möjligt att plantera träd längs med gatan.

Bostäderna möter gatan med entréytor och förgårdsmark innehållande både uteplatser och gröna ytor för omhändertagande av dagvatten. I släppen mellan byggnaderna placeras träd som kommer gaturummet till godo. Majoriteten av bilplatserna för de planerade bostäderna nås från Centralvägen.

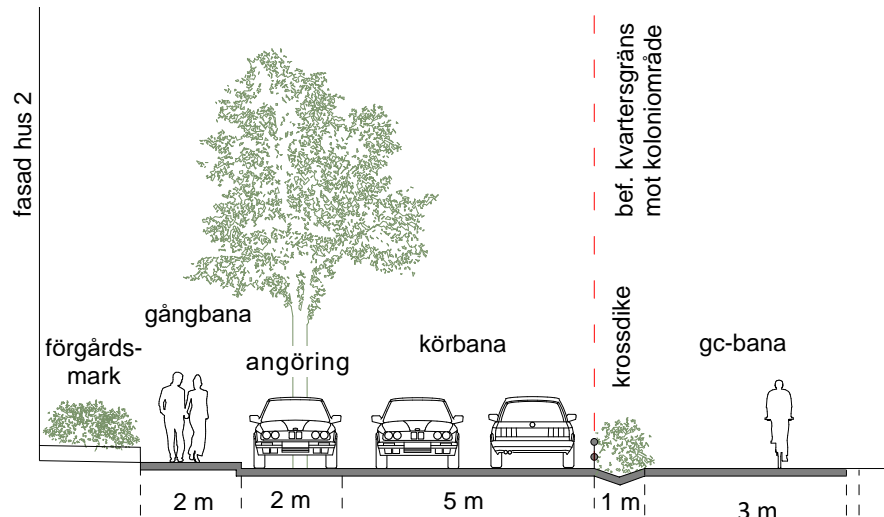


SEKTION B-B, CENTRALVÄGEN

Ny gata på för angöring

Syftet med den nya kvartersgatan är att möjliggöra angöring till bostäderna i mitten av planområdet. Kvartersgatan möjliggör också angöring till förskolan och är tänkt att användas för föräldrar som skjutsar med bil. Gatan är smal för att hålla farten låg och innehåller angöringsfickor, gatuträd, gångbana och bostädernas

förgårdsmark. Förgårdsmarken utgörs av uteplatser och gröna planteringar. Gatuträden planteras i skelettjord som också renar och fördröjer kvartersgatans dagvatten. Mellan kvartersgatan och den nya gång- och cykelbanan anläggs ett planterat krossdike. Diket separerar också fotgängare och cyklister från fordonen på kvartersgatan.



Sektion angöringsgata. ÅWL Arkitekter

Ny gång- och cykelbana

Centralvägen och Apelvägen kopplas samman med ny gång- och cykelbana. Stråket används idag som skolväg i hög utsträckning och avsikten är att förbättra och förstärka stråket i och med att en tre meter bred gång- och cykelbana anläggs. Stråket separeras från intilliggande angöringsgata med träd och växtlighet. Gång- och cykelbanan löper längs med det befintliga koloniområdet.

Hörningsnäsavägen är i dagsläget en angöringsgata för befintliga villor i området. I och med den nya bebyggelsestrukturen kommer Hörningsnäsavägen, som stäcker sig mellan Centralvägen och Apelvägen, att omvandlas till en gångbana på två meters bredd.

Mobility Management

Planområdet är lokaliserat i zon B enligt Huddinges parkeringsprogram (antaget 2014-03-16). Detta innebär att planen ligger inom 1200 meter från spårstation och möjliggör för att flexibla parkeringstal kan användas. Flexibelt parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen erbjuds mot att byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. Exempel på åtgärder som kan bli aktuella är införande av bilpool för fastigheten, satsningar på beteendepåverkande kampanjer, marknadsföring och kvalitativa cykelfaciliteter. Åtgärderna genomförs och finansieras av byggherren/ fastighetsägaren, i gengäld får denne rabatt i form av lägre krav på antal uppförda bilparkeringsplatser. Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för rörelsehindrade beräknas innan reducering beräknas, dessa platser ingår inte i reduktionsberäkningarna.

Att använda flexibelt parkeringstal för bil är aktuellt i denna plan. Kommunen och byggaktören arbetar tillsammans med att ta fram ett lämpligt förslag kring mobility managementåtgärder för bebyggelsen inom planområdet.

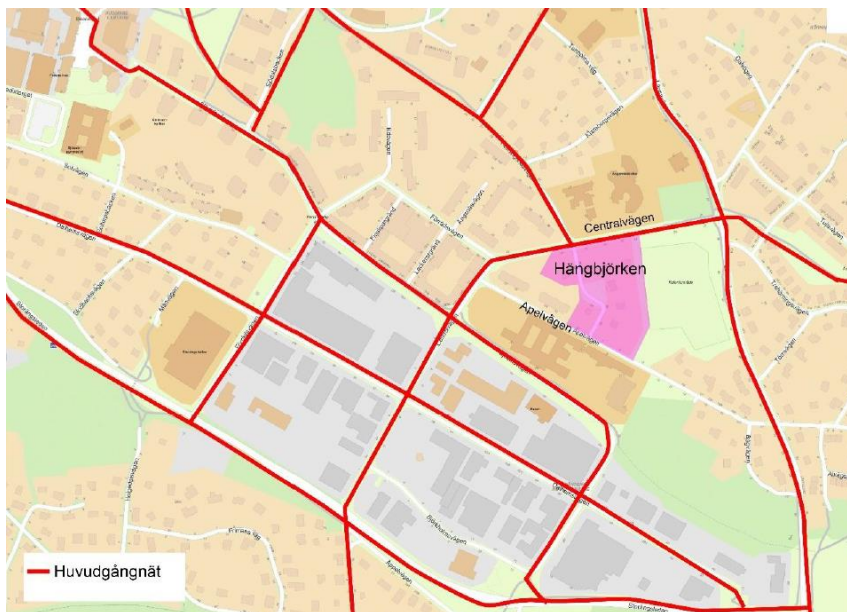
Gångtrafik

Gångbanor finns längs med Centralvägen i dagsläget. Övriga gator kring och i planområdet har inga separerade ytor för gångtrafik.

På Centralvägen planeras en breddning av gångbanan. Längs med Apelvägen planeras en ny gångbana norr om körbanan samt gång- och cykelbana söder om körbanan. Hörningsnäs vägen omvandlas från bilgata till gångbana.

På den upptrampade stigen längs med koloniområdet anläggs en gång- och cykelbana som knyter samman Centralvägen och Apelvägen. Stråket pekas ut som ett viktigt stråk för barn som rör sig genom området mellan bostad och skola. Övergångsställen kommer anläggas där stråket passerar Apelvägen och Centralvägen.

Planen följer Huddinge kommuns gångplan.



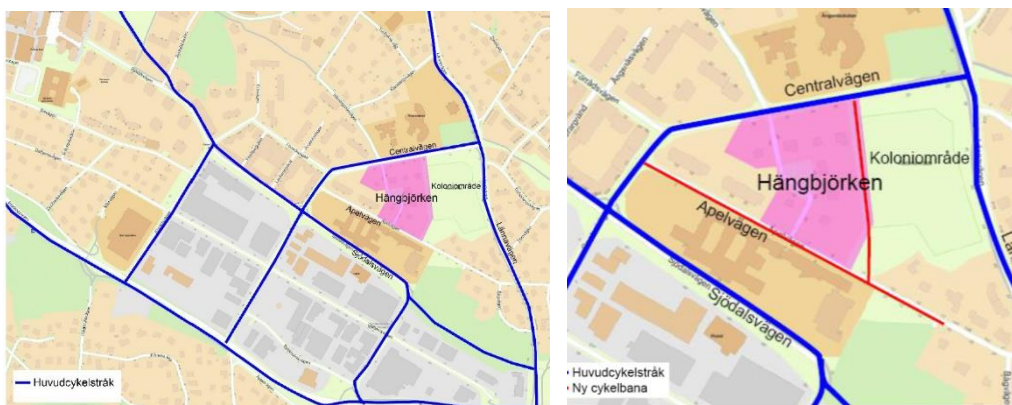
Övergripande gångstråk enligt kommunens gångplan

Cykeltrafik

Befintlig cykelbana finns längs med Centralvägen, norr om körbanan, utanför planområdet. Cykel framförs i dagsläget i blandtrafik på resterande gator inom planområdet.

Ett nytt gång- och cykelstråk anläggs längs med koloniområdet. Stråket har identifierats i planarbetet samt i Utvecklingsplanen för Huddinge C.

Planen berörs inte av Huddinge kommuns cykelplan.

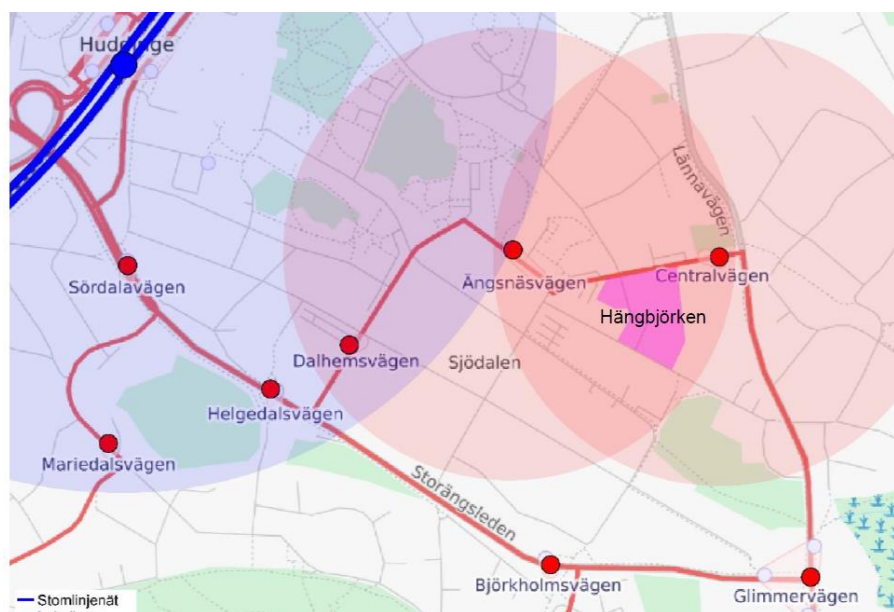


Utpekade cykelstråk enligt kommunens cykelplan. Huvudcykelstråk markeras med blå linje, tillkommande cykelbana markeras med röd linje.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionaltrafik. Närmsta busshållplats finns cirka 130 meter från planområdets mitt, på Centralvägen. Närheten till buss och tåg gör att boende i området har goda möjligheter att resa hållbart.

Cirka 1 km från planområdets mitt finns Huddinge station med pendeltåg mellan Södertälje och Märsta via Stockholms central samt ett flertal busslinjer. Utmed Centralvägen trafikerar buss 744 och 709 som går mellan Balingsnäs och Högdalen samt mellan Huddinge station och Gladö kvarn, med cirka 30 minuters turtäthet. Inom Storängen planeras för framtida busstrafik trafikera Centralvägen. Ytterligare hållplatser planeras att anläggas utmed Centralvägen.



Planområdet har god tillgänglighet till busshållplatsen på Centralvägen. De röda cirkelarna motsvarar ett gångavstånd på cirka 500 meter.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende kollektivtrafikförsörjningen i området. Planområdet är lokaliserat inom Spårväg syds influensområde.

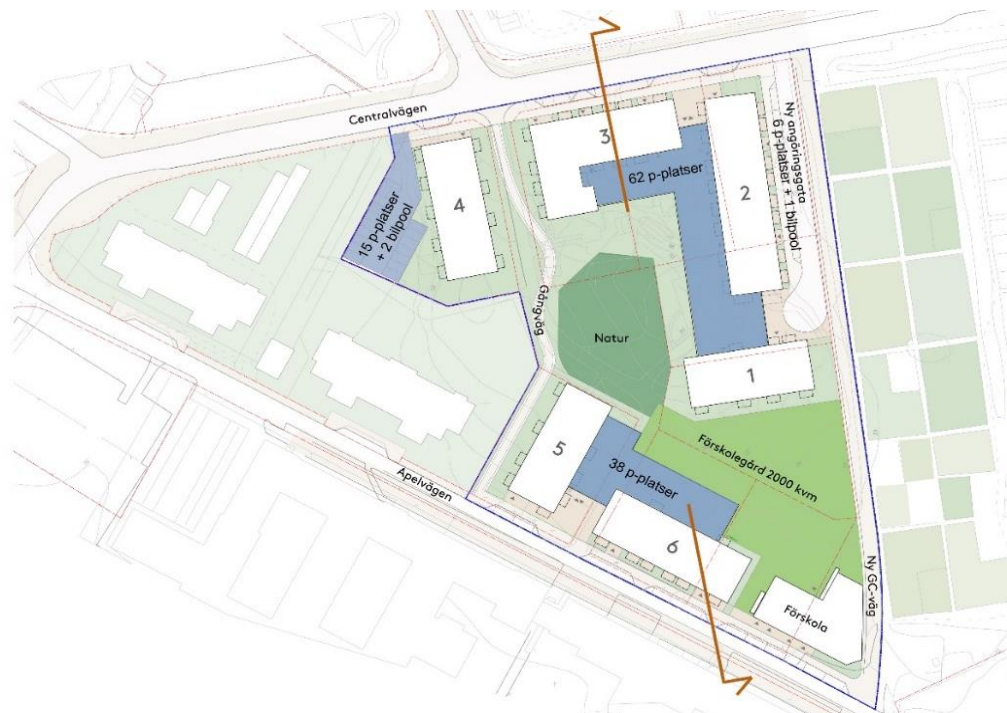
Biltrafik

Planområdet nås från Apelvägen och Centralvägen. Centralvägen är huvudgatan i området och kopplar samman Lännavägen med Storängsleden samt övrigt gatunät inom Storängen. Apelvägen är idag främst en angöringsgata för befintliga bostäder. För ökad trafiksäkerhet och för att Apelvägen ska fungera för planerad bebyggelse justeras utformning av gatan samt korsningspunkter mot Lännavägen och Centralvägen. Ett körfält planeras på Apelvägen samt att denna enkelriktas i östvästlig riktning. Målsättningen är att utformningen ska bidra till att trafiken på Apelvägen hålls fortsatt begränsad eftersom många barn kommer att röra sig i området.

En återvändsgata anläggs på kvartersmark, med infart från Centralvägen, som möjliggör angöring till några av de nya bostadshusen samt förskolan.

Planförslaget kommer att innebära en mindre ökning av trafikmängd då det medför fler boenden i området, samt att transporter och trafik till förskolan tillkommer. Enligt utförd trafikutredning (2020-10-23) medför planförslaget omkring 160 fordonsrörelser dagligen från bostäder och verksamheter inom planområdet. Befintliga bostäder inom planområdet uppskattas generera omkring 70 trafikrörelser per dag. De tillkommande trafikmängderna bedöms inte påverka trafiksystemet i stort. Apelvägen kommer utformas så att endast nödvändig trafik nyttjar gatan och huvuddelen av angöringen till planområdet kommer att ske från Centralvägen.

I trafikutredningen uppskattas flödet av fordon per dygn på Centralvägen att öka från dagens 3000 till 3100–3500 år 2040. Av dessa beräknas detaljplanen ge upphov till 100 av dessa fordon. Apelvägens nutida trafikflöde på omkring 230 fordon/dygn förväntas minska till 170 år 2040, av vilka aktuellt planförslag står för 50 av dessa fordon.



Gatustrukturen samt planerad bebyggelse inom planområdet. ÅWL Arkitekter

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet för cykel och bil, för bostäder och verksamheter, beräknas utifrån kommunens parkeringstal som finns i bilaga 1 i Parkeringsprogrammet. I projektet beräknas cirka 5 procent av samtliga bilplatser anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd.

Cykel- och bilparkering till bostäderna ordnas i första hand på kvartersmark. På allmän platsmark anordnas främst angöring avsedda för transporter och avfallsbil, även för korta besök i området samt parkering för rörelsehindrade.

Cykelparkeringar ordnas primärt i cykelrum i entréväning, även i förrådsutrymmen på vindspan, med kompletterande platser på förgårdsmark.

Bilparkering för bostäder fördelas mellan två garageanläggningar inom planområdet samt på en mindre markparkering. Från Centralvägen nås det större garaget, med omkring 80 bilplatser, och från Apelvägen nås det mindre garaget, med omkring 40 bilplatser. Garagen lokaliseras under bostadsgårdarna.

Markparkeringen utformas delvis med genomsläppliga material, anpassas till befintliga träd och kompletteras med planteringar.



CENTRALVÄGEN

NATUR/GÅRD PÅ KULLE

Sektion genom kvarteret, mötet med naturmarken i mitten. ÅWL Arkitekter

Bilparkering för personal på förskolan ordnas i ett av garagen inom planområdet. En lastficka anläggs utanför förskolan på Apelvägen där leveranser och avfallsbil kan angöra. Föräldrar som skjutsar med bil hänvisas till särskilda korttidsparkeringsplatser på den nya kvartersgatan som nås från Centralvägen samt till Sjödalsvägen. Entré till förskolegården sker via gång- och cykelbana som går mellan Centralvägen och Apelvägen.

Trafiksäkerhet

Ett nytt gång- och cykelstråk kommer anläggas mellan Apelvägen och Centralvägen. Hastighetssäkrade övergångsställen kommer anläggas i linje med gång- och cykelstråket över Apelvägen samt Centralvägen. Det nya gång- och cykelstråket är separerat från fordonstrafik, bortsett från korsningspunkterna på Apelvägen och Centralvägen. Hörningsnäsvägen mellan Apelvägen och Centralvägen omvandlas till en gångbana och är även den separerad från fordonstrafik.

Utfarter från garagen sker över gångbana på Apelvägen och Centralvägen. En större yta utanför garageinfarterna förbättrar siktförhållanden för alla trafikanter som rör sig förbi samt in och ut från garageanläggningarna.

Säker skolväg

Det nya gång- och cykelstråket längs med koloniområdet är skolväg för många barn i närområdet. Sträckan mellan Apelvägen och Centralvägen är en del av ett längre stråk mellan Solgård/Sörskogen, söder om Storängsleden, och Hörningsnäs, norr om Centralvägen. Resterande delsträckor planeras inom intilliggande detaljplaner.

Gång- och cykelbanan utformas med barns behov som utgångspunkt. Särskilt fokus har lagts på framkomlighet och trafiksäkerhet längs med stråket.



Figuren visar det utpekade stråket mellan Storängsleden och Centralvägen. En delsträcka planeras att anläggas inom planområdet.

Inom planen byggs en förskola. Förskolan har placerats intill det nya gång- och cykelstråket.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun är huvudman för allmän platsmark (mark för gator, torg och parker) vilket innebär att kommunen ansvarar för att bygga ut gator, parker och torg samt ansvarar för drift och underhåll.

Gatorna byggs enligt kommunal standard.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet är mycket kuperat med en central höjd på cirka +30 m, som sluttar ned mot alla sidor av planområdet och med brantast lutning mot nordöst. Lägsta marknivå finns längs planområdets gränser åt alla riktningar (cirka +23 meter, men +24 meter i sydvästra hörnet). Den maximala höjdskillnaden är cirka 7 meter.

Genom området går en smal bilväg/gångväg (Hörningsnäs vägen) och i mitten ligger en kulle med träd, buskar och annan växtlighet samt ytor med berg i dagen. Villabebyggelsen har stor andel grönyta (trädgårdar) i relation till bebyggelseyta vid jämförelse med andra intilliggande villaområden. I trädgårdarna finns gräsmattor, rabatter, buskar och träd. Enligt utförd naturvärdesinventering (Friman Ekologikonsult AB) finns det gott om stora träd, skyddande vegetation, bärbuskar och fruktträd omväxlande med mindre öppna gräsytor, vilket är positivt för fågellivet. En upptrampad stig för fotgängare och cyklister löper öster om planområdet och utgör gräns mot koloniområdet. Stigen är smal och upplevs lummig då den är kantad av träd och buskar som står både utanför och inne på de angränsande trädgårdarna. Angränsande mot nordvästra delen av planområdet finns ett öppet dike (utanför planområdet) som leder dagvatten från området kring Huddinge centrum mot sjön Trehörningen (se figur nedan). Diket är kulverterat vid mötet med Apelvägen i söder. Den öppna dikessträckan omgärdas av buskar och unga träd som hassel, lönn, alm, rönn, äkta fläder, snöbär och slån.

Placering av bebyggelsen i planförslaget syftar till att bibehålla områdets naturliga karaktär med avseende på topografi och grönska. Trots anpassningen finns det dock träd som inte kommer att kunna sparas då de hamnar för nära den nya bebyggelsen (se figur under avsnitt Naturvärden). Några träd inom den planerade ytan för förskolegården har skador och kommer behöva tas ned av säkerhetsskäl. De träd och buskar som växer längs det öppna diket i nordväst bevaras i stort, samtidigt som en gallring bör utföras för att ge träden utrymme att växa sig stora.

Högt beläget, centralt i området finns en grönyta med cirka 10 träd, av blandade arter som lönn, asp, ek (mindre) och ett körsbärsträd (se figur nedan). Reglering i plankartan säkerställer områdets bevarande genom en planbestämmelse som säger att naturmarkens höjd och naturkaraktär inte får ändras.

Totalt sett kommer andelen grönytor minska med föreslagen plan. Grönytor utgör idag cirka 78 procent av planområdets yta, vilket kommer minska till cirka 34 procentgrönytor i framtida situation.



Dike utanför planområdets nordvästra gräns (vänster bild). Del av Hörningsnäs 1:1, naturmarken som delvis kommer sparas centralt i området (höger bild).

Naturvärden

Området berör inga riksintressen, naturreservat, Natura 2000-områden, biotopskydd eller nyckelbiotoper. Enligt den regionala grönstrukturen (RUFS 2050) samt kommunens översiktsplan ingår området inte i någon grön kil eller grön värdekärna och är heller inte del av något utpekade område där gröna samband behöver stärkas.

Inga fynd av hotade eller sällsynta arter för planområdet har rapporterats till Artportalen. För tidsperioden 2000 – 2020 har tre fynd rapporterats i eller i närheten av inventeringsområdet; föränderlig höstmal (*Ypsolopha ustella*), trädgårdsväxten vanlig stornunneört (*Corydalis solida* subsp. *Solida*) och gytttrad taggsvamp (*Hericium cirrhatum*). Dessa arter är ganska ovanliga, men inte rödlistade.

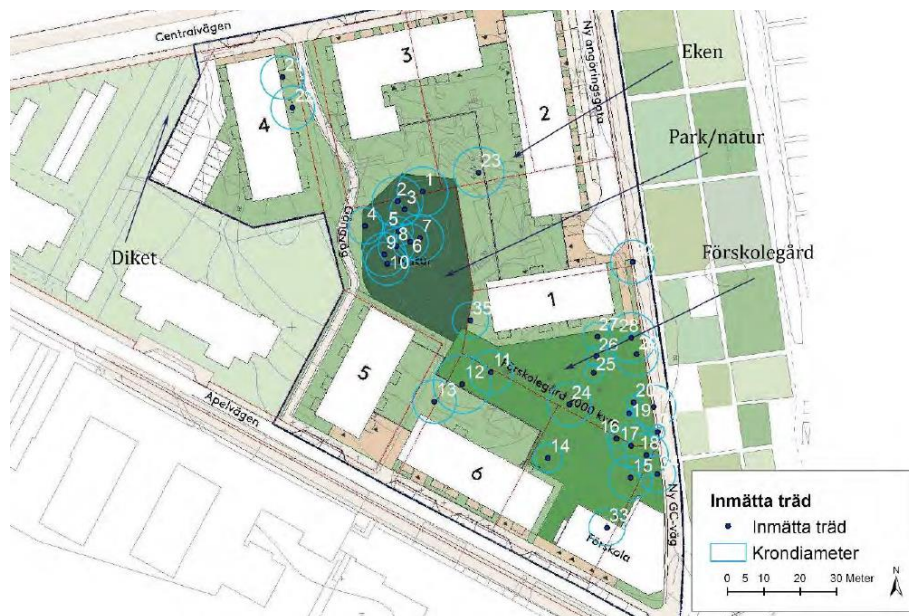
Enligt kommunens spridningsanalys berörs planområdet inte direkt av spridningskorridorer eller spridningslänkar för vare sig brun guldbagge, nyttoinsekter, tofsmes eller vanlig padda. Däremot är det markerat som

kärnområde och livsmiljö (östra delen) för nyttoinsekter, samt kärnområde (sydvästra delen) för vanlig padda. En spridningslänk för brun guldbagge och vanlig padda löper över Centralvägen mot koloniområdet. Denna spridningslänk ligger dock öster om aktuellt planområde och kommer troligen inte att påverkas. Planförslaget bedöms inte heller påverka kärnområden för nyttoinsekter och vanlig padda i nämnvärd utsträckning.

Utförd naturvärdesinventering (NVI) har utvärderat vilka områden som är möjliga att bevara, och dessutom bedömt vilka träd som har ett värde för det lokala djurlivet och för de boendes och förskolebarnens trivsel. Naturvärdena i området bedömdes inte vara så höga. Ett undantag är en stor ek med en stamdiameter på drygt 80 cm (nr 23 i figur nedan). Eken har ett påtagligt naturvärde, klass tre i en fyrgradig skala där klass ett är det högsta värdet. Stora och grova ekar är särskilt viktiga för biologisk mångfald, då många arter av insekter, mossor, svampar, lavar mm är beroende av dessa. Ekens placering i förhållande till planförslaget innebär dock att den inte kommer att kunna bevaras och det föreslås därför att stammen läggs i soligt läge som en faunadepå antingen inom planområdet eller i ett närbeläget naturreservat.

Trädgårdsmiljöerna har inte så högt naturvärde, dock har nästan all grönska ett värde för den lokala faunan, för sina ekosystemtjänster och för närboendes trivsel.

Planförslaget kommer att innebära en viss negativ inverkan på den biologiska mångfalden med anledning av den växtlighet som försvinner. Sammanfattningsvis innebär planen dock ingen betydande miljöpåverkan på naturvärden.



Inmätta träd i relation till aktuell illustrationsplan.

Rekreation och friluftsliv

Planområdets villaområde utgör idag ingen plats för rekreation eller friluftsliv. Visst rekreativvärde kan dock erhållas från den befintliga gångstigen i öster som ligger i anslutning till koloniområdet. Den används som genomfart för

fotgängare och till viss del cyklister. Den lummiga miljön med blick mot koloniträdgårdarna kan inge en stunds lugn och harmoni hos förbipasserande.

Planförslaget innebär en breddning och hårdgöring av passagen, vilket kommer leda till en ökad strömning av cyklister och gångtrafikanter. Stråket kommer att ansluta till motsvarande planerat stråk i de planer som pågår söderut i Storängens industriområde, vilket också kommer att bidra till den ökade genomströmningen. Det aktuella planförslaget tillsammans med de andra planer som pågår i Storängen bidrar sammantaget till en ökning av boende och förbipasserande i området som helhet. Gång- och cykelstråket kommer även i framtida situation vara ett grönt stråk med blick mot koloniträdgårdarna och fortsätta ha rekreativ värde, vilket dessutom kommer att upplevas av fler människor. Dock kommer eventuellt dagens ganska intima upplevelse delvis att försvinna.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

I dagsläget bidrar vegetationen inom planområdet till reglerande ekosystemtjänster som vattenrening (dagvatten silas genom marken), koldioxidupptag (samt kolsänka i träden), lägre lokaltemperatur, pollinering (de blommande växterna inom planområdet gynnar pollinatörer) och att hålla skadeinsekter i schack med hjälp av de insekter och fåglar som trivs i området.

Den befintliga vegetationen bidrar även med kulturella ekosystemtjänster i form av de estetiska värden som erhålls både till de befintliga villaägarna samt till förbipasserande.

Stödande ekosystemtjänster inom befintligt planområde utgörs av biologisk mångfald genom att erbjuda livsmiljöer för bland annat fåglar, insekter och olika träd och växtarter (främst trädgårdarter), ekologiskt samspel, naturliga kretslopp för vatten, kol och näringsämnen, samt jordmånsbildning.

De försörjande ekosystemtjänsterna består av de bär, frukter och andra grödor som odlas i villaträdgårdarna. Dessa kommer främst till nytta för de privata villaägarna.

Planförslaget är anpassat för att bevara områdets topografi, samt syftar till att bevara den grönyta som ligger högt belägen centralt i planområdet. Utöver detta har en trädinventering utförts i syfte att se över vilka träd som är skyddsvärda eller kan bidra positivt till den framtida bebyggelsen. Ett stort antal träd i den centrala grönytan, samt i det område som kommer att utgöra den framtida förskolegården, kommer att bevaras.

Som kompensationsåtgärd för borttagande av eken med påtagligt naturvärde ska trädstammen placeras ut som faunadepå i ett närbeläget naturreservat, kring vilket planering med kommunens naturvård pågår. Även andra större träd som måste avverkas skulle kunna bli aktuella som faunadepåer, antingen i naturreservat eller inom planområdet.

Inom de planerade bostadsgårdarna kommer nyplantering av vegetation att ske, med fokus på trädgårdskaraktär med mindre blommande träd, häckar,

prydnadsbuskar och odlingslådor. Detta ska på sikt kunna återskapa en del av de värden och ekosystemtjänster som de befintliga villaträdgårdarna erbjuder idag.

Fördröjning och rening av dagvatten kommer att ske i gräsbeklädda krossdiken, växtbäddar, skelettjord och genom infiltration i grönytor, exempelvis inom förskolegården.

Geologiska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes under oktober 2020 av Structor Geoteknik Stockholm AB. Utredningen visar att i den lägre terrängen består den naturliga jorden av torrskorpelera som underlagras av lera och silt som vilar på siltig friktionsjord på berg. Störst jorddjup återfinns i den nordöstra delen som angränsar mot koloniträdgårdarna. Bergytan påträffas cirka 1–20 meter under markytan. I den centrala delen där terrängen är högre består den naturliga jorden av torrskorpelera/siltig jord som vilar på siltig friktionsjord på berg. Bergytan påträffas cirka 0–4 meter under markytan. På vissa ställen går berget upp i dagen.

Stabilitetsförhållanden inom området bedöms som goda då området är plant där jordlager med potentiell risk finns. Det saknas därför topografiska förutsättningar för spontana skred. För att undvika sättningar i områdets ytterkanter, där marken utgörs av lera, bör uppfyllnader utföras med lättare material såsom till exempel skumglas eller lättklinker. Alternativt kan förstärkningsåtgärder av leran göras. Byggnaderna kommer till stor del grundläggas på berg alternativt avsprängt berg. I områdets ytterkanter (lera) kommer grundläggning troligen utföras med pälår.

Berggrund och sulfidförande mineral

En besiktning av berggrunden utfördes under 2019 av Arnbom Geo HB. Berggrunden bedömdes i huvudsak utgöras av ådergnejs med ingen eller mycket låg halt av sulfidförande mineral. Prov för kemisk analys för till exempel bestämning av försurnings- och neutraliseringspotentialen bedömdes inte behövas eftersom den synliga berggrunden saknar sulfidmineral och därmed inte bedöms vara försurande. Om det vid framtida byggande med bergschaktning framkommer omfattande stråk med misstänkt sulfidrika partier (kraftig rostvittring) i nu jordtäkt berggrund, så bör en ny okulärbesiktning göras.

I nuläget bedöms att cirka 10 000 m³ berg kommer att behöva schaktas.

Markradon

Marken är klassad som normalradonmark i SGU:s kartblad för gammastrålning. Den geotekniska utredningen rekommenderar därmed att marken tillsvidare klassas som normalradonmark och att radonmätning bör utföras på plats i senare projekteringsstadium för att verifiera detta. Det rekommenderas att grundkonstruktioner tillsvidare ska utföras radonskyddade och att bostäder och lokaler ovan ventilerad garagekonstruktion bör ha en radonsäker grundkonstruktion.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde Tyresån, samt i det delavrinningsområde som mynnar i Ågestasjön. I en mer detaljerad skala ingår

planområdet i Fullerstaåns avrinningsområde, en å som avrinner mot sjön Trehörningen belägen öster om planområdet.

Enligt utförd dagvattenutredning (Tyréns) finns inga värdefulla grundvattenförekomster i eller i närheten av planområdet. Den miljötekniska utredningen (Structor) bedömer att det inte finns något grundvattenmagasin i planområdets centrala del som utgörs av ytnära berg. Däremot bedöms det finnas grundvattenmagasin i den norra och södra delen av planområdet. Installerade grundvattentrör i lerlagret i planområdets nordöstra hörn visar att nivån i det undre grundvattenmagasinet kan antas ligga cirka 0,4–0,9 meter under markytan. I det sydöstra hörnet uppmättes grundvattennivån i det undre magasinet till cirka 1,5–2,3 meter under markytan. Enligt den geotekniska utredningen anses dimensionerande grundvattennivå tillsvidare vara + 22 meter kring Centralvägen och + 21 meter vid Apelvägen. Då lägsta planerade golvnivå ligger kring nivån + 23 meter, innebär detta att byggnadernas grundkonstruktioner inte påverkar nuvarande grundvattennivåer.

I dagvattenutredningen anges att förutsättningarna för infiltration i området är varierande. Det kan antas att infiltration kan ske på ett flertal platser med undantag av områden med berg i dagen och lera. Torrskorpelera har dock viss kapacitet för infiltration. Bedömningen görs också att infiltration av dagvatten är positiv i planområdet för att hålla upp grundvattennivåer i delar där lera och gytta finns och därmed undvika marksättningar.

Längs planområdets västra fastighetsgräns passerar ett dagvattendike (se figur under avsnitt Markavvattning).

Det finns inga dricksvattenbrunnar inom planområdet eller i dess närområde (SGU:s brunnsarkiv, 2020-11-02).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Fullerstaån är ett delvis kulverterat vattendrag som inte finns klassat i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Från Trehörningen (ej klassad i VISS) sker avrinning genom Tyresåns vattensystem via Tyresån-Balingsholmsån (preliminär vattenförekomst SE656920-673592), Ågestasjön (ej klassad i VISS NW656913-162953), Tyresån-Norrån (vattenförekomst SE656905-162949), Magelungen (vattenförekomst SE657041-163174), Tyresån-Forsån (vattenförekomst SE657067-163219), Drevviken (vattenförekomst SE656793-163709), Tyresån och därefter ut i Kalvfjärden och Östersjön. Koppling finns även till vattenförekomsten Orlången (SE656833-162888). Den närmast liggande recipienten som är klassad som vattenförekomst är Tyresån-Norrån som mynnar i vattenförekomsten Magelungen. Både ytlig och teknisk avrinning leds mot Trehörningen.

Enligt VISS (december 2020) har Tyresån-Norrån måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av övergödning, morfologiskt tillstånd och kontinuitet respektive för höga halter av prioriterade ämnen (kvicksilver, polybromerade difenyletrar; PBDE och perfluoroktansulfon; PFOS).



Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är, med förslagna tidsfrister från Vattenmyndigheten, god ekologisk status 2027.

Statusklassning för Magelungen och Drevviken är otillfredsställande ekologisk status med avseende på växtplankton-näringsämnespåverkan. Orlången bedöms ha dålig ekologisk status med avseende på växtplankton-näringsämnespåverkan. Samtliga dessa vattenförekomster är klassade till ”uppnår ej god kemisk status”. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsterna är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFOS. För Drevviken uppnår inte heller tributyltenn god kemisk status. Miljökvalitetsnormen för dessa vattenförekomster är god ekologisk status till 2027 och god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt förlängd tidsfrist till 2027 för tributyltenn i Drevviken.

Trehörningen är enligt Tyresåns vattenvårdsförbund en av de mest näringsrika sjöarna i Tyresåns sjösystem. Problematiken härstammar från att kommunens avloppsreningsverk tidigare låg vid sjön, under en period (1951–1971) då reningstekniken inte var lika utvecklad som idag.

Ett lokalt åtgärdsprogram för Trehörningen togs fram 2014. Enligt detta kommer 75% av sjöns fosfor från dagvatten, och en reduktion på totalt 350–650 kg fosfor per år bedöms vara nödvändig (beroende på beräkningsmetodik). Ett antal åtgärder planeras och under sensommaren/hösten 2020 genomfördes aluminiumfällning i sjön i syfte att binda vattnets rörliga fosfor till bottensedimentet. Dagvattenåtgärder i samband med exploatering av det närliggande industriområdet Storängen bedöms i åtgärdsprogrammet kunna minska fosforbelastningen med 20 kg/år.

Planförslaget med omvandling av villaområde till flerfamiljshusområde innebär en viss ökning av hårdgjorda ytor och att föroreningsbelastningen för en del ämnen (fosfor, kväve, kvicksilver och partiklar) ökar något trots föreslagna dagvattenåtgärder. Belastning av fosfor från planområdet beräknas enligt utförd dagvattenutredning öka från cirka 0,5 kg/år till 0,6 kg/år, vilket innebär en ökning på drygt 0,1 kg/år. För kväve beräknas ökningen ligga på omkring 1,2 kg/år (från 4,8 till 6 kg/år). Belastning av partiklar (suspenderad substans) uppskattas öka med 12 kg/år (från 119 till 131 kg/år) och kvicksilver med 0,06 g/år (från 0,04 g till 0,1 g). För resterande undersökta ämnen kvarstår belastningen oförändrad eller minskar något.

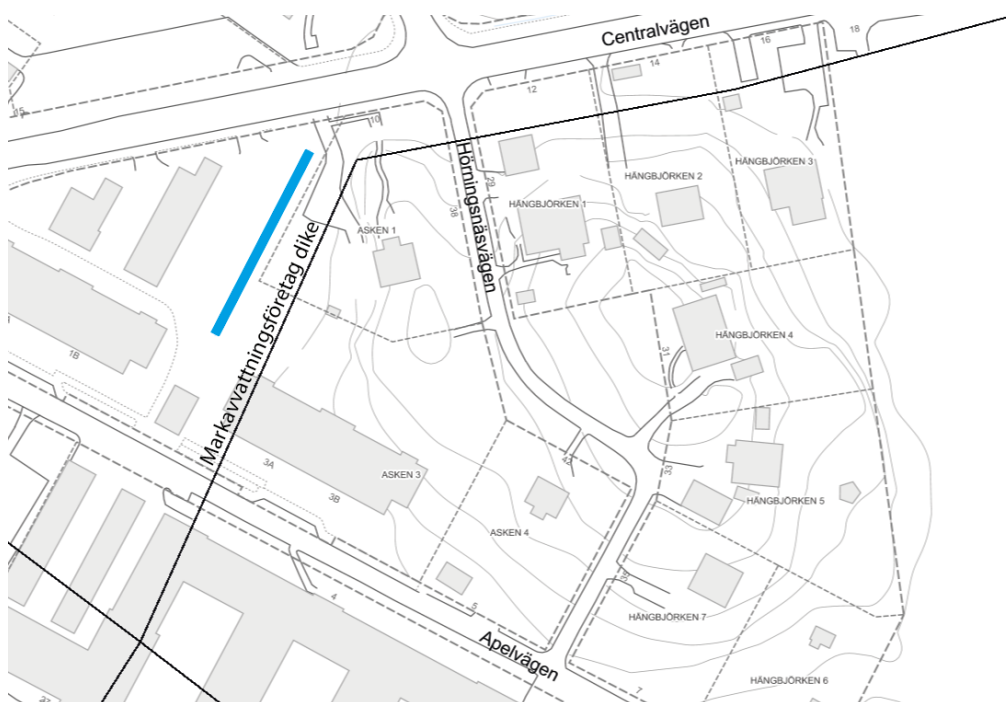
Föreslagen dagvattenhantering är dock i enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och checklista för dagvattenutredningar. Dimensioneringen av dagvattenanläggningarna är väl tilltagen och fördröjning och rening görs i så stor utsträckning som är möjlig och rimlig för det aktuella planförslaget.

Planförslagets inverkan på nedströms liggande recipienter kan anses marginell och bör inte på något reellt sätt hindra recipienters möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN).

Markavvattning

Planområdet ligger i båtadsområde för upphävt markavvattningsföretag med namn Fullersta Stufsta, Ballingsta, Orångssjö och Ågesta. Ändringen skedde genom vattendom AD 28/64 1971, upphävt genom dom M598-10. Det upphävda markavvattningsföretaget gäller det dike som löper norr och öster om planområdet (se figur nedan). Diket är öppet i sträckan norr om koloniområdet, kulverterat norr om Hängbjörken 1–3, öppet väster om Asken 1, för att sedan kulverteras igen i sträckningen söderut. Vattnet leds söderut och släpps ut i Fullerstaån med utlopp i Trehörningen.

Vattnets ledning i dike samt kulvertering kommer inte påverkas av planförslaget. SVOA ansvarar för diket.



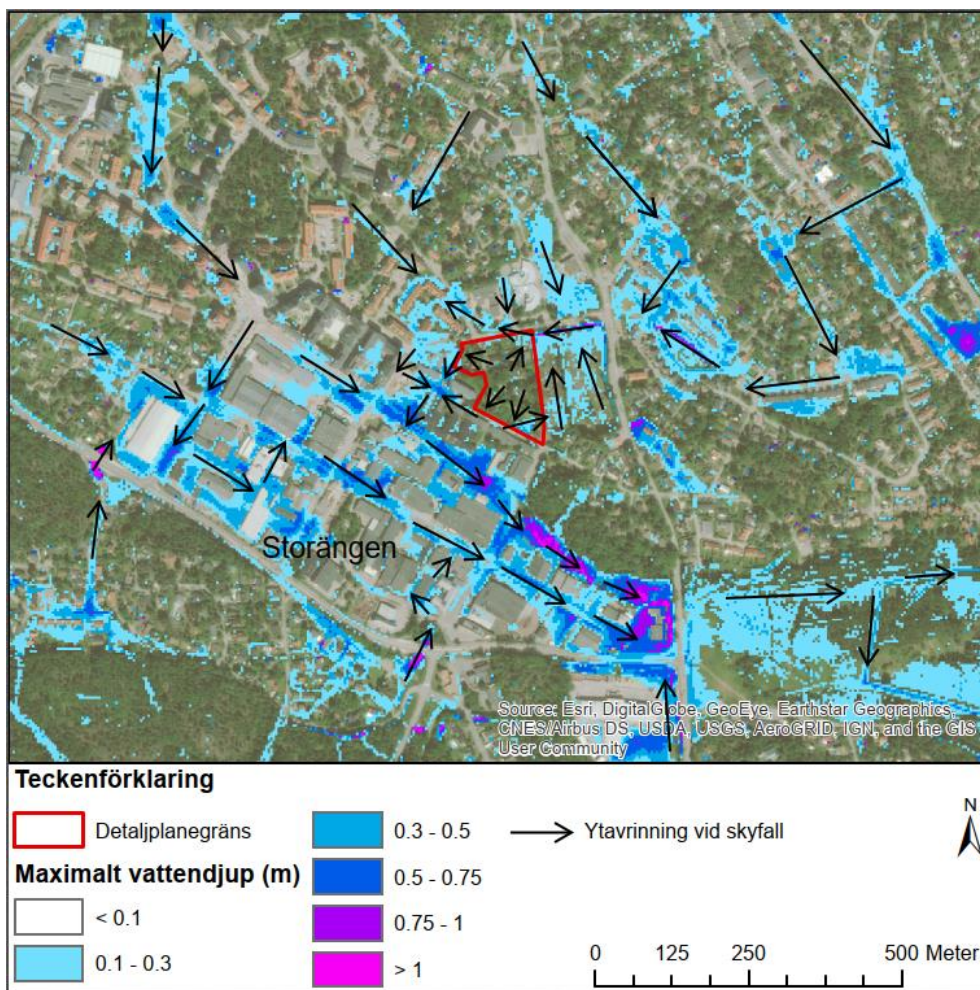
Upphävt markavvattningsföretag inom planområdet. Diket är idag öppet utmed blåstreckad linje.

Risk för översvämning vid skyfall

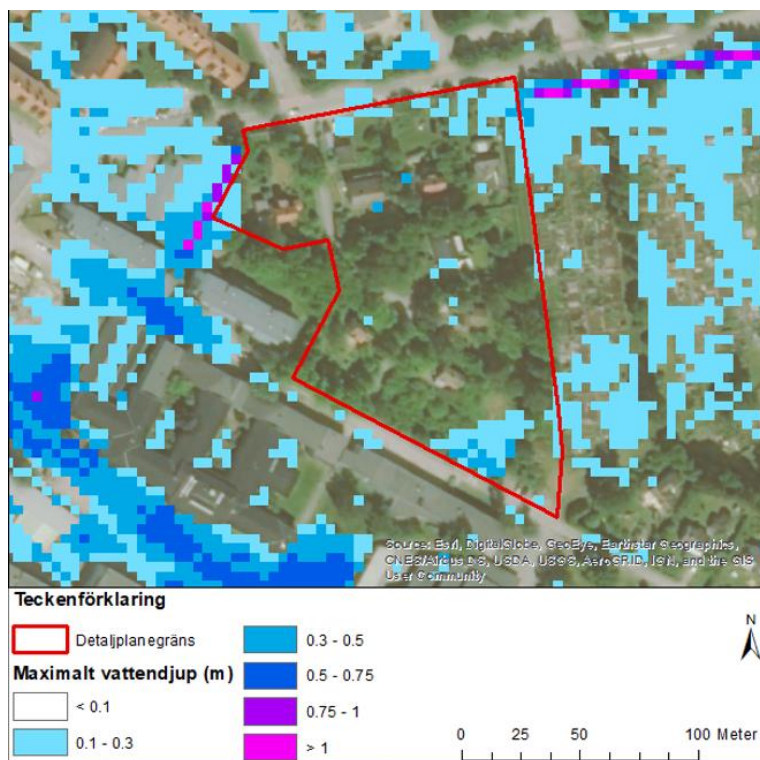
Dagvattennätet uppströms och nedströms aktuellt planområde är stort och komplext och avvattnas till recipienten Trehörningen via en pumpstation (AP invallningen). Nivåerna i dagvattennätet påverkas till stor del av pumpstationen. Storängens industriområde i söder har sedan tidigare en känd översvämningssproblematik. En dagvattenmodell som SVOA har tagit fram för Storängen visar att ledningssystemet i nuläget riskerar att överbelastas vid 100-årsregn. Kapacitetsutredningar pågår samt utredningar och planering för olika åtgärder inom Storängsområdet.

Inom befintligt planområde är risken för översvämningar låg då huvuddelen av planområdet är högre beläget än omkringliggande områden. Vid skyfall rinner dagvattnet från de högsta områdena inom planområdet till de lokala lågpunkter

som finns inom området och därefter vidare till koloniområdet och Storängens industriområde (se figur nedan) Kommunens skyfallskartering samt den skyfallsanalys som har utförts för detaljplan Fabriken/Förrådet i Storängen (Ramboll 2020-03-10) visar att det finns tre lågpunkter inom planområdet där vatten samlas vid skyfall idag (se figur nedan). Lågpunkterna finns i planområdets sydöstra, nordöstra och nordvästra del. Det maximala vattendjupet vid ett 100-årsregn (enligt kommunens skyfallskartering) ligger i dessa områden på cirka 0,1–0,3 meter och upp mot 0,5 meter vid planområdets sydöstra hörn, där den planerade förskolan har placerats. Enligt dagvattenutredningens skyfallsbedömning motsvarar den sammanlagda volymen som ryms inom dessa lågpunkter cirka 270 kubik.



Ytavrinning vid skyfall för befintlig situation. Figuren visar resultat från Huddinge kommuns skyfallskartering där flödesriktningen tydliggjorts genom rinnpilar.



Utdrag från Huddinge kommuns skyfallskartering med planområdet markerat med röd linje. Figuren visar befintliga lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall.

Ingen av de identifierade lågpunkterna bedöms förorsaka problem som kan påverka bebyggelse eller framkomlighetsproblem efter omdaning. Framtida bebyggelse ska höjdsättas så att vattnet inte blir stående vid byggnaderna utan istället kan rinna mot gårdarna och vidare till gatorna. Höjdsättning för förskolegården samt färdig golvhöjd kommer att beaktas för att se till att översvämningar inte kan ske. Planförslaget medger inga instängda områden, samt säkerställer ett flertal flödesvägar ut från området.

Enligt planförslagets höjdsättning kommer yttlig avrinning ske i alla väderstreckriktningar, och i stort likna befintlig avrinningssituation, med slutlig avrinning mot Storängens industriområde. Då planförslaget innebär att de befintliga lågpunkterna inom planområdet försvinner medför detta dock att avrinningsvolymen från planområdet kommer att öka jämfört med nuläget, om inga åtgärder görs. För att motverka detta planeras minst motsvarande volym kunna fördröjas inom planområdet även i framtiden. Fördröjningen föreslås erhållas genom nedsänkning av det planerade gång- och cykelstråket. En volym på drygt 300 kubik beräknas kunna omhändertags vid en nedsänkning med 0,5 meter på huvuddelen av sträckan. Vid planering av åtgärden måste det säkerställas att höjdsättning av omkringliggande mark i första hand medför god avrinning till det krossdike som planeras för omhändertagande av det dimensionerande regnet. Höjdsättningen ska därefter medge att skyfallsvolymer leds mot gång- och cykelstråket.

Risk för ras, skred, erosion, värmeöeffekt samt klimatanpassning

Planförslaget medför ingen ökad risk för ras, skred eller erosion. Enligt karttjänst för ras skred och erosion (www.gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#) ligger merparten av planområdet på fast mark, vilket motsvarar den centrala delen som ligger på urberg. Den geotekniska utredningen bedömer stabilitetsförhållandena inom planområdet som goda. I planområdets kantzoner där det finns jordlager med potentiell risk är marken plan, vilket gör att det inte finns topografiska förutsättningar för skred. I det centrala området där markytan lutar mer än 1:10 är jordlagren icke skredbenägna.

I dagsläget ligger den maximala yttemperaturen inom planområdet kring +32-33° C (värmekarta, länsstyrelsens karttjänst), vilket är något lägre än i närliggande flerfamiljshusområde, samt lägre än i industriområdet Storängen i söder. I närheten av koloniområdet är temperaturen ännu något lägre.

Föreliggande planförslag medför inga uppenbara risker för skapandet av värmeöeffekter. Husen är luftigt placerade och tillåter vinddrag genom området. Planförslaget innebär att mycket grönska behålls i den centrala delen, samt att nya grönytor tillkommer på bostadsgårdar, förskolans gård och längs den nya angöringsgatan. De gröna ytorna bidrar till att minska riskerna för värmeöeffekter och det intilliggande koloniområdets kylande effekt är också av stor vikt.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Planförslaget innebär en mindre ökning av trafikmängd då det medför fler boenden i området, samt att transporter och trafik till och från förskolan tillkommer. Enligt utförd trafikutredning (Ramboll) kommer planförslaget medföra cirka 160 fordonsrörelser dagligen från bostäder och verksamheter inom planområdet jämfört med dagens cirka 70. Trafikökningen medför en marginell ökning av koldioxidutsläpp.

Byggaktören har tagit del av och påbörjat arbete med kommunens checklista för miljöanpassat byggande. Klimatpåverkan med anledning av byggnationen ska kontrolleras och minskas genom arbete enligt miljömärkning Svanen. Svanens miljömärkning innebär bland annat att trävaror ska vara spårbarhetscertifierade enligt FSC eller PEFC och att minst 70 procent av träråvaran ska vara certifierad som uthålligt skogsbruk. För materialval använder sig byggaktören av miljövärdering som är anpassad till de på marknaden dominerande systemen BASTA, Byggvarubedömningen och Sunda Hus. Dessutom tillkommer vissa specifika materialkrav kopplade till Svanenmärkningen.

Logistikplanering med mål att minimera antalet transporter kommer att användas. Byggaktören arbetar aktivt med åtgärder för att minska spill- och avfallsmängderna från produktion. Där så är möjligt kommer material från platsen att återanvändas, och sortering av byggavfall sker på arbetsplatsen. Rutiner för säker hantering av kemikalier och farligt avfall finns.

Uppvärmning planeras ske med fjärrvärme och byggnaderna kommer även förses med balanserat ventilationssystem (FTX). Den varma inomhusluften ska återvinnas. Elförbrukning minimeras genom sensorer för belysning i allmänna

utrymmen, LED-belysning och låga SFP-värden på fläktar. Projektet siktar mot en energianvändning som är 10 % under normen för Svanen. Förnybar el används under byggskedet. Vattenförbrukning ska minskas genom snålspolande blandare/armaturer.

Bostäderna planeras ha miljörum med källsortering, återvinning av matavfall och hylla för återbruk. Källsortering för de boende underlättas med källsorteringskärl i diskbänkskåpet samt minst fyra stycken kärl på ytterligare plats i bostaden.

Störningar och risker

Ingen ny bebyggelse planläggs närmare än rekommenderat skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter. Avstånd mellan kvartersmarken för verksamheter och närmaste bostäder/förskola är cirka 200 meter.

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning har utförts för planområdet (Structor Miljöbyrå Stockholm AB). Syfte var att klargöra eventuella risker med koppling till föroreningar i mark och grundvatten inom området för att uppfylla kraven på markanvändning vid ändrad detaljplan.

Enligt undersökningens historiska inventering finns det inga tidigare indikationer på förorenad mark inom planområdet.

Resultat från utförda analyser visar att den ytliga humusrika jorden på vissa ställen innehåller halter av framförallt metaller över Naturvårdsverkets generella riktvärde som gäller för bostadsmark, det vill säga riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Det förekommer även enstaka halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Den underliggande naturliga jorden innehåller generellt lägre halter men det förekommer lokalt halter av kobolt och nickel över riktvärdet för KM. Dessa halter bedöms vara naturligt förekommande halter i lera. På de platser där riktvärden över KM har påträffats behöver åtgärder utföras i samband med exploateringen, exempelvis att ersätta jord med rena massor.

Genomförd riskbedömning, enligt Naturvårdsverkets riskbedömningsmodell för förorenade områden, visar att markföroreningarna inte utgör en särskild risk avseende människor och miljö inom planområdet efter schaktåtgärder, det vill säga förutsatt att förorenade massor omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsstation. I plankartan regleras att startbesked inte får ges innan mark inom kvartersmark är sanerad till nivå som är lämplig för den aktuella markanvändningen. Sanering av massorna ska planeras i mer detalj i samband med bygglovsskedet.

Föroreningar grundvatten

I den miljötekniska undersökningen provtogs grundvatten i den norra och södra delen av planområdet. Uppmätta halter av organiska föreningar bedöms vara låg, vilket innebär att det inte finns några indikationer på att det förekommer organiska lösningsmedel i området. Halten av bly och nickel är i jämförelse med tillgängliga bedömningsgrunder hög till mycket hög. Bedömningsgrunden från SGU är framtagen för att skydda grundvatten som ska användas som dricksvatten. Det



finns idag inga dricksvattenbrunnar i eller i närheten av undersökningsområdet och vid exploateringen kommer bostäderna att anslutas till det kommunala dricksvattennätet.

Riskbedömningen visar att föroreningarna i grundvattnet inte bedöms utgöra en hälsorisk för människor eller miljö inom planområdet. Vidare bedöms det inte finnas någon spridning via grundvattnet till recipienten som kan äventyra recipientens möjlighet att uppnå god status.

Risker Storängens industriområde

Inventering av befintliga verksamheter inom Storängens industriområde samt bedömning av risker sammankopplade med dessa har utförts inom ramen för pågående detaljplaner i Storängen (se Buller- och miljöutredning, Norconsult, 2019-06-27). Aktuellt planområde ligger på ännu längre avstånd från dessa verksamheter och berörs inte av skyddsavstånd avseende varken risker eller buller.

Luft

Inom planområdet finns idag ingen problematik rörande luftkvalitet, vilken uppnår miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål för alla parametrar enligt kartjänst för Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys). Enligt SLB-analys är årsmedelhalt av partiklar (PM10) 10–15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) vilket underskrider normvärdet på 40 µg/m³ samt underskrider eller tangerar miljö kvalitetsmålet på 15 µg/m³. Årsmedelhalt av kvävedioxid (NO₂) är 10–15 µg/m³, vilket underskrider både normvärdet och miljö kvalitetsmål på 40 respektive 20 µg/m³.

Enligt utförd trafikutredning uppskattas trafikmängden i området öka något i framtiden. Andel tung trafik förväntas ligga på ungefär samma nivå i framtiden som i nuläget, vilket innebär cirka 10 procent på Centralvägen, 10 procent på Lännavägen och 20 procent på Storängsleden. För Apelvägen uppskattas en marginell ökning till 8 procent, mot dagens 7 procent med anledning av den tillkommande förskolan.

Trafikökningen är marginell och ingen risk för framtida överskridande av miljö kvalitetsnormer bedöms föreligga.

Lukt

Det finns inga befintliga eller planerade verksamheter i närheten av planområdet som kan orsaka luktstörningar, och planförslaget med flerbostadsbebyggelse och förskola beräknas inte heller ge upphov till framtida luktstörningar.

Buller

En utredning av omgivningsbuller orsakade av vägtrafik och sportaktiviteter i planområdets närhet har utförts av Structor akustik AB.

Trafikbuller

Planområdet utsätts främst för buller från vägtrafik på Centralvägen och Apelvägen. Beräkningarna visar på högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden mot Centralvägen. Därmed innehålls riktvärdet om 60

dBa utan åtgärder för samtliga planerade lägenheter. Den maximala ljudnivån nattetid uppgår till som högst 80 dBA mot Centralvägen och 67 dBA mot Apelvägen.

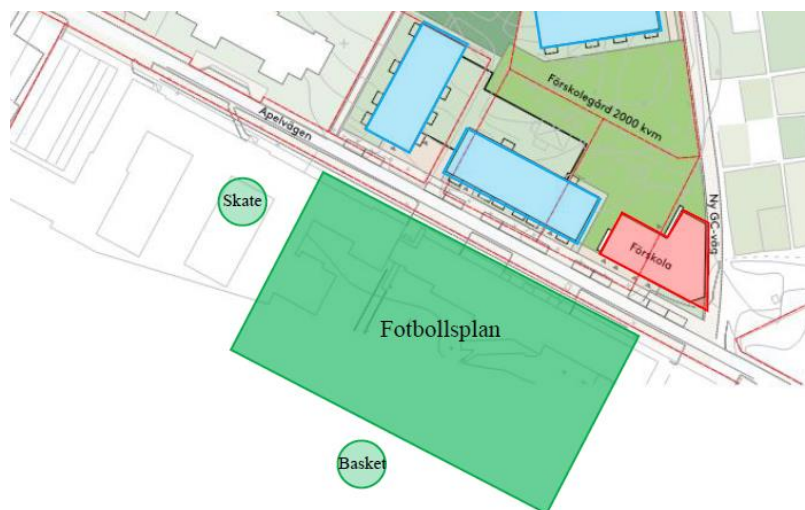
Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. På grund av hög maximal ljudnivå vid fasader närmast Centralvägen kommer god fasadisolering att erfordras, vilket kommer att studeras i mer detalj under projekteringen.

Vid flertalet balkonger överskrids riktvärdena för uteplats (50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå), därför planeras en eller flera gemensamma uteplatser att anordnas i de centrala delarna av planområdet.

Ljudnivån på förskolegården är lägre än eller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på nästan hela gården (cirka 95 procent av den totala gårdsytan). Därmed bedöms att riktvärdena för skolgård innehålls utan åtgärder. Vid öppningen mellan förskolebyggnaden och det närmast belägna bostadshuset uppgår den maximala ljudnivån till 75–80 dBA på en mindre yta.

Buller från sportaktiviteter på den intilliggande skolgården

Söder om planområdet (på andra sidan Apelvägen) planeras för en ny grundskola, förskola och en idrottshall med en intilliggande 11-mannafotbollsplan samt andra sportaktiviteter så som skateboard och basket (detaljplan Aspen 2 och 3). Fotbollsplanen ligger cirka 18 meter från den närmsta planerade bostadsfasaden i Hängbjörken.



Illustrationsplan för idrottsanläggningen i detaljplan Aspen 2 och 3, daterad 2020-08-27. Nya planerade bostadshus i detaljplan Hängbjörken Asken är markerade i blått och ny planerad förskola markerad med rött. Ungefärlig placering av ny 11-mannafotbollsplan och område för skate/basket är markerat med grönt.

Baserat på beräknade ljudnivåer och närheten till idrottsplatsen bedöms att det föreligger risk för bullerstörning. Planering för att minska störningsrisken för bostäderna ska därmed göras, exempelvis ge god ljudisolering till fasader, fönster

och fönsterdörrar som vetter mot idrottsplatsen. Detta behöver utredas mer i detalj i projekteringen.

Det rekommenderas att konstgräsplanen inte förses med högtalarsystem samt att spel och skateboard inte får förekomma nattetid klockan 22-06. Tider, anläggningens nyttjandegrad och intensiteten är ännu ej fastställd för någon av sportaktiviteterna på idrottsplatsen, och vidare samordning med projekt Aspen 2 och 3 pågår.

Flera enskilda uteplatser (balkonger) vetter mot idrottsanläggningen. Eftersom en gemensam uteplats behöver anordnas på en mer skyddad plats med avseende på trafikbuller kommer de boende att ha tillgång till en uteplats som är avskärmad även från idrottsbuller.

Vibrationer

I samband med mark- och grundläggningsarbeten i form av sprängning, pålning och packning kommer buller och markvibrationer att alstras. Den geotekniska utredningen rekommenderar att det i senare projekteringsskede tas fram en riskanalys för grundläggningsarbeten med avseende på omgivningspåverkan.

Det finns inga uppenbara risker för att riktvärden för vibrationer i byggnader kommer att överskridas, men frågan kommer att beaktas vid detaljprojektering.

Farligt gods

Planförslaget är lokaliserat cirka 350 meter från Storängsleden (väg 259) som är rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods och på 1,1 kilometers avstånd från rekommenderad sekundär transportled (Huddingevägen, väg 226). Planområdet ligger därmed på ett avstånd som är högre än det skyddsavstånd på 75 meter som rekommenderas av Länsstyrelsen i Stockholms län (2016:6). För järnvägsburen transport av farligt gods rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 meter från bostadsbebyggelse, vilket erhålls med stor marginal då planområdet ligger cirka 880 meter från järnvägsspåret vid Huddinge centrum som utgör transportled för farligt gods.

Planering för trafikförsörjning av de befintliga kvarvarande industrier i Storängen pågår inom ramen för pågående byggprojekt i Storängen. För att undvika att tunga transporter och transporter av farligt gods sker inom den nya bebyggelsen föreslås en ny infart vid Dalhemsvägen öppnas. Förbud mot tung trafik och trafik med farligt gods föreslås längs hela Centralvägen och på del av Sjödalsvägen (se Planbeskrivning Fabriken och Förrådet, 2020-09-14).

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA), och de nya byggnaderna kommer att anslutas till befintliga system.

Dagvatten

Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi och checklista för dagvattenutredningar krävs en fördröjning som resulterar i att ett framtida 10-årsflöde (inklusive klimatfaktor) ligger på samma nivå som 10-årsflödet för befintlig situation (exklusive klimatfaktor). För att uppnå detta krävs enligt dagvattenutredningen en fördröjningsvolym på cirka 95 kubik (m³). För att dessutom möta Huddinge kommuns ambition om att föroreningsgraden i dagvattnet inte ska öka, och att en så hög reningsnivå som kan anses praktiskt och ekonomiskt rimlig ska åstadkommas, beräknas att en total volym på cirka 257 kubik bör fördröjas och renas.

Dimensionerande regn har satts till 30 år med anledning av den kapacitetsbrist som finns i dagvattennätet nedströms. Framtida utgående flöde från planområdet vid 30-årsregn (med klimatfaktor 1,25) inklusive 257 m³ fördröjning har beräknats till 100 l/s. Detta motsvarar ungefär befintligt 10-årsflöde utan klimatfaktor (101 l/s), se tabell nedan.

Beräknade flöden för planområdet.

	10-årsflöde exklusive klimatfaktor	10-årsflöde inklusive klimatfaktor	Dimensionerande flöde enligt P110 inklusive klimatfaktor (30-årsflöde)
Befintlig situation	101	-	294
Planerad situation	205	256	368
Planerad situation inklusive LOD	22	-	100

Dagvattenutredningen föreslår att merparten av dagvattnet ska ledas till gräsbeklädda krossdiken och att en viss andel leds till växtbäddar, skelettjord eller infiltreras i grönytor. Taken lutar till största del inåt mot gårdssidorna och regnvatten tas ned och fördröjs i gårdarnas planteringsytor. Gårdsbjälklagen lutas ner mot krossdiken mellan bostadsgårdarna och naturmarken. Takytor som lutar mot Centralvägen respektive Apelvägen renas och fördröjs i förgårdsmarken. Längs den nya angoringsgatan anläggs skelettjord med träd för hantering av dagvatten från tak, förgårdsmark, gångbana och körbana. Dagvattenhantering på förskolegården kommer främst ske genom infiltrering i grönytor. Föreslagna dagvattenlösningar är i enlighet med rekommendationer i Huddinge kommuns dagvattenstrategi.

Utan föreslagen dagvattenhantering innebär planförslaget en mängdökning (kg/år) med cirka 50 % för merparten av de förorenande ämnen som undersökts i dagvattenutredningen (cirka 80–90% ökning av kvicksilver och polycykliska aromatiska kolväten, PAH16). Med föreslagen dagvattenhantering minskas däremot föroreningsnivåerna för de flesta ämnen till samma eller under befintlig föroreningsnivå. En viss ökning av föroreningsmängder uppskattas dock ske för fosfor, kväve, krom, kvicksilver och partiklar. Det bör dock noteras att föroreningsberäkningarna är översiktliga och bygger på schablonvärden.

Dagvattenhantering bör utföras enligt förslag i dagvattenutredning med fördröjning och rening av cirka 257 m³ dagvatten och en reningsgrad som ger minst motsvarande föroreningsnivåer som redovisats i utredningen. Att dagvattenhantering sker i enlighet med framtagna dagvattenutredning kommer att säkerställas i kommande exploateringsavtal samt vid bygglov.

El- och fiberförsörjning

Området elförsörjs dels från en nätstation direkt norr om Centralvägen samt en ny nätstation som placeras söder om Apelvägen inom detaljplanen för Aspen.

Tele- och bredband finns i området. Fastigheterna ansluts till befintligt nät. I Hörningsnäs vägen ligger ett antal förbindelseledningar som matar andra områden. Den ledningen läggs om på del av sträckningen för att anpassa sig till ny vägdragning.

Energiförsörjning

Uppvärmning inom planområdet planeras ske med fjärrvärme. Anslutning görs till befintliga fjärrvärmeledningar i Apelvägen och Centralvägen. Åtgärder för att förbättra energihushållningen kommer att ske genom exempelvis balanserat ventilationssystem (FTX), återvinning av varm inomhusluft, sensorer för belysning och snålspolande vattenblandare.

Avfallshantering

Sophantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Närmaste återvinningsstation finns vid Glimmervägen. Miljörum för avfallshantering och källsortering placeras som längst 50 meter från bostadsentréer. Förskolan har eget miljörum. Hämtning och tömning sker från angöringsfickor på Apelvägen och Centralvägen.

Räddningstjänst

Där ingen annan utrymningsväg finns krävs att trapphusen utgörs av så kallade TR2 -trapphus. Räddningstjänstbilar kan ställa upp på gatan. För de byggnader som inte överstiger 23 meter har räddningstjänsten möjlighet att utrymma hela byggnaderna. Brandbil kan ansluta vid planerade lastzoner vid Apelvägen, Centralvägen och planerad angöringsgata.

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

Brandsläckvatten

Brandsläckvatten kan samlas upp i de dagvattenlösningar som föreslås i form av exempelvis krossdiken och växtbäddar. Dessutom ska dagvattensystemet utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor kan tas om hand genom att dagvattenbrunnar ska vara tillgängliga och möjliga att täcka eller stänga, för att förhindra spridning av föroreningar.

Planbestämmelser

Planförslaget innebär att nio villafastigheter omvandlas till flerbostadshus. I planarbetet prövas även att möjliggöra för en förskola och ett allmänt gång- och

cykelstråk. Nedan förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar användningen.

Allmänna platser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA ¹	Fordon, gång- och cykeltrafik. Mot Centralvägen och Apelvägen planeras gångväg, garageinfarter och parkeringsplatser för att ansluta till befintlig gata.
GÅNG/CYKEL	Utmed kolonilottsföreningen föreslås ett allmänt gång- och cykelstråk samt yta för dike och plantering.

Kvartersmark

B	Kvartersmark för bostäder (flerbostadshus)
P ¹	Parkeringsgarage får endast anordnas i underbyggt garage. Under kvarteret anläggs parkeringsgarage med infart från Centralvägen och Apelvägen.
S ¹	Kvartersmark för förskola. Marken ska inrymma minst 2000 kvadratmeter fria för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Egenskaper för allmän plats

Stängsel- och utfart	In - och utfart till garaget är styrt till den sammanbyggda delen och regleras på plankartan med bestämmelse om utfartsförbud längs resterande delar av angöringsgatan. Syftet är att dölja infarten samt skapa möjligheter för mer levande bottenvåningar.
----------------------	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ¹	Största bruttoarea för förskolans huvudbyggnad är 900 kvadratmeter.
Marken får inte förses med byggnad. Murar, trappor, uteplatser och dagvattenanläggningar får uppföras.	Marken får inte förses med byggnad med undantag för murar, trappor, uteplatser och dagvattenanläggningar.
Endast komplementbyggnad får uppföras	Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom miljöhus eller förråd. Komplementbyggnader får uppföras upp till 40 kvadratmeter och får inte överstiga nockhöjd 4,0 meter.

Utformning och utförande

Fasad ska i huvudsak utformas i tegel	Syftar till att reglera utformningen av fasad i tegel för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet med utgångspunkt från platsen.
Balkonger får ha ett maxdjup om 2.0 meter mätt från fasad och får Överkraga b1, kryss- och prickmark och allmän platsmed en fri höjd om minst 3,5 meter	Reglerar balkongers maxdjup om 2 meter från fasad samt mot vilka gårdsytor som balkonger får uppföras.
Nockhöjd - Högstanockhöjd i meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att sätta en högsta tillåten höjd för den planerade bebyggelsensnockhöjd. Teknikutrymmen, räcken, skorstenar med mera får överstiga nockhöjden
Totalhöjd - Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Ovan detta får uteplats, pergola, tekniska installationer, lekutrustning, växthus, stängsel och insynsskydd anordnas.	Bestämmelsen syftar till att sätta en högsta tillåten höjd för planerade terrassbjälklag för bland annat underbyggda parkeringsytor i anslutning till de nya husen.
b ¹ - Marken får byggas under med körbart bjälklag.	Syftet med utformningsbestämmelsen är att ge möjlighet att ordna grönskande och ändamålsenliga bostadsgårdar.

Markens anordnande och vegetation

n ¹ - Naturmarkens höjd och naturkaraktär får inte ändras	Planbestämmelsen anger att ytan inom egenskapsgränsen ska bibehålla den naturkaraktär som marken har i nuläget i enlighet med framtagna naturvärdesinventering
n ² - Minst 20 procent av markbeläggningen ska vara av genomsläppligt material	Syftar till en utformning där hårdgjorda ytor som t ex parkering kan anläggas med en genomsläpplig beläggning som alternativ till traditionell asfalt och bidra med flödesutjämning och rening av dagvatten.

Administrativa bestämmelser

Villkor för startbesked	Bygglov får inte medges innan eventuella markföreningar avhjälppts och marken uppfyller kraven för aktuell markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Startbesked för till exempel markarbeten kan ges. Bestämmelsen är generell och gäller för all kvartersmark inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är den tid vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Planområdet ligger inom ett i RUF 2050 utpekade strategiskt stadsutvecklingsläge, vilket innebär en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. Utpekade lägen är kommuncentra, noder i stornätet och områden med stor befolkning och stort behov av förbättrad tillgänglighet. De områden som har pekats ut ligger inom 1200 meter från stationer och bussterminaler, vilket innebär att människor kan nå kollektivtrafiknoden med matarbuss, på cykel eller till fots.

Områdena innehåller i nuläget både bostäder, verksamheter, service, lokal grönsstruktur. det finns potential att utveckla urbana kvaliteter och bidra till en starkare social hållbarhet.

Förhållningssätt som berör planförslaget:

- Prioritera stadsutveckling i detta läge,
- Planera mångsidigt och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö
- Planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo.
- Håll hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia och utformningen av offentliga ytor och stadsrum

Översiktsplan

Enligt Huddinge kommuns i översiktsplan 2030 är området markerat som ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde och runt omkring området kommer det tillkomma kommunal service, bland annat en ny grundskola, en förskola och en fullstor bollplan.

Några av de mål projektet förväntas uppfylla som lyfts fram i översiktsplanen är att Huddinge Centrum ska förtätas i kollektivtrafikhöga lägen.

Området berörs inte av fördjupad översiktsplanen för Storängen utan angränsar enbart till området i söder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan för Hörningsnäs parkhem, antagen 1927. Marken inom planområdet är avsedd för friliggande villafastigheter med en maximal fastighetstorlek på 1300 m².

Mellan Apelvägen och Sjödalsvägen planeras för skola, förskola och idrottsanläggning och fotbollsplan Skola för 900 elever förskola för 160 barn. idrottshall och fotbollsplan.

Inom Storängen pågår en omvandling från industrier och kontorsanvändning, till en ny stadsdel som uppskattas rymma mer än 4500 nya bostäder, en ny skola, förskolor och en idrottshall. Förändringen har påbörjats med kvarteret Brandstegen som innehåller cirka 600 bostäder. Nästa etapp är den pågående detaljplaneringen av kvarteren Fabriken och Förrådet med cirka 1650 bostäder, park, torg, verksamheter och förskola

Planområdet ingår i kommunens utvecklingsplan för Sjödalen och Fullersta med fokus på centrala Huddinge som beräknas antas av kommunfullmäktige under 2021. Utvecklingsplanen syftar till att säkerställa att översiktsplanens intentioner och markanvändning genomförs och utgör steget mellan översiktsplan och detaljplan. Utvecklingsplanen ger en långsiktig sammanhållen inriktning och vision för utvecklingen av Sjödalen och Fullersta och omfattar strukturer som tar plats och som inte går att lösa inom enskilda planprojekt såsom grön- och blåstruktur samt trafiknät. Vidare redovisar utvecklingsplanen stadskvaliteter och en övergripande planstruktur samt utgör ett planeringsunderlag för investeringar i offentliga miljöer, verksamheter och infrastruktur. Detta planarbete ska ske i samklang med utvecklingsplanens intentioner.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 26 oktober 2020 beslut om planuppdrag för ca 260 lägenheter i flerbostadshus och förskola.

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 den avser markanvändning för bostäder inom ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Detaljplanens syfte stämmer även överens med kommunens mål om byggandet av fler bostäder, en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum samt en utökning av antalet förskoleplatser.

Området omfattas inte av några riksintressen eller någon skyddsvärd natur eller biotopskydd. Naturvärden i planområdet bedöms inte vara höga. Bullernivåer för

framtida situation kommer att kunna hanteras och luftkvaliteten är god, så även för framtida situation. Dagvattenhantering kommer att ske i enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi och påverkan på recipienters möjlighet att uppnå MKN är ytterst liten. Skyfall kan hanteras inom planområdet och ingen negativ påverkan på nedströms områden bedöms vara aktuell. Markföroreningar har identifierats och schaktning samt omhändertagande av de förorenade massorna kommer att ske.

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 bedöms vara i enlighet med aktuella miljökvalitetsnormer.



Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2021

Granskning: 3-4:e kvartalet 2021

Antagande/laga kraft: 1:a kvartalet 2022

Genomförandetid

Genomförandetid 10 år.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

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

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeanläggningar på allmän platsmark fram till förbindelsepunkt.

Avtal

Intentions- och markanvisningsavtal mellan Huddinge kommun och JM AB rörande fastigheterna Hängbjörken 1–7, Asken 1 och 4 samt del av Hörningsnäs

1:1 inom kommundelen Sjödalen godkändes av kommunstyrelsen 26 oktober 2020.

I samband med antagandet av ny detaljplan för planområdet ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. I detta avtal ska marköverlåtelse och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. När exploateringsavtalet för planområdet blir giltigt upphör intentions- och markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

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

Kontraktet om lägenhetsarrende mellan markägaren Huddinge kommun och arrendatorn Hörningsnäs odlingslottsförening från 1983 gäller idag för odlingslottsområdet på fastigheten Hörningsnäs 1:1. Det kommer i samband med antagandet av ny detaljplan för planområdet att justeras så gränserna överensstämmer med nya detaljplanen. Avtalet kommer då ses över i sin helhet.

Dagvatten

Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet ska vidtas för att klara krav på fördröjning och rening. Regleringen av dagvattenhanteringen hanteras särskilt i det kommande exploateringsavtalet. Dagvattenutredningens intentioner ska följas men exploatören kan efter diskussion med kommunen vidta alternativa åtgärder med motsvarande kapacitet och funktion. Handlingar, vilka redovisar omhändertagande av dagvatten, ska redovisas för kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov.

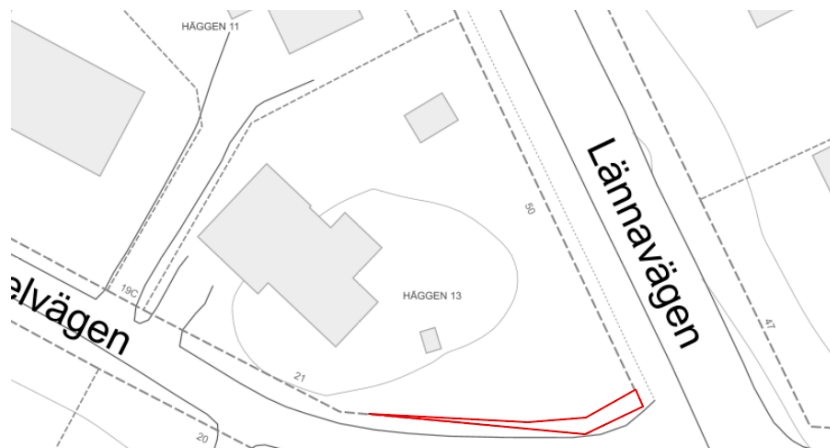
Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark) med kommunalt huvudmannskap. Fastighetsreglering måste ske av allmän platsmark till lämplig gatufastighet så att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen. Detta berör fastigheterna Hängbjörken 1, Asken 4, Aspen 2–3, Hörningsnäs 1:28 samt Häggen 13.





Fastighet Häggen 13 som berörs av markintrång

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätter skapas för till exempel allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för dagvattenledningar inom kvartersmark. Detaljplanen reglerar dessa områden med ett "u" på plankartan. U-området reserverar ett utrymme under mark där ledningsrätt får skapas, byggnad får uppföras ovanför. Med ledningsägarens tillåtelse får dock delar av byggnadens grundläggning gå under den angivna nivån.

Detaljplaneområdet berörs av befintliga ledningsrätter med beteckningarna 0126K-13880, 0126K-14150 samt 0126K-11718.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg eller VA-ledning. En gemensamhetsanläggning planeras att bildas för angöring till bostäder och förskolan. Området är markerade med g på plankartan.

Servitut

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

Ett avtalsservitut ska tecknas för enskilda ledningar på allmän platsmark.

Servitut upplåts även inom Asken 3 för utfart från Asken 1.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Överlåtelse av kvartersmark för bostadsbebyggelse till exploatören samt framtida markanvisning för förskola förväntas innebära att kommunen gör ett ekonomiskt överskott på projektet.

Kostnadsfördelningen för de områdesspecifika samt övergripande anläggningarna kommer regleras vidare i exploateringsavtalet.

Kostnader tillkommer för markinlösen med anledning av ombyggnation av infarten till Apelvägen från Lännavägen.

Drift och underhåll av allmänna anläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall 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 kostnader för allmänna anläggningar kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören ska förvärva kommunens mark som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark för bostadsändamål samt överlåta mark som planläggs för förskoleändamål genom markbyte. Principerna för detta har reglerats i Intentions- och markanvisningsavtal som godkändes av Kommunstyrelsen 26 oktober 2020.

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

Fastighetsbildning sker enligt detaljplan och i samband med marköverlåtelse. Fastighetsbildning sker genom en lantmäteriförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten i Huddinge.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt kommande exploateringsavtal. Kommunen ska då åta sig samtliga förrättningskostnader som avser kommunens överlåtelse av kvartersmark för bostäder samt förvärv av mark för allmän plats. Förrättningskostnaderna avseende markbyte ska delas lika mellan parterna.

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras för genomförande av kvartersmark för bostadsändamål inom detaljplanen.

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuell marksanering inför kommande exploatering åligger exploatören, dock har kommunen ansvaret inom kvartersmark för annat än enskilt bebyggande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar:

- Hängbjörken Omgivningsbulerutredning, Structor Akustik AB 2020-10-23
- Rapport dagvattenutredning och skyfallsbedömning, Hängbjörken 1-7, Asken 1, Asken 4, Tyréns, 2021-03-15
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Structor Geoteknik Stockholm, 2020-10-28
- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning, Structor Geoteknik Stockholm, 2020-10-28
- Miljöteknisk undersökning – Hängbjörken, Huddinge kommun, Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2020-11-20
- Naturvärden mm Hängbjörken Huddinge, Friman Ekologikonsult AB och Conec konsulterande ekologer, 2020-11-04
- Besiktning av berggrunden inom kvarteret Hängbjörken, Huddinge kommun, Arnbom Geo HB, 2019-12-10
- Hängbjörken Trafikutredning, Ramboll, 2020-10-22
- Barnkonsekvensbeskrivning, Total Arkitektur, 2021-03-09

Dokumentation och kontroll

Om markföroreningar påträffas ska anmälan göras till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas. Egenkontrollprogram för uppföljning av efterbehandlingsåtgärder ska upprättas och redovisas.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, trafik och landskapssektionen, miljö- och bygglovsförvaltningen, lantmäteriet. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd genom EttElva Arkitekter och Lektus.

Evelina Öberg

Planarkitekt