

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Länna 4:9, Länna 4:7, Västra Skogås 1:13 m.fl., bostäder i Österhagen, Skogås



Planområdets avgränsning

Granskningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2021-09-08
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2015/2547.313*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2021-09-08
- Plankarta med bestämmelser, 2021-09-08
- Illustrationsplan, 2021-09-08
- Gestaltungsprogram, 2021-05-26

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, Marktema AB, 2017-12-06, rev 2021-03-05
- Bullerutredning, Efterklang, 2021-03-10
- Bullerutredning för LSS-boende och förskola, ÅF-Infrastructure AB, 2021-09-28
- Bullerutredning vårdboende, ÅF-Infrastructure AB, 2019-10-08
- Känslighetsanalys gällande bullerbidraget från buss, ÅF-Infrastructure AB, 2019-05-09
- Vibrationer och stomljud, ÅF-Infrastructure AB, 2018-10-25, rev 2018-12-12
- Riskanalys, fördjupad, Brandskyddslaget, 2019-10-15
- Geoteknisk utredning, Momentux, 2018-12-06, rev 2019-07-01
- MUR, Österhagen, Momentux, 2019-07-01
- Saneringsplan, Enrecon, 2018-11-15
- PM deponigas, Enrecon, 2019-01-30, rev 2019-05-13
- Hydrogeologisk bedömning, miljökontrollprogram länsvatten, Tyréns, 2018-12-05
- Utlåtande gällande vattenverksamhet, WSP, 2021-02-04
- PM stabilitetsutredning, Iterio, 2020-05-28
- Trafikanalys, M4 Traffic, 2018-04-29
- Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2018-09-12
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018-12-17
- Barnkonsekvensanalys, Norconsult, 2018-04-06
- Inventering gaddsteklar, JA Natur, 2016-09-30
- Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2019-09-13
- Utredning gällande sulfidhaltigt berg, Norconsult, 2021-06-17
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen 2021-07-12
- PM 11 kap Vattenverksamhet Österhagen, Enrecon 2019-07-07
- Provtagning grundvatten, Momentux 2019-07-04
- PM Miljöteknisk undersökning av grundvatten, Engdahl Miljöteknik AB, 2021-03-23
- Analys av bergmaterialprover, Adam Taner, 2021-01-27
- Inventering fjärilar, Håkan Elmqvist, 2016-07-11
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco Viak AB, 2005-10-18

Detaljplan för fastigheterna Länna 4:9, Länna 4:7, Västra Skogås 1:13 m.fl., bostäder i Österhagen, Skogås
Utökat förfarande, PBL 2010:900, i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Detaljplanen har tagits fram av en projektgrupp på samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Mattias Carlswärd, projektledare, mark- och exploateringssektionen

Alvin Mielli, planarkitekt, plansektionen

Therése Ingerdal, landskapsarkitekt, trafik- och landskapssektionen

Maurico Ruiz Vergara, projektledare, gatu- och trafiksektionen

Sarah Brunzell, trafikplanerare, trafik- och landskapssektionen

Utöver projektgruppen har planarkitekter från ETTTELVA, miljöplanerare från Iterio, landskapsarkitekter från Landskapslaget och trafikplanerare från WSP deltagit i arbetet.

Innehåll

Innehåll	4
Sammanfattning	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Behov av miljöbedömning	5
Tidplan	5
Genomförande	6
Detaljplan	7
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Behov av strategisk miljöbedömning	14
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	14
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
Bebyggelse	32
Miljö och hälsa	52
Teknisk försörjning	57
Planbestämmelser	58
Genomförande	60
Organisatoriska frågor	60
Fastighetsrättsliga frågor	63
Ekonomiska frågor	66
Tekniska frågor	68
Administrativa frågor	69

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att inom Österhagen möjliggöra för cirka 570 bostäder, ett nytt vård- och omsorgsboende, en förskola, handel och service samt nya gator och gång- och cykelstråk. Ny detaljplan syftar till att möjliggöra sanering av deponin för att komma till rätta med de miljöskador som den orsakar i närområdet och för sjön Drevviken. Detaljplanen syftar också till att med nya rekreativstråk tillgängliggöra befintlig naturmark och länka samman Skogås och Länna.

Planområdet ligger i Länna/Skogås, väster om järnvägen och cirka 1 km söder om centrala Skogås. Planområdet är cirka 21 hektar stort.

Planområdet har utökats efter samrådet för att omfatta anslutningen till Gamla Nynäsvägen. Grönområdet vilket huvudsakligen inte bebyggs ingår också för att skydda rekreativvärdet och planera för en hållbar dagvattenhantering.

Projektet kan bidra med cirka 570 nya bostäder i blandad bebyggelse samtidigt som förutsättningar ges att sanera deponiområdet. Bland de 570 bostäderna utgörs cirka 60 av dessa av lägenheter i ett vård- och omsorgsboende och 6 lägenheter som LSS-bostäder. Utöver bostäder och vård- och omsorgsboende möjliggörs en förskola med cirka 100 platser.

Behov av miljöbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivningen redogör att detaljplanen medför positiva konsekvenser avseende markföroreningar, dagvatten och grundvatten. Detta beror på att deponin i planområdet kommer kunna saneras och att läckage och spridning av föroreningar från deponin kommer att upphöra med en exploatering enligt detaljplanen.

För rekreation uppstår både negativa och positiva konsekvenser av detaljplanen. Bostäder byggs i ett naturnära läge, vilket kan ses som positivt för boende i området. Detta medför att grönområden kan tillgängliggöras genom stärkta kopplingar och ökad trygghet. Detaljplanen medför att områden som används för rekreation kommer att försvinna. De områden inom planområdet som används för rekreation och ligger inom deponiområdet är i sin nuvarande form inte lämpliga för rekreation.

Detaljplanen tar naturmark med höga värden i anspråk genom att marken bebyggs eller anläggs med hårdgjorda ytor.

Tidplan

Granskning planeras till kvartal 4, 2021 med godkännande och lagakraftvunnen plan i kvartal 2, 2022.

Genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och en första inflyttning beräknas kunna ske tidigast under 2025.

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära ett antal fastighetsbildningsåtgärder där nya fastigheter bildas och befintliga gränser ändras samt befintliga och nya rättigheter anpassas till detaljplanen.

Exploatörerna i området bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar, vilket regleras i avtal med respektive exploatör och med markägarna. Huddinge kommun kommer att vara huvudman för gator och annan allmän plats i området. Innan kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats ska förorenade områden saneras i sin helhet. Kommunen får intäkter för markförsäljning i anslutande delar till deponiområdet. Avtal kommer att tecknas i samband med antagandet vilka förbinder markägarna och exploatörerna till olika åtaganden förknippade med genomförandet. Inlösen av allmän plats kommer i genomförandet av detaljplanen att ske genom överenskommelser i avtal med respektive markägare, kommunen har även möjlighet att lösa in marken med stöd av detaljplanen utan överenskommelse mot lagstadgad ersättning.



Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att inom Österhagen möjliggöra för cirka 570 bostäder, ett nytt vård- och omsorgsboende, en förskola, handel och service samt nya gator och gång- och cykelstråk. Ny detaljplan syftar till att möjliggöra sanering av deponin för att komma till rätta med de miljöskador som den orsakar i närområdet och för sjön Drevviken. Detaljplanen syftar också till att med nya rekreativstråk tillgängliggöra befintlig naturmark och länka samman Skogås och Länna.

Planområdet utgår från den mark som berörs av saneringen men har utökats för att också omfatta anslutningen till Gamla Nynäsvägen samt det parkområde som krävs för att skapa en hållbar dagvattenhantering och rekreativa grönytor. Syftet kan uppnås genom att marken planläggs för bostäder, förskola, vård- och omsorgsboende, gator, natur och park. Det ger en blandad bebyggelse som innebär att området befolkas även under dagtid.

För att ansluta området till Gamla Nynäsvägen föreslås en ny huvudgata genom området med anslutning till Österhagsvägen i söder. Längs gatan planläggs mark för nya bostäder i varierad skala med flerbostadshus och småhus. Flerbostadshus, stadsradhus, förskola och vård- och omsorgsboende förläggs närmast gatan medan radhus och kedjehus placeras närmre omgivande naturmark. Bostädernas placering och skala anpassas till området och omgivande bebyggelse. Allmänna ytor i form av park, torg, lekplatser och naturmark kommer att utgöra nya mötesplatser i området. En väl gestaltad allmän plats syftar till att öka vistelsevärdena och bidra med trygghetsaspekter i området.

Stor vikt har lagts vid att spara värdefull natur och anpassa tillkommande bebyggelse till omgivande naturmark. Bebyggelsen utanför deponiområdet ska placeras med anpassning till omgivande natur så att ljus och gröna värden silas mellan huskropparna.

Nya gång- och cykelstråk anläggs för att bebyggelsen ska fungera trafiksäkert men också för att tryggt och gent ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen. Utöver bostäder möjliggörs tekniska anläggningar i form av nätstationer, pumpstationer och miljöstationer. Området har dimensionerats för att i framtiden kunna trafikeras med buss. Förutom bostäder, förskola och vård- och omsorgsboende möjliggör planen handel och service i några av de centralt placerade flerbostadshusen.

Projektet bedöms kunna bidra med cirka 570 nya bostäder i blandad bebyggelse samtidigt som förutsättningar ges att sanera deponiområdet. Av de 570 nya bostäderna utgörs cirka 60 av dessa av lägenheter i ett vård- och omsorgsboende. Utöver bostäder och vård- och omsorgsboende möjliggörs en förskola med cirka 100 platser.

Planområdet är obebyggt och används av närboende för rekreation. De rekreativa värdena kommer i huvudsak behållas i de delar som inte berörs av saneringen. De

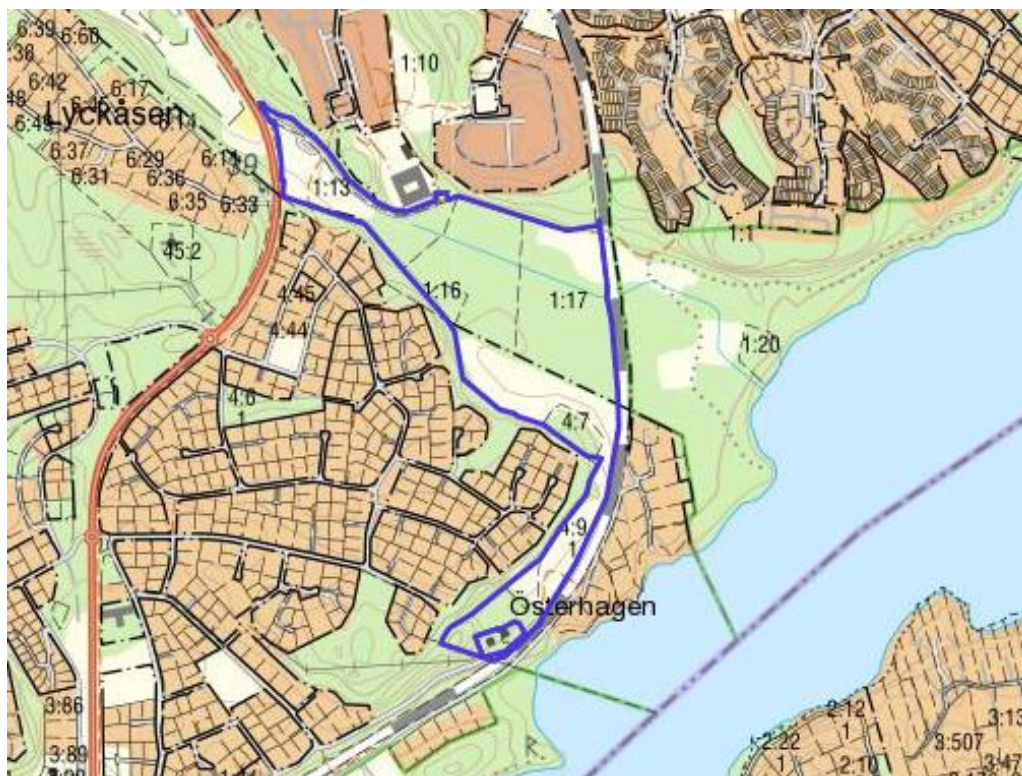
föreslagna förändringarna bidrar till att förbättra tillgängligheten och tryggheten i och till området.

Ett gestaltungsprogram redogör för projektets gestaltungsprinciper och kraven följs upp via avtal.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet ligger mellan Länna och Skogås, väster om järnvägen och cirka 1 km söder om centrala Skogås. Planområdet omfattar fastigheterna Länna 4:7, 4:9, 4:168 och Västra Skogås 1:13, 1:15, 1:16, 1:17 samt del av fastigheterna Västra Skogås 1:10, Västra Skogås 1:14 och Länna 4:6 och är cirka 21 hektar stort. Deponin ligger i huvudsak inom fastigheten Länna 4:9 som ägs privat. Viss spridning av föroreningar från deponin når kommunens fastighet Västra Skogås 1:17. Dessutom berörs fastigheten Västra Skogås 1:15 som är i privat ägo.



1. Planområdet avgränsat med blå linje.

Planområdet har utökats i mindre utsträckning efter samrådet eftersom anslutningspunkten med Gamla Nynäsvägen har tagits med i planområdet. Planområdet har också utökats mot söder och väster i den södra delen för att anpassas till anslutande detaljplanegränser. Mindre justering av planområdet har också gjorts mot norr för att området ska inkludera slänter för väg och för att bättre ansluta till befintliga detaljplaner. Grönområdet som huvudsakligen lämnas obebyggt ingår för att skydda rekreativvärde och säkra en hållbar dagvattenhantering.

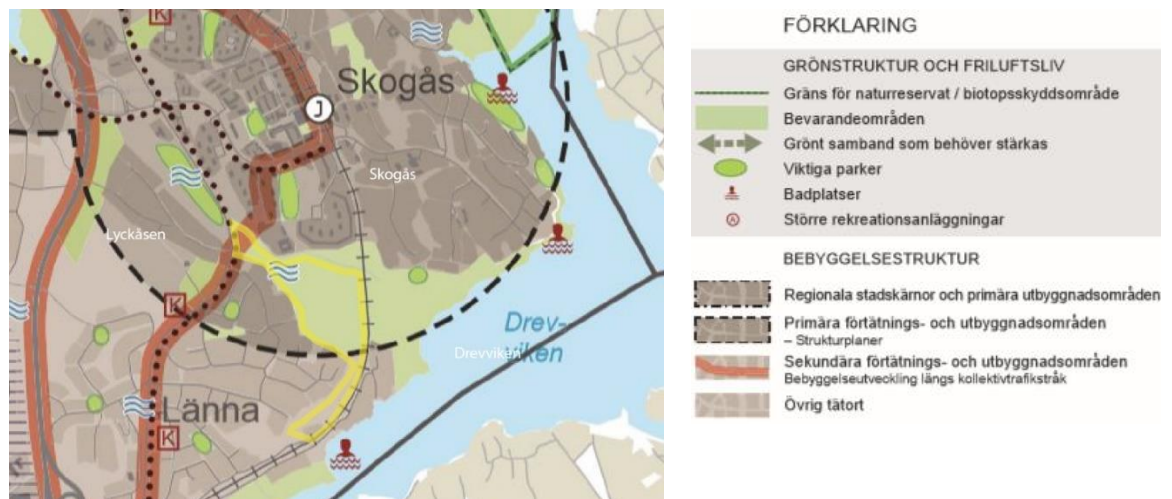
Tidigare ställningstaganden

Regionplan

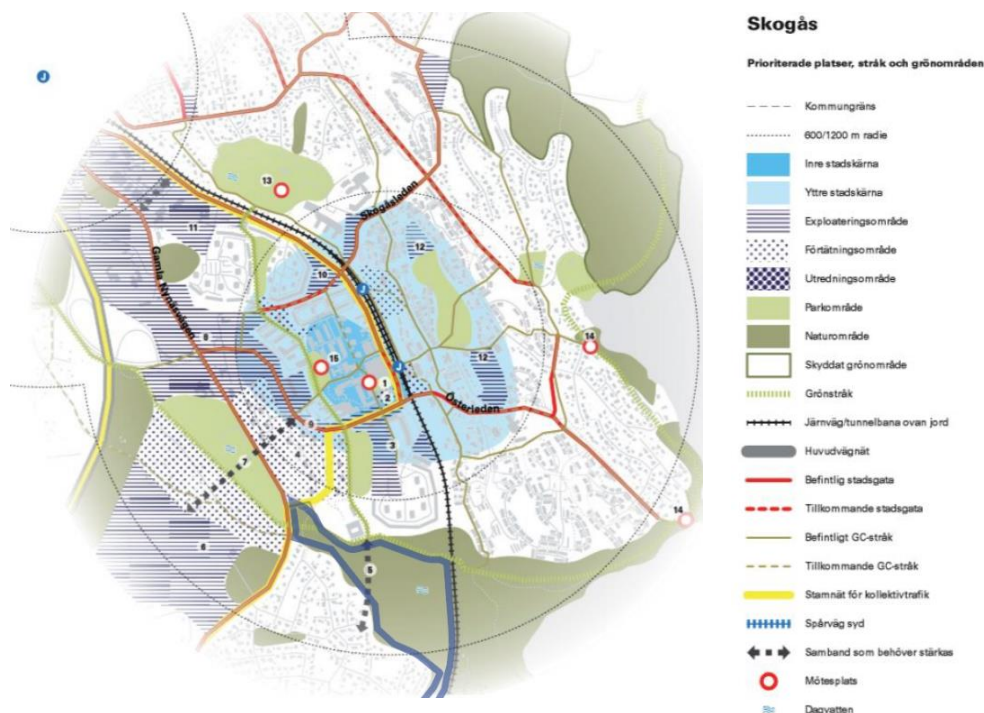
Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen 2050, Rufs 2050, är en strategisk plan med ett långsiktigt perspektiv som syftar till att hantera Stockholmsregionens långsiktiga utmaningar och stärka regionens potential. Rufs 2050 anger området som ”primärt bebyggelseläge”. Bland annat innebär detta att området bedöms ha potential att utvecklas till tät och sammanhängande miljö med vissa urbana kvaliteter med både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera. Planförslaget överensstämmer med regionplanen.

Översiktsplan, ÖP

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP) omfattas området i söder av begreppet ”övrig tätort” och ligger strax utanför det primära förtätnings- och utbyggnadsområdet för Skogås. Norra delen av planområdet omfattas av ÖP:s förtätning och utbyggnadsområde för Skogås. Hela grönområdet pekas ut som bevarandevärdt och ingår i ett grönt stråk vidare mot nordväst. Symbol för större anläggning för dagvatten finns i ÖP utmärkt inom planområdet.



2. Utsnitt ut kommunens ÖP, markanvändningskarta, planområdet utmärkt med gult.



3. *In-zoomning i översiktsplanens kartmaterial för prioriterade platser stråk och grönområden. Planområde avgränsat med blå linje i kartans nedre del.*

I översiktsplanens kartmaterial framgår att planområdet berörs av;

- utpekat *samband som behöver stärkas* i nord-sydlig riktning
- utpekat läge för grönstråk
- naturområde med bevarandevärde i öst-västlig riktning
- yta för hantering av dagvatten

Förklaringar av begreppen i ÖP

- *Samband som behöver stärkas* innebär att det bör kompletteras med bebyggelse, gator, parkstråk eller andra förbindelser för att stärka kopplingen mellan olika områden så att både mentala och fysiska barriärer minskar.
- *Grönstråk* är antingen ett smalt parkstråk genom bebyggelse eller ett viktigt promenadstråk genom ett större naturområde.
- *Naturområde* är ett grönområde med särskilda natur- och friluftsvärden.
- *Dagvatten* innebär en större anläggning för dagvatten.

Planläggningen sker inte i enlighet med ÖP beträffande det som betecknas som bevarandeområde. Utpekat grönstråk i öst-västlig riktning kommer delvis att finnas kvar men också påverkas av ny bebyggelse söder om Sjötorpskolan.

Motivering till planförslagets utformning

Föreslagen detaljplan påverkar delvis utpekat bevarandevärdigt grönstråk eftersom stråket ingår i detaljplanen. Föreslagen bebyggelse i den nordvästra delen har gjorts med hänsyn till de utpekade gröna värdena. Byggnaderna har placerats på den ena sidan om gatan med avstånd mellan huskropparna så att ljus och grönska ska kunna silas mellan dem. Bebyggelsen i nordväst ligger utanför saneringsområdet men motiveras av att det behövs en trygg anslutning till Gamla Nynäsvägen. Nya

bostadshus intill gatan bidrar till en mer befolkad plats varför det anses positivt av trygghetsskäl. Kommunen har ett stort behov av nya bostäder och det är positivt att det kan tillskapas i kollektivtrafiknära lägen. Exploateringen är en förutsättning för den ekonomiska genomförbarheten av saneringen.

I den nordvästra delen anger översiktsplanen en stomlinje för kollektivtrafik från Gamla Nynäsvägen mot Vallhornsvägen i Skogås. Anslutningen för buss har inte utretts vidare i detaljplanen för Österhagen med anledning av markens lutning väster om Sjötorpskolan är för brant samt att det är svårt att bredda gatorna i befintligt villaområde för att möjliggöra kopplingen.

Detaljplanen kräver en noggrant studerad dagvattenhantering och att området ska riggas för att rena och fördröja det dagvatten som ska passera vidare till Drevviken. Utrymme för en dagvattendamm finns vilket är i linje med översiktsplanens intentioner, där den norra delen av planområdet är ett utpekat område för en större dagvattenanläggning.

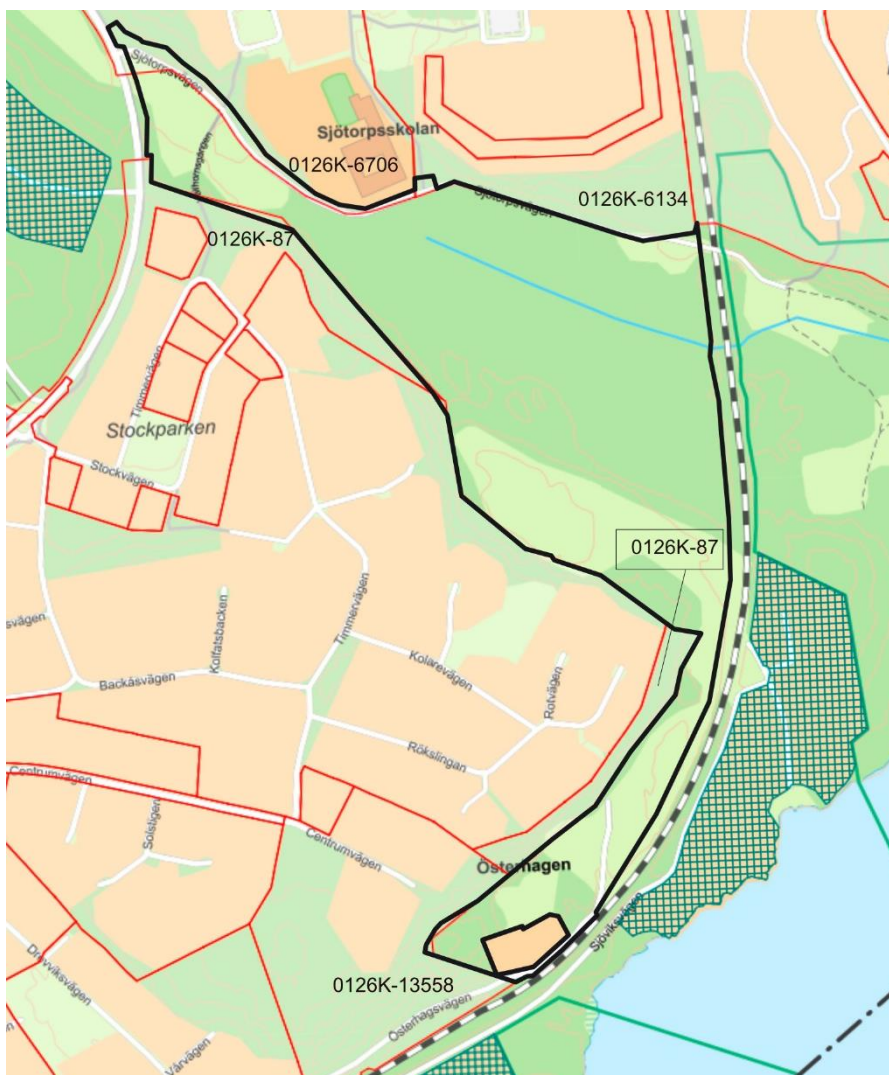
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större del av planområdet utgörs av ej planlagd mark.

Planområdet berör till mindre delar;

- *stadsplan för Skogås V, (0126k-6134), fastslagen 1963*
- *stadsplan för Skogås IV och Skogås XII, (0126k-6706), fastslagen 1966*
- *byggnadsplan för delar av Länna 1:4 och 2:4 m.fl., (0126k-87), fastslagen 1938*
- *detaljplan för Länna 4:30 m.fl. (0126k-12331) fastslagen 1994*
- *detaljplan för Länna 4:93 m.fl., (0126k-13558), fastslagen 2002*

För ingen av dem finns kvarvarande genomförandetid.



4. Omgivande detaljplaner som påverkas av den nya detaljplanen.

Ny detaljplan för Österhagen upphäver underliggande detaljplaner för motsvarande områden.

Större delen av grönområdet har varit båtlandsområde för markavvattning. Torrläggningsföretaget Länna-Aspgården har upphävts genom beslut den 6 december 2019.

Delar av planområdet i södra omfattas av strandskydd. Ny detaljplan upphäver strandskyddet för de delar som innebär användningen bostäder eller gata.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, däremot finns flera registrerade lämningar. De utgörs av olika sorters befästningsanläggningar såsom bunkrar och skyttevärn från senare tid. De är registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar i Fornreg (Riksantikvarieämbetets karta med registrerade fornminnen). En arkeologisk utredning har genomförts beträffande dessa (*Stiftelsen kulturmiljövård*,

2019-09-13). Inom planområdet finns två stridsvärn och ett röjningsröse, de har delvis förfallit och fyllts med jord. Lämningarna saknar skydd.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Samråd angående program för Österhagen genomfördes under perioden juni - september 2015. Programmet beskrev förutsättningarna för cirka 140 bostäder, äldreboende och förskola, nya mötesplatser och rekreationsstråk. Synpunkter som inkom handlade främst om saneringen av deponin och oro för grundvattentäcker, trafik på Österhagsvägen och önskemål om ytterligare vägkoppling till Gamla Nynäsvägen samt bullerfrågor.

Kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2016 om planuppdrag för området. I planuppdraget ingår att utreda ny, kompletterande vägförbindelse för en alternativ koppling till Gamla Nynäsvägen. Utöver detta skulle utredningar beträffande dagvatten och buller tas fram samt en riskanalys kopplad till trafik med farligt gods på järnvägen. I beslutet framgick också att en barnkonsekvensanalys och en miljöinventering skulle tas fram.

Plansamråd

Plansamråd med berörda remissinstanser och sakägare genomfördes den 20 april - 25 maj 2018. Inkomna yttranden har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse. Skrivningarna från länsstyrelsen och remissinstanser avsåg dagvatten, miljöfrågor och påverkan av saneringen. Synpunkter från närboende och privatpersoner avsåg främst påverkan på skogens funktion som bostadsnära rekreation och oro för störningar från ökad trafik som en följd av fler bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Samtidigt med planuppdraget togs ett förslag till intentionsavtal fram, som godkändes av kommunfullmäktige den 11 april 2016. Intentionsavtalet reglerar bland annat förutsättningarna för sanering och markförsäljning av delar av den kommunala marken som bedöms förorenad. Omfattningen av föroreningar inom deponiområdet var ännu okänd men avsikten var att kostnaden för sanering av deponin skulle kunna bäras av exploateringen av området. Preliminärt planområde utökades jämfört med programmet för att pröva ett bostadstillskott på ytterligare mark som bedömts förorenad.

Huddinge kommuns arkitekturstrategi

Huddinge kommun beslutade den 23 mars 2020 att anta arkitekturstrategin. Strategin anger rekommendationer för en väl gestaltad livsmiljö och ska bidra med att skapa stadsmiljöer där människor vill vara och bo. Det är ett verktyg som syftar till att skapa tillräckligt hög arkitektonisk nivå i projekten samt för att hålla kvar tidiga visioner när ett projekt ska förverkligas. Arkitekturstrategin bygger på att alla projekt ska genomgå två huvudsteg: ”utgå ifrån platsen” och ”utveckla platsen”. För projektet Österhagen har arkitekturstrategin varit till stöd i diskussioner om projektets gestaltning och utformning, både gällande kvartersmark och för allmän plats. Arkitekturstrategin ligger till grund för gestaltungsprogrammet.

Behov av strategisk miljöbedömning

Detaljplanen påbörjades före den 1 januari 2018, vilket innebär att det är de äldre bestämmelserna i miljöbalken som är tillämpliga. En behovsbedömning för detaljplanen har utförts. Syftet med behovsbedömningen är att se om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Omständigheter ska identifieras som talar för eller emot betydande miljöpåverkan. Det kan göras utifrån 5 § i miljöbedömningsförordningen (2017:966).

En behovsbedömning för detaljplanen Österhagen har utförts och i den har det konstaterats att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på naturvärden, kulturvärden och risker. Dessa miljöaspekter anses var för sig vara grund för betydande miljöpåverkan. Den kumulativa påverkan detaljplanen medför avseende dessa miljöaspekter och miljöaspekter av mindre dignitet, behövde utredas och bedömas, därför har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats.

Avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivningen hölls med Länsstyrelsen den 5 juni 2019.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Här beskrivs de bedömningar som gjorts om planens förenlighet med 3, 4 kap miljöbalken.

Drevvikens naturreservat ligger strax öster om planområdet och utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Detaljplanen medför att skogsmark intill Drevvikens naturreservat tas i anspråk vilket på sikt kan påverka spridningssambanden negativt. Samtidigt innebär detaljplanen att deponiområdets eventuella påverkan på naturreservatet upphör.

Planområdet gränsar i öster till riksintresset Nynäsbanan. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Rikt- och gränsvärden gällande buller med vissa anpassningar bedöms kunna innehållas för tillkommande bebyggelse och äventyrar därmed inte riksintresset. Bebyggelse inom skyddsavståndet för järnvägen får inte påverka riksintresset, det vill säga utnyttjandet av Nynäsbanan. Bedömningen är att riksintresset inte kommer påverkas avseende risk.

Stor del av planområdet (cirka 5 hektar) är ianspråktaget av en deponi. Att marken saneras och istället iordningställs för bostadsändamål innebär god hushållning med marken.

Detaljplanen anses vara förenlig med 3 och 4 kap. miljöbalken.

Planförslaget förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av före detta öppen jordbruksmark som har ersatts med gran- och tallplanteringar i norra delen. Inom planområdet finns även ung lövskog och äldre lövsumpskog. I den centrala och södra delen finns ett större deponiområde. Deponiområdet är delvis öppet men bitvis igenvuxet med unga granar och sly. I övrigt finns äldre och värdefulla hällmarkstallskogar, barrblandskogar samt bryn med asp och sälg.

I de delar som är förorenade kommer naturmiljön och landskapet att påverkas av den föreslagna förändringen men i övrigt kommer grönstrukturen till stor del att kunna bevaras. Grönområdet norr om bebyggelsen kommer att anläggas med dagvattenanläggningar och tillgänglighetsåtgärder för att öka de rekreativa kvaliteterna.

Rekreation och friluftsliv

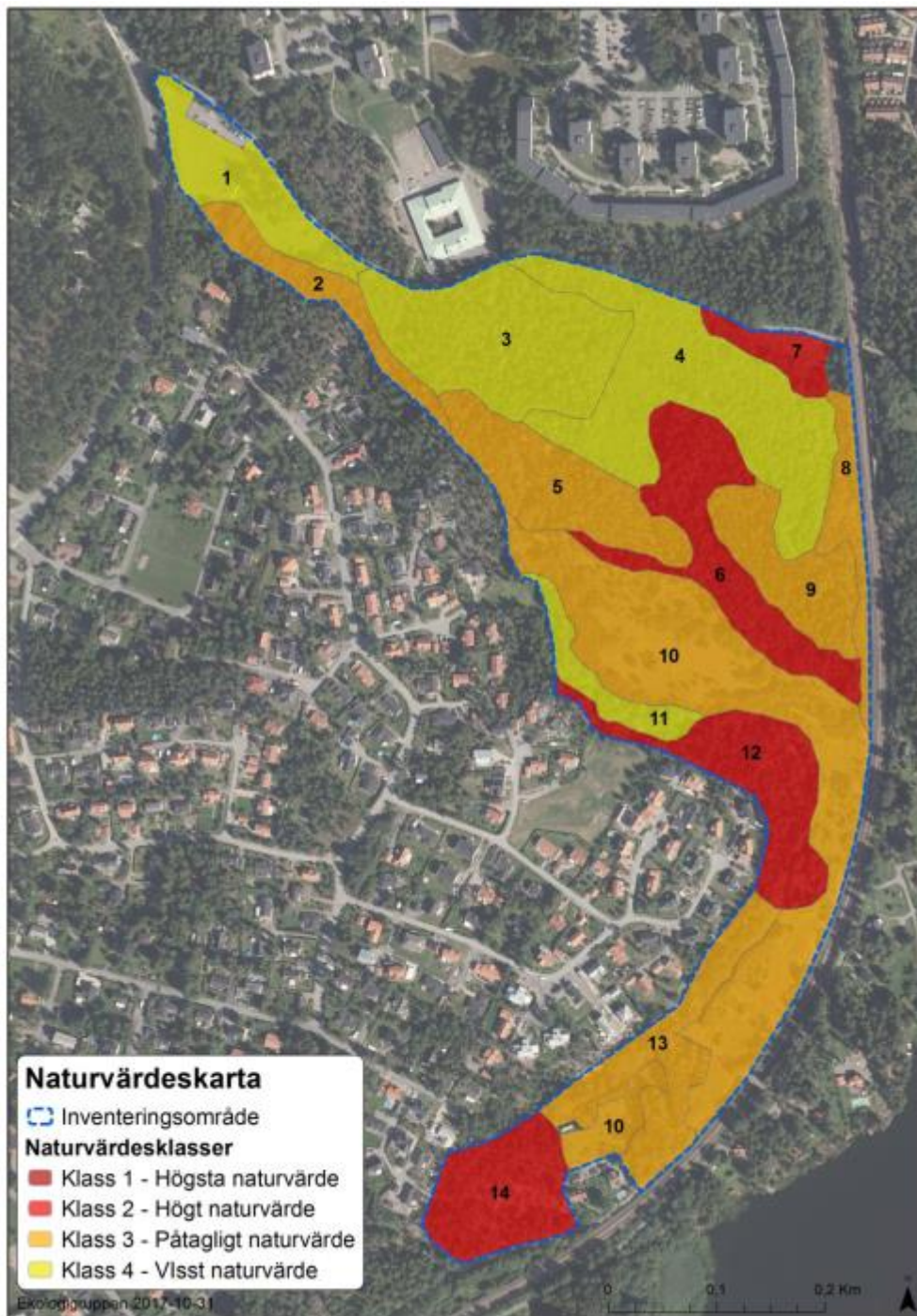
Skogsområdet används av närboende för rekreation i form av promenad och strövområde. Delar av detaljplaneområdet, deponiområdet är dock inte lämpligt som rekreativområde på grund av markens beskaffenhet. Detaljplanen innebär en påverkan på de rekreativvärdena som används idag. Samtidigt bidrar detaljplanen till att förbättra tillgängligheten och tryggheten inom området och stärker dessutom kopplingen till närliggande områden. Fler invånare får genom förändringarna närhet till ett fint grönområde.



5. Skogsområdet vid järnvägen

Naturvärden

En naturvärdesinventering för detaljplaneområdet har utförts under 2018 (Ekologigruppen, 2018-12-17). Vid inventeringen identifierades 14 naturvärdesobjekt. Fyra naturvärdesobjekt har högt naturvärde (klass 2), sex objekt har påtagligt naturvärde (klass 3) och fyra objekt har visst naturvärde (klass 4). Samtliga naturvärdesobjekt redovisas i bild 6.



6. Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2018-12-17)

Området är värdefullt för många insektsarter som man finner i öppen mark som är i igenväxningsfasen, se bild 7. Detaljplaneområdet tar mark med höga naturvärden i anspråk och vissa av dessa områden ligger utanför det område som ska saneras. Naturvärdesobjekt 12, se bild 6, med höga naturvärden i form av hållmarkstallskog med flera gamla träd kommer delvis bebyggas med förskola och vårdboende och största delen av naturvärdesobjekt 12 ligger utanför det område som behöver saneras. Dock är deponins utbredning inte fullt säkerställd, vilket kan innebära att ytterligare natur och mark behöver saneras. Omfattningen kommer att framgå först när saneringen utförs.



7. Öppna gräsytor på deponin.

I norra delen av planområdet, där detaljplanen reglerar för park och dagvattendamm, ska naturen i största mån sparas. Viss påverkan och ingrepp kommer att ske i samband med anläggandet av dagvattendammen, men i övrigt ska naturen sparas i sin nuvarande form.

Planen kommer att medföra att höga naturvärden tas i anspråk samtidigt som den möjliggör sanering av deponin. På sikt kommer borttagandet av deponin innebära att påverkan på natur och naturvärden minskar, i och utanför planområdet.

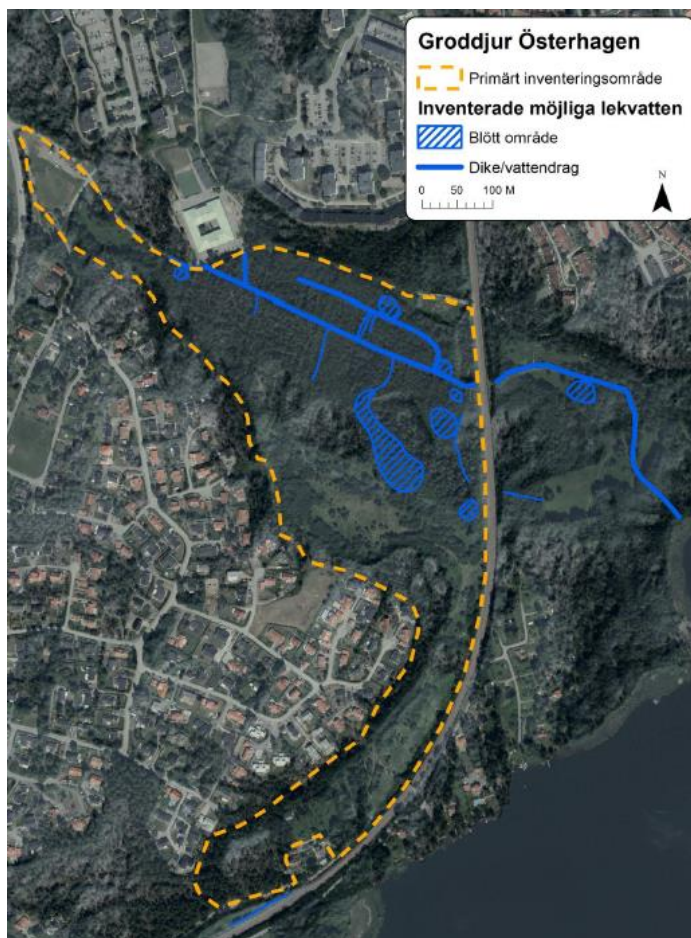
Kopplingen till Österhagens skogsområde som ligger på andra sidan järnvägen från planområdet sett, gör området till en viktig spridningsväg för grönstruktur och skogslevande arter. Det sammanhängande skogsbeståndet bidrar till att arter kan sprida sig till och från Lännaskogen i väst samt söderut längs Drevviken. Det sammanhängande skogsområdet berörs av detaljplanen till en mindre del, främst den del som ingår i deponiområdet. Många naturvärden finns på själva deponin och dessa kommer att påverkas av områdets sanering.

Ett trettiotal naturvårdsarter har hittats i området, varav 11 är rödlistade. De rödlistade arter som påträffats är talticka (NT), aspticka (NT), mindre hackspett (NT), mindre märfältsmätare (NT), mindre sexfläckig samt bredbrämad bastardsvärmare (NT), reliktböck (NT), svartpälsbi (VU), mindre blåvinge (NT), almsnabbvinge (NT) samt ancistronycha tigurina (NT).

Tidigare inventeringar i deponiområdet har visat på en värdefull dagfjärilsfauna liksom bi- och andra steklar, dessa inventerades 2016 (*JA Natur 2016-09-30*). Inga rödlistade bin eller steklar hittades vid inventeringarna. Bland fjärilarna har sexfläckig- samt mindre bastardsvärmare noterats. Mindre sexfläckig samt bredbrämrad bastardsvärmare (NT) finns sannolikt inte kvar på deponiområdet på grund av igenväxning. En äng i Drevvikens naturreservat har skapats för fjärilarna. Ett försök till att flytta larverna har gjorts, men några larver hittades inte vid försöket. I och med att deponiområdet håller på att växa igen innebär det att de inte kommer vara en gynnsam miljö för fjärilarna och de anses därför inte påverkas negativt av exploateringen.

Grodor och kräldjur

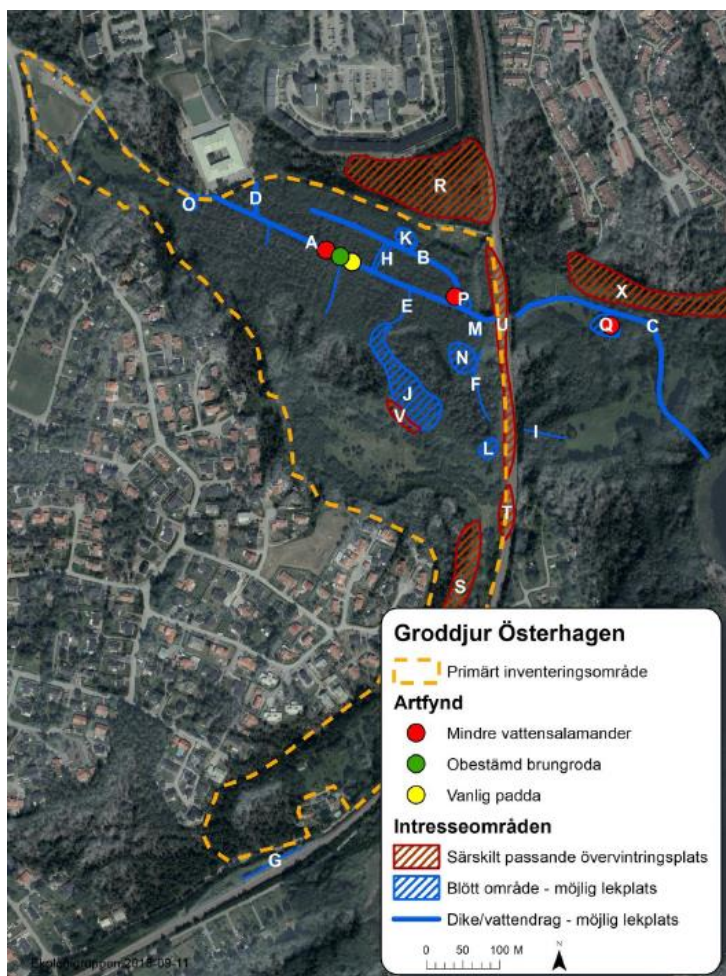
I norra delen av planområdet finns grod- och kräldjur som kan komma att påverkas av den nya bebyggelsen. En särskild groddjursinventering har genomförts (*Ekologigruppen, 2018-09-12*). Under inventeringen gjordes fynd av mindre vattensalamander, vanlig padda och en obestämd brungroda, (vanlig groda eller åkergroda), kopparödla och skogsödla.



8. Karta från den genomförda groddjursinventeringen, Ekologigruppen 2018-09-12.

De arter som noterades under inventeringen, mindre vattensalamander, vanlig padda och vanlig groda/åkergroda, är vanligt förekommande i regionen och bedöms i den senaste rödlistan ha en livskraftig population i landet (*Artdatabanken, 2015*). Enligt Artportalen finns i Huddinge kommun ett 20-tal tidigare noterade lokaler för åkergroda, ett 40-tal för vanlig groda, ett 40-tal för vanlig padda och ett 40-tal för mindre vattensalamander (*Artportalen, 2018-06-12*).

I inventeringen görs bedömningen att groddjuren i Österhagen troligtvis kan röra sig i både östlig och västlig riktning från området, varför en påverkan på enstaka individer av arterna i området inte bedöms medföra någon påtaglig negativ inverkan på arternas bevarandestatus, varken inom kommunen eller inom boreal region.



9. Karta från den genomförda groddjursinventeringen, Ekologigruppen, 2018-09-12.

Sammantaget bedöms de flesta arter kunna fortleva i området genom att skyddsåtgärder vidtas och genom att befintliga naturvärden tillvaratas och stärks. Under förutsättning att vissa skyddsåtgärder vidtas bedöms planen inte hamna i konflikt med artskyddsförordningen.

Skyddsåtgärder

- Skog ska sparas i den norra delen av planområdet och död ved ska placeras ut på lämpliga platser för att gynna mindre hackspett.
- Diken och dagvattendammen ska anpassas så att de kan utgöra lämpliga miljöer för groddjur.
- Öster om planområdet har en viktig lokal för groddjur pekats ut i groddjursinventeringen. Denna lokal ska ses över och om möjligt stärkas.

Åtgärder

- Gångvägar i områden med höga naturvärden ska så långt det är möjligt undvikas.
- Underhållsvägen till dagvattendammen bör planeras så att den inte tar ängsmark i anspråk (område 7 enligt naturinventeringen).
- Ytor med torrängsliknande miljöer ska skapas. Sådana platser utgör boplatser för vildbin och är mycket viktiga för den biologiska mångfalden.
- Vegetation som anläggs ska vara sådan vegetation som finns sedan tidigare i området.
- Områden som kan behöva gallras ska ses över och ifall behov av gallring finns ska detta utföras.
- Avverkning av träd där fåglar häckar får inte ske under perioden 1 mars – 31 juli.

Geologiska förhållanden

Planområdets geologi varierar mellan glaciallera och berg i dagen som ibland överlagras av ett tunt moränlager. Kärrtorv finns i den norra delen av området. Lera förekommer under den före detta deponin och i andra delar av planområdet. Jordartskarta över området ses i bild 10.

En komplettering gällande geoteknik utfördes under 2018 och påvisade fyllnadsmaterial mellan 5 meter till 11 meter under markytan som underlagrades av torrskorpelera, siltig sand och lerig silt ovan berg som varierade mellan 6 - 14 meter under markytan. Vid undersökningen har en grundvattenyta noterats vid 9,6 meter under markytan, det vill säga 4,5 meter över berg i västra delen av deponin.

En stabilitetsutredning har utförts (*Iterio, 2020-05-28*) som redovisar att en lokal svacka där löst lagrad silt eller lera förekommer längst ett kortare parti och där banvallen kan vara känslig för schaktarbeten. Lera under deponin är till följd av trycket från de överlagrande massorna, kompakterad och troligen inte sättningbenägen. Lätta byggnader på upp till två våningar med bjälklag och väggar i trä bedöms kunna grundläggas med bottenplatta på den nya fyllningen medan högre och tyngre bebyggelse behöver grundläggas med pålar. Gällande banvallen behövs inga restriktioner för schakt på upp till 2 meters djup utanför ett avstånd av 15 meter från banvallens släntfot är nödvändiga.

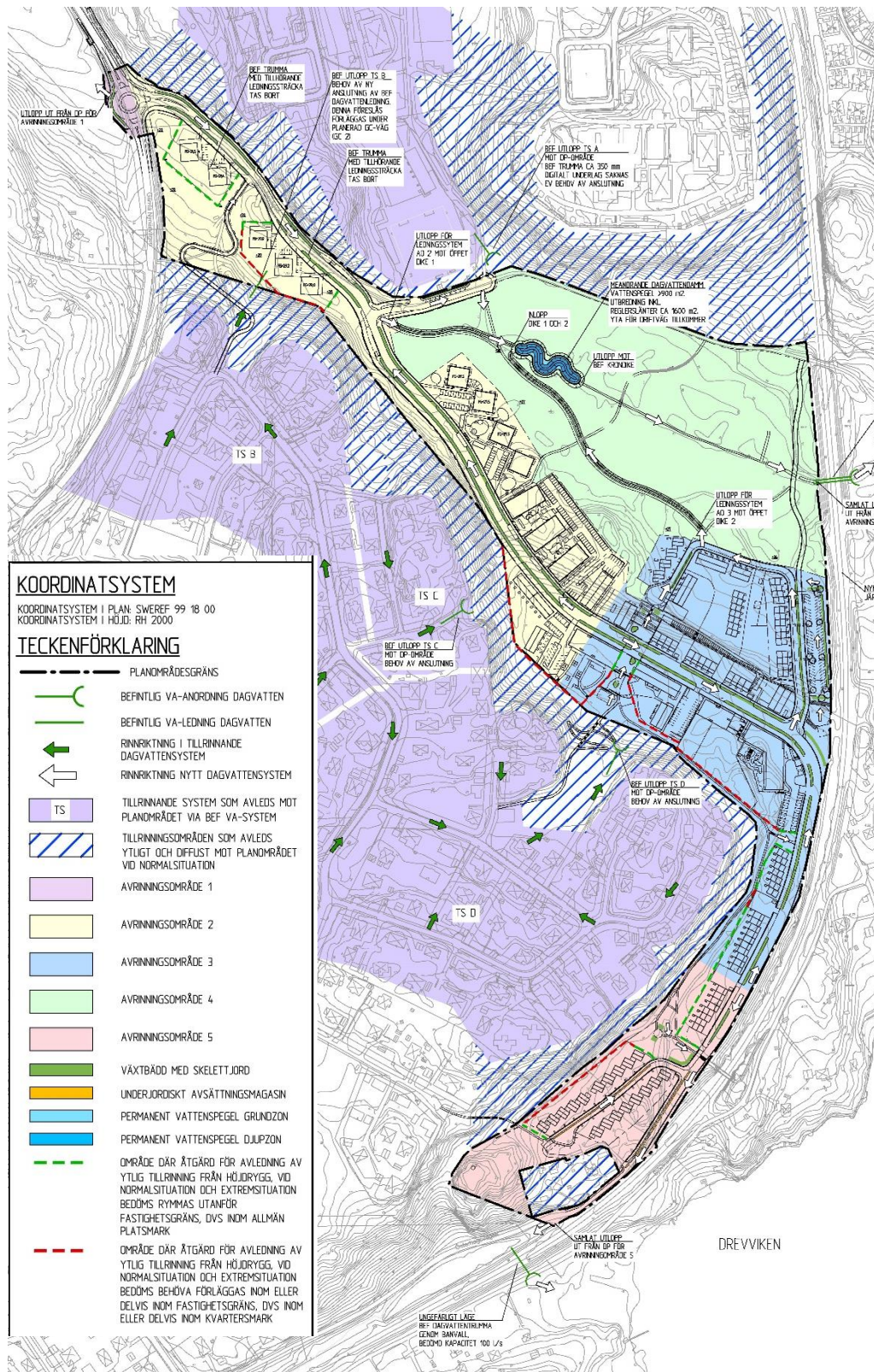
Markradon

En del av den norra delen av området är klassat som högriskområde för radon. Klassningen utgår ifrån geologiska kartor och inga mätningar har gjorts i området. Bostäder ska uppföras radonsäkert, strålningen från radongas inomhus får inte överstiga 200 Bq/m³ enligt Boverkets byggregler.

Hydrologiska förhållanden

Tillrinningen till området sker huvudsakligen från de höglänta partierna i väst och sydväst. Största delen av marken inom planområdet är förorenad av de massor som deponerats i området. Dagvattnet avrinner idag orenat till recipienten Drevviken varför det med ny detaljplan är angeläget att få kontroll på rening och fördröjning av det dagvatten som rinner mot sjön. Idag sker viss naturlig rening i kärrtorven som finns inom naturmarken. Endast en mycket liten del av planområdet är hårdgjort idag. En exploatering innebär mer hårdgjord yta och större flöden.

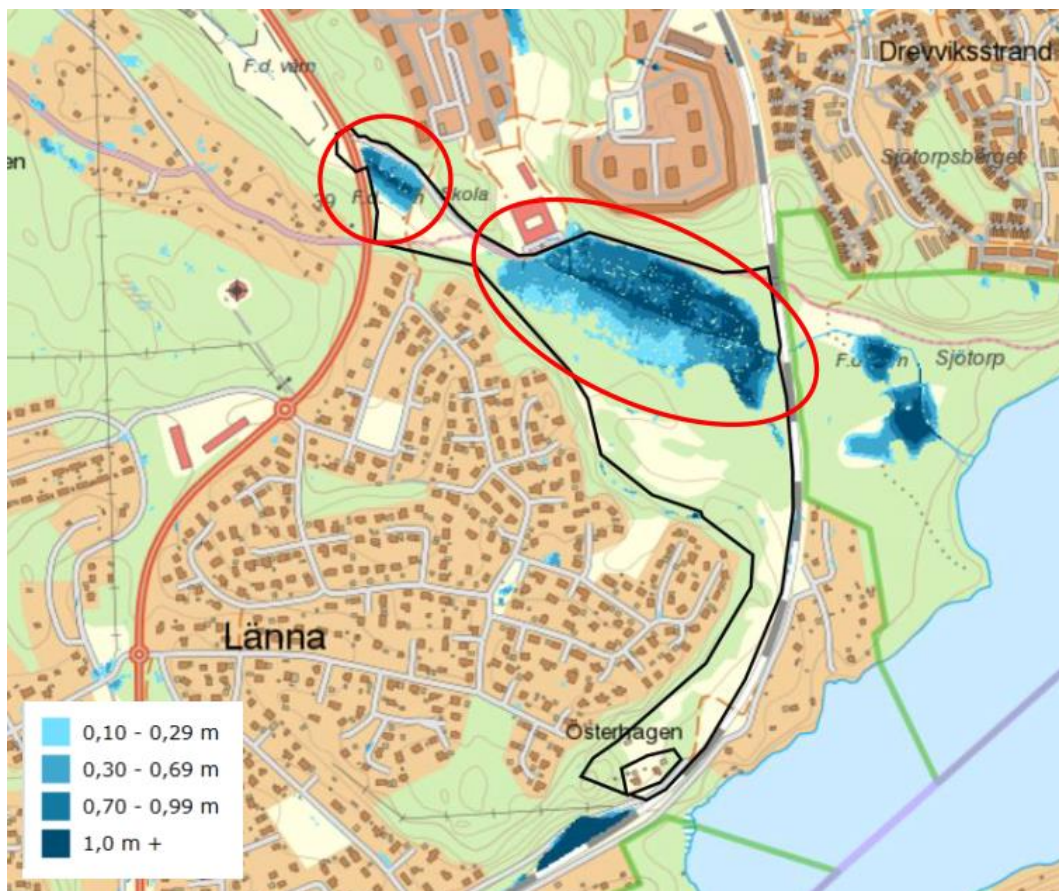
En dagvattenutredning har genomförts (*Marktema 2017-12-06, rev. 2021-03-05*). Dagvattenutredningen föreslår en systemlösning för hur dagvattnet ska hanteras. Ett antal olika dagvattenlösningar föreslås i detaljplaneområdet. För kvartermark förordas tillämpning av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) i olika former. På allmän platsmark föreslås stommen utgöras av nedsänkta infiltrationsytor med skelettjordar. Skelettjordarna kommer främst att rena och fördröja dagvatten från vägområden, lek- och samvaroytor. Vidare föreslås samlad fördröjning och rening i två delar av planområdet. Det ena i form av en meandrande damm och det andra i form av underjordiska stråk med perkolerade avsättningsmagasin. Tillämpas föreslagna åtgärder uppnås erforderlig fördröjning och det dimensionerande flödet efter planens genomförande kommer inte att öka. Föreslagen dagvattenhantering redovisas nedan i bild 13.



13. Föreslagen dagvattenhantering för detaljplanen. Under tidpunkten för framtagandet av dagvattenutredningen utreddes anslutning till Nynäsvägen som cirkulation varför ett större planområde angetts i dagvattenutredningen än vad som är aktuellt för detaljplanen.

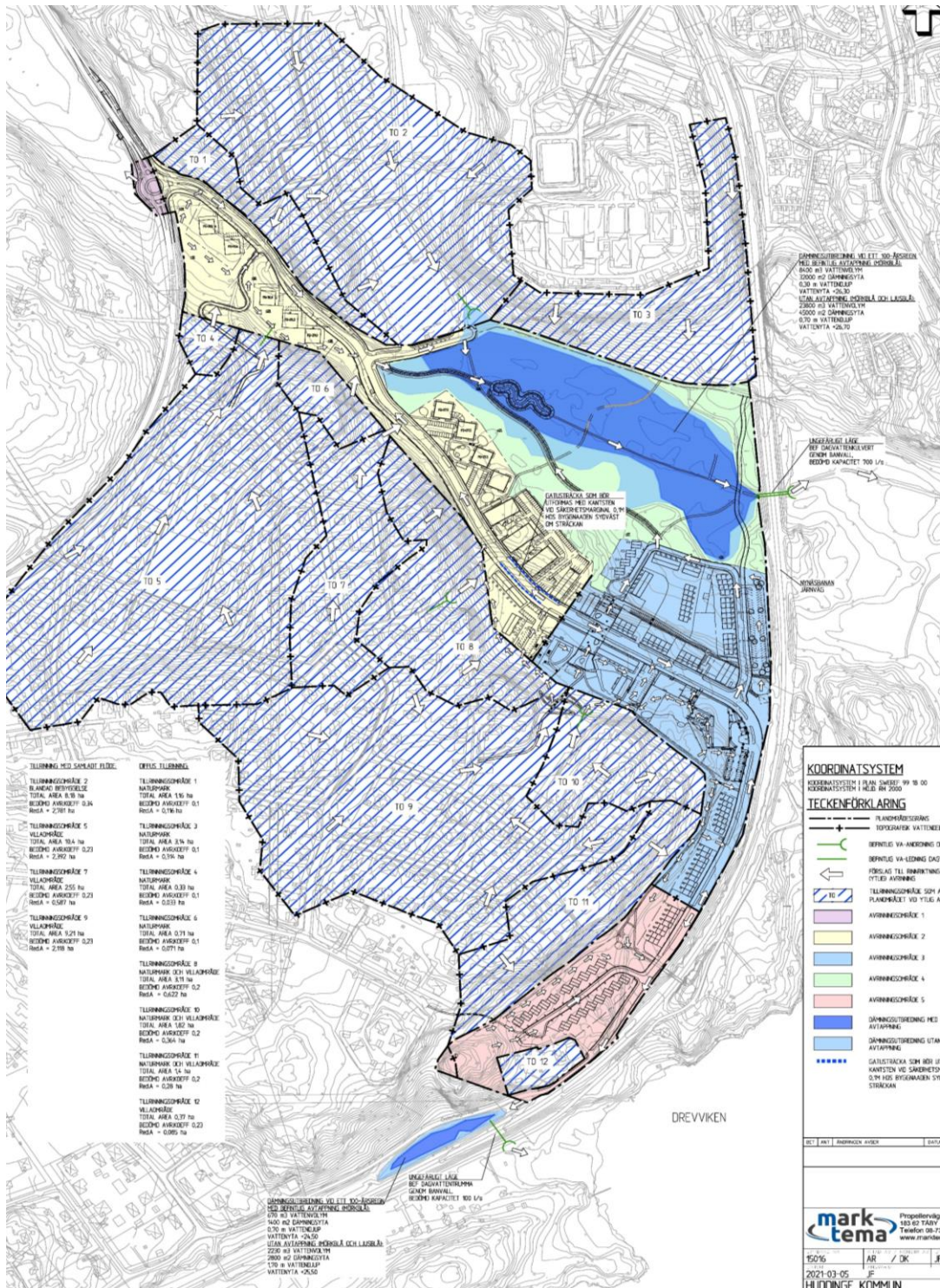
Skyfall

Delar av planområdet är före planens genomförande utpekade lågpunkter, se bild 14. Lågpunkterna är främst koncentrerade till skogsområdet i den norra delen av planområdet. Denna del av planområdet ska fortsatt fungera som en lågpunkt för att ta emot vatten. Enligt dagvattenutredningen visar länsstyrelsens modellering en översvämningssituation motsvarande som om kulverten under järnvägen skulle vara igensatt. I anslutning till Gamla Nynäsvägen, i planområdets nordvästra del, syns ytterligare ett förväntat dämningssområde. Inom detta område planeras bostäder.



14. Utpekade lågpunkter i detaljplaneområdet. Källa: Länsstyrelsens Webb-GIS.

Planområdet ska utformas så att skador på bebyggelse inte uppstår vid regn eller till storleksordningen 100-års regn med klimatfaktor. För att kunna hantera detta inom detaljplaneområdet behöver en välplanerad höjdsättning göras så att yttlig avrinning från planområdet kan ske obehindrat med självfall. Rinnvägar till planområdet redovisas i bild 15. För tydligare beskrivning och förklaring gällande rinnvägar och avrinning till planområdet hänvisas till dagvattenutredningens bilaga 4 till dagvattenutredningen (*Marktema, 2017-12-06 rev 2021-03-05*).



15. Förslagen skyfallshantering. Under tidpunkten för framtagandet av dagvattenutredningen utreddes anslutning till Nynäsvägen som cirkulation varför ett större planområde angetts i dagvattenutredningen än vad som är aktuellt för detaljplanen.

För allmänna gaturum som förväntas ta emot större flöden har ytlig flödeskapacitet studerats närmare sträcka för sträcka. Samtliga gator beräknas ha kapacitet att

transportera dimensionerande 100-års flöden inom vägområdet. Som säkerhetsmarginal bör entréer som ansluter mot allmän gata placeras minst 0,2 m högre än anslutande gatuområdes maximala dämningnivå. Lägsta nivå för färdigt golv har därför reglerats i plankartan.

En av fastigheterna har svårt att höjdsätta entréer i linje med säkerhetsmarginalen 0,2 meter. Detta på grund av att bebyggelsen har smal förgårdsmark och fordrar tillgänglighetsanpassning. För denna fastighet beräknas säkerhetsmarginalen kunna sänkas till 0,1 meter förutsatt att gatusträckan som löper längs fastigheten förses med nedsänkt körbana/kantsten samt enkelskevide gång- och cykelbanor längs den aktuella fastigheten.

Såvida åtgärder vidtas för skyfall bedöms det inte finnas risk för skadeverkande översvämningar vid nederbörd upp till storleksordningen 100-års regn med klimatkoefficient, för bebyggelsen inom eller nedströms planområdet.



16. Lövsumpskog i norra delen av området, bild från Naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen 2018-12-17)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den naturliga avrinningen för 99,3% av planområdets yta sker idag mot ytvattenförekomsten Drevviken som ligger öster om planområdet. Efter genomförandet av detaljplanen kommer dagvattnet följa denna avrinningsriktning.

Drevviken ingår i Tyresåns sjösystem vid Långsjön, Tyresöflaten och Albysjön för att slutligen mynna ut i Kalvfjärden (Östersjön). Tyresåns sjösystem präglas av en

övergödning till följd av hög tillförsel av fosfor. Drevviken är sjösystemets största sjö och omfattas av miljökvalitetsnormer.

Drevvikens ekologiska status är otillfredsställande och det är främst på grund av den näringspåverkan sjön utsätts för. Drevvikens kemiska status avseende kvalitet och kvantitet uppnår ”ej god”. Ämnen som inte uppnår god kemisk status är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, tributyltenn samt antracen. Med undantag för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver, som har mindre stränga krav är miljökvalitetsnormerna satta till att uppnå god kemisk ytvattenstatus och ”god ekologisk” status senast år 2027.

Med de åtgärder som planeras säkerställs att flödet efter exploatering inte ökar jämfört med befintlig situation. Föroreningsmässigt blir situationen betydligt bättre efter exploatering av området av flera skäl. De förorenade massorna saneras och dagvattnet kommer dessutom att renas mycket effektivt i de dagvattenanläggningar som föreslås och planeras.

Exploateringen med tillhörande marksanering och dagvattenåtgärder bidrar till stor miljönytta. Planens genomförande bedöms kunna ha en positiv inverkan på Drevvikens möjlighet att uppnå MKN och oförändrad påverkan på Magelungens möjlighet att uppnå MKN.

Grundvatten

En hydrogeologisk utredning har tagits fram för projektet (*Tyréns, 2018-12-05*). Grundvattnets generella strömningsriktning bedöms följa topografin. I deponiområdet rinner grundvattnet mot nord till nordost, mot det låglänta skogsområdet. Därifrån sker det sedan en utströmning mot Drevviken.

Resultat från Tyréns utredning visar att det finns ett grundvattenmagasin i friktionsjord under deponin. I deponin ligger den uppmätta grundvattenytan mellan 5,4 meter och 10 meter under markytan i februari 2018 och mellan 6 meter och 12 meter under markytan i maj 2018. Grundvattenytan bedöms ligga i de siltiga jordlagren under deponimassorna och i deponikroppens underkant. Nivåerna bedöms dock kunna variera kraftigt och tillfälligtvis stå i de djupaste liggande deponimassorna.

WSP, (*WSP, 2021-02-04*) har upprättat ett utlåtande kring ifall kommande sanering innebär vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken eller inte. Den vattenverksamhet som eventuellt kan komma i fråga är bortledning av grundvatten, för de fall djupare saneringsschakt kommer att utföras. Detta styrs av påträffade föroreningar och kan i detalj inte bestämmas på förhand. Det förutsätts att schakt under grundvattenytan länshålls, vilket därmed innefattar bortledning av grundvatten (vattenverksamhet enligt 11 kap, 3 § miljöbalken). Alltså kan det konstateras att det finns risk för att vattenverksamhet kan komma att bedrivas under saneringsarbetet. Huvudregeln är sådan att, vattenverksamhet som rör grundvattenbortledning är tillståndspliktig, såvida det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena, enligt 11 kap 12 § miljöbalken. Allmänna och enskilda intressen inom och i anslutning till planområdet anses vara Nynäsbanan och våtmarken i den norra delen av planområdet.



Deponin har skapats genom att schaktmassor tippats ovanpå ursprunglig mark (inga deponimassor ligger under ursprunglig grundvattenyta). Lera är den dominerande jordarten inom det utfyllda deponiområdet. Risken för att föroreningar trängt ner i naturlig mark är därför ringa. Behov av schakt under ursprunglig grundvattenyta kommer inte att vara aktuellt annat än undantagsvis. Skulle schakt behövas i nivå med eller under grundvattenytan kommer den att vara tidsmässigt kortvarig.

Någon påverkan på Nynäsbanan kopplat till saneringen kommer inte att ske. Detta eftersom det endast kommer schaktas ytligt i anslutning till den delen som består av lera, grundvattnet bedöms således inte påverkas. Där djupare schakt görs i närheten av Nynäsbanan, visar relationsritningar att järnvägen är grundlagd på friktionsjord på berg.

Våtmarken (torvområdet) norr om planerad sanering åtskiljs hydrauliskt från deponiområdet och de höga berglägen som behöver saneras. Den hydrauliska kontakten mellan saneringsområdet och våtmarken bedöms ringa. En tillfällig lokal grundvattensänkning i deponiområdet kommer därmed inte att påverka grundvattenförhållandena i våtmarken.

Planerad saneringsschaktning kan eventuellt komma att innefatta bortledning av grundvatten. En sådan vattenverksamhet är av tillfällig och lokal karaktär och kommer således inte medföra skada på enskilda eller allmänna intressen.

Skulle nya uppgifter om grundvattenförhållandena eller kommande sanering tillkomma under genomförandet kan en ny bedömning behöva göras om kommande saneringsarbeten innebär vattenverksamhet eller inte.

Markavvattning

Planområdets norra del har tidigare omfattats av markavvattningsföretag, båtadsområde. Markavvattningsföretaget har upphävts med beslut den 6 december 2019 (Nacka tingsrätt M 7291-19).

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Detaljplanen bedöms bidra med trafikökning då nya bostäder tillskapas utan att ligga i direkt närhet till befintlig kollektivtrafik. Avståndet till spårstation är delvis större än vad som i översiktsplanen anges som kommunens primära förtättnings- och utbyggnadsområden. Föreslagna byggnader planerar att värmas upp med fjärrvärme eller bergvärme.

Detaljplanen möjliggör och byggnadernas placering är i flera fall lämpliga för solceller dock är det inget som styrs av detaljplanen. Byggnadsmaterial är inte styrt av detaljplanen men samtliga exploatörer har tagit ställning till byggmaterial, livscykel för byggmateriel och certifiering av byggnader genom kommunens checklista för miljöanpassat byggande. I checklistorna framgår att de olika exploatörerna planerar att certifiera sina byggnader enligt Miljöbyggnad silver och Svanen samt att samordning kring transporter av sprängmaterial ska göras med annat projekt i Skogås. En av anledningarna till att saneringen ska utföras i form av jordtvätt på plats är att minska transporter till och från området i samband med

saneringen och därigenom minska klimatpåverkan. Detaljplanen reglerar att fasader i huvudsak ska utföras i trä.

Förorenad mark/deponi

Stora delar av planområdet har tidigare använts för deponering av massor med okänt ursprung och området domineras av fyllnadsmassor från 1982 - 1990-talet med okänt ursprung. Massorna ligger, inom delar av området, direkt på berggrunden och inom delar av området överlagrar de naturliga jordlager. Den äldsta delen av deponin är den nordliga delen och har en mäktighet på uppåt 12,5 meter, medan den yngre delen i södra planområdet har en mäktighet om knappt en meter.

Ett antal undersökningar och provtagningar har genomförts för att kartlägga föroreningssituationen inom deponiområdet. Förhöjda halter av kadmium, zink, aromater, alifater, PAH och ftalater har påträffats i jord.

Under sommaren 2019 utfördes en grundvattenprovtagning (*Momentux, 2019-07-04*). I grundvattnet påvisades generellt förhöjda halter av tyngre alifater som överstiger riktvärdena. Nickel och krom påträffades även i förhöjda halter. I två av grundvattenrören detekterades PFAS, men i nivåer under Livsmedelsverkets åtgärdsgräns.

Ytterligare grundvattenprovtagning är utförd under 2021. Vid denna provtagning analyserades även flyktiga organiska ämnen utöver metaller, PFAS, alifater och PAH. Inga flyktiga organiska ämnen har påvisats med undantag av spårhalter av toluen och xylen i två prover. Fälakttagelser och analyserna påvisade alifatiska petroleumkolväten i flertalet grundvattenrör. Uppmätta koncentrationer i grundvattenrören var dock betydligt lägre än vid tidigare undersökningar och analyser.

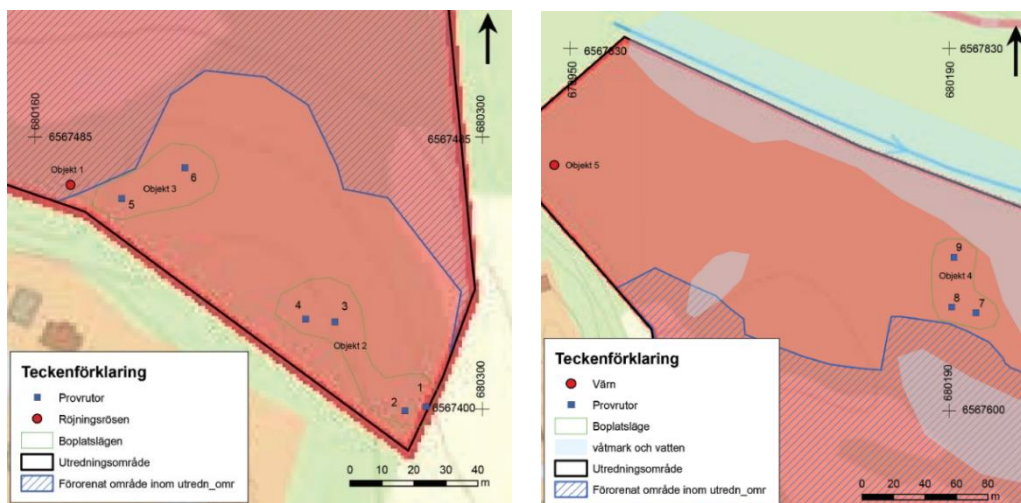
Deponiområdet skall saneras och kommer efter saneringen inte klassas som ett deponiområde. Allt nedbrytbart material i deponin ska sorteras bort och endast renade inerta massor kommer att återanvändas. Med anledning av att de deponimassor som kan ge upphov till deponigas tas bort finns det ingen risk för deponigas.

Fornlämningar och kulturmiljö

I området finns flera militärminnen i form av rester av skyttevärn. Ett av värnen ligger intill Sjörtorpsvägen, mitt emot ytterligare ett värn nära Sjötorpsskolan. Andra lämningar ligger i norra delen av grönområdet och påverkas inte av tillkommande bebyggelse. Stiftelsen Kulturmiljövård har under våren 2019 genomfört en arkeologisk utredning i planområdet. Inga fornlämningar påträffades vid inventeringen, men väl tre lämningar som bedömdes som så kallad *övrig kulturhistorisk lämning* – två röjningsrösen och ett värn.



17. Lämning vid infarten till området



18. Kartor ur den arkeologiska utredningen, stiftelsen Kulturmiljövård.

De tre lämningarna utgörs av ett värn (objekt 5/L2019:1754) och två röjningsrösen (objekt 1/L2019:1753). Inom området finns sedan tidigare ett registrerat värn (RAÄ-nr Huddinge 403/L2013:2156). Lämningarna är inte bedömda som fornlämningar utan som övriga kulturhistoriska lämningar och omfattas då inte av kulturmiljölagens bestämmelser. Det innebär således inga hinder för byggnation inom området. Länsstyrelsen anser att värnen om möjligt bör bevaras. Befästningsanläggningarna utgör en del av Södra fronten som var en befästningslinje uppförd för att skydda Stockholm mot angrepp söderifrån. Försvarslinjen kallades på grund av sitt utseende för "Korvlinjen" och började byggas 1902 - 1922. Länsstyrelsen avser att fornminnesförklara den norra "Korvlinjen" och sannolikt även den södra. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras lämningarna tas bort då flera av dem finns på den plats som planeras för nya bostäder. En av lämningarna finns precis

intill befintlig väg in i området. Att ta bort den är en förutsättning för att kunna anlägga en ny, trafiksäker gata med gång- och cykelväg i kommunal standard. I samband med att lämningarna tas bort ska informationstavlor sättas upp för att det på platsen ska vara tydligt att området haft historisk betydelse.

Bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås enligt arkitekturstrategins principer genom att ”utgå ifrån platsen” och ”utveckla platsen”. Viktigt är att värna den naturmiljö som inte påverkas av saneringen och anpassa ny bebyggelse till den värdefulla natur som finns inom området. Planområdet består av en dalgång mellan två höjder med tydliga naturvärden. Idén för ny bebyggelse har varit att koncentrera ny bebyggelse intill huvudgatan på ytor som påverkas av saneringen och anpassa övrig bebyggelse att möta naturen genom lägre byggnader och luftigare strukturer som möjliggör att ljus, luft och grönska kan silas mellan byggnaderna. Ett tydligt huvudstråk genom området innebär tydlighet mellan kvartersmark och allmän plats. Hushöjder, marknivåer och placering av olika funktioner inom allmän plats har anpassats till naturen och befintliga omgivningar vilket möjliggör att naturen tas tillvara och tillgängliggörs. Gång- och cykelstråk möjliggörs mellan befintliga områden för att skapa nya länkar och samtidigt bidra med trygghetsaspekter.

Bebyggelsen föreslås i första hand utvecklas inom det område som ska saneras för att värna den natur som inte påverkats av deponiområdet. För att ansluta området till Gamla Nynäsvägen föreslås en ny huvudgata genom området. Bebyggelsen föreslås ordnas utmed huvudgatan för att området ska ges ett sammanhang från Nynäsvägen och Skogås. I söder ansluts gatustrukturen till den befintliga Österhagsvägen för att möjliggöra en sekundär anslutning och en koppling söderut. Ny bebyggelse koncentreras på den mark som utgör deponiområdet samt längs de nya gator som ansluter i norr och i söder.

Den planerade bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 3-6 våningar, radhus och kedjehus i två och tre våningar, en förskola i två våningar samt ett vård- och omsorgsboende i fem våningar. Totalt tillkommer cirka 490 bostäder varav cirka 100 bostäder i småhus (radhus och kedjehus), 380 som lägenheter och 6 LSS-lägenheter. Därutöver tillkommer ett vård- och omsorgsboende med cirka 60 lägenheter och 18 trygghetsbostäder samt en förskola med cirka 100 platser. Bebyggelsen i den nordvästra delen ska anpassas till naturen och placeras så att naturen kan sila mellan byggnaderna. De byggnader som ligger intill huvudgatan har en ordnad sida mot gatan och en mer terränganpassad och organisk sida mot naturen.

Flerbostadshuset uppförs som punkt- eller lamellhus. I norr placeras lamellhusen med gavlarna mot gatan för att ge ett öppet intryck mot naturmarken. I den centrala delen placeras husen med långsidan mot gatan för att betona gaturummet och spara den naturliga marken som bostads- och förskolegård. Två nya lokalgator möjliggör anslutning till de radhus och kedjehus norr om huvudgatan centralt i området samt i södra delen. Samtliga bostäder placeras på ett avstånd om minst 25 meter (riskavstånd) från järnvägen.



19. Illustrationsplan för området. Illustrationsplan med bättre upplösning finns som bilaga till detaljplanen.

Småhusens parkering kommer delvis ordnas inom egen tomt och delvis på gemensamma ytor. Flerbostadshusen, förskolan och vård- och omsorgsboendet har gemensamma parkeringsplatser på kvartersmark. Parkeringsytorna ska blandas med

grönska och brytas ner till mindre enheter. Detaljplanen reglerar hur stor del av parkeringsytorna som får hårdgöras. Stor del av befintlig natur kommer bevaras inom området för park. Genom parkområdet förläggs gångvägar tillsammans med diken för dagvattenhantering. De viktigaste gångvägarna förses med belysning.

Bebyggelsen har placerats med hänsyn till befintliga släpp och de stigar som ansluter till den befintliga småhusbebyggelsen i söder. Ny bebyggelse bidrar med trygga anslutningar för gående och cyklister mellan Länna och Skogås. Nya lekplatser och större andel allmän plats kommer förutom för de nyinflyttade också de redan boende i närområdet till nytta.

Landskapsbild/stadsbild

Med föreslagen utbyggnad kommer landskapsbilden förändras kraftigt. Utgrävningen och saneringen av deponiområdet kommer att förändra topografin. Grönområdet som inte är påverkat av deponin förblir i huvudsak opåverkat. Dagvattenhanteringen med en ny meandrande damm innebär en förändring som tillför rekreativa kvalitéer. Nya gator och anslutningar för gång- och cykel i området förbättrar tillgänglighet och kan bidra till ökad trygghet i området.

Ny bebyggelse uppförs med småstadens närhet och korta avstånd som förlaga. Bebyggelsen är blandad där småhus med egna trädgårdar finns intill flerbostadshusen. Flerbostadshusen grupperas så att de ansluter mot gatan och uppförs med fasader av i huvudsak trä. Flerbostadshusen uppförs med den översta våningen indragen eller med sadeltak för att bidra till ett småskaligt intryck även för de större volymerna. Området ändras från att ha varit obebyggt till att utformas med en relativt tät bebyggelse. Stor del av de rekreativa värdena kommer att finnas kvar och ambitionen är att den nya bebyggelsen gör naturen tillgänglig för fler.



20. Exempel på punkthus längs huvudgata. Illustration Joakim Haggström arkitektkontor AB



21. Exempel på lamellhus längs huvudgata. Illustration Joakim Haggström arkitektkontor AB



22. Fasad, förskolan, Sehlhall, Arkitekt: SRK Arkitekter



23. Fasad för flerbostadshus mot huvudgata, Nordr, Arkitekt Equator

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Sydväst om planområdet finns ett småhusområde till stor del utbyggt under 1990-2000-talet. Området är ett tidigare fritidshusområde varför inslag av fritidshus fortfarande förekommer. På östra sidan om järnvägen ligger huvudsakligen fritidshus. Länna är ett område som till stor del utgörs av småhus på egen fastighet. Skogås domineras av flerbostadshus från 1960-talet och Drevviksstrand av gruppbyggda radhus från 1970-80 talet. De arbetsplatser som finns i och i närheten av området är främst kopplade till de olika centrumverksamheterna i Skogås centrum, skolor (grundskolor, förskolor och gymnasium) och handelsplatsen i Länna söder om planområdet. Planerad bebyggelse bidrar med en typologi som blandar

gruppbyggda småhus med flerbostadshus och genom det, både geografiskt och skalmässigt, länkar samman Skogås med Länna.

Detaljplanen reglerar byggnaders höjd med nockhöjd över nollplan. Eftersom terrängförhållandena kommer att ändras efter sanering kan nockhöjderna inte läsas mot gällande markhöjder. Nockhöjderna har givits viss flexibilitet för att kunna inrymma olika typer av tak och sockel utan att medge ytterligare en våning. Antal våningar framgår av illustrationsplanen nedan.



24. Illustrationsplan med antal våningar angivet

Att bebyggelsen ordnas sammanhållen mot huvudgatan har bedömts viktigt för helheten. Stadsradhusen har reglerats med bestämmelser om placering 4 meter från

fastighetsgräns och ska ges en visuell gräns mellan gata och privat tomt som ska betonas i form av häck eller plank.

Detaljplanen reglerar att de större byggnaderna vid huvudgatan placeras nära intill gatan, vilket styrs med en placeringsbestämmelse som anger att byggnaden ska placeras i gräns mot egenskapsområde. Placering intill gata görs för att frigöra så stor gård som möjligt i södervänt läge. För den mest centrala delen intill huvudgatan innebär placeringen att byggnadernas långsidor orienteras längs gatan. Strukturen i nordvästra delen ger ett luftigare intryck och byggnaderna placeras med kortsidan mot gatan eller uppförs som punkthus. Det möjliggör en struktur där ljus och grönska silas mellan husen.

Flera av bostadsgårdarna är vända mot naturen och kommer därför upplevas stora och generösa. De sammanbyggda enbostadshusen i den centrala delen har gemensam gård samt möjlighet till mindre privata trädgårdar.

Samtliga byggnader ska uppföras med i huvudsak träfasader. Komplementbyggnader till flerbostadshus, förskola och vård- och omsorgsboende ska uppföras med vegetationsbeklädda tak. Byggrätt för de planerade flerbostadshusen, skolan och vård- och omsorgsboendet har reglerats med en största byggnadsarea per bebyggelseområde och en nockhöjd. Flera av byggrätterna för bostadshusen är också reglerade med en största bruttoarea. Minsta fastighetsstorlek har reglerats för områden med småhus.



25. Illustrationsplan med angiven kvartersindelning

Vård- och omsorgsboende och LSS-bostäder

Centralt i området föreslås ett vård- och omsorgsboende. Den vinklade byggnaden placeras intill gatan och föreslås inrymma vårdboende i plan 2-4 och trygghetsboende i plan 5. Bottenvåningen föreslås inrymma mer utåtriktade funktioner och kan därför uppföras med en mer öppen, kommunicerande fasad i entréplanet mot gatan. Byggnaden föreslås uppföras som suterrängbyggnad för att undvika att spränga berg. Vård- och omsorgsboendet och förskolan placeras intill varandra för att möjliggöra en samordning av parkering och leveranser samt att de olika funktionerna kan ha ett socialt utbyte mellan varandra. Förskolegården ansluter till vård- och omsorgsboendets fastighet så att boende kan ha uppsikt över gården. Möjlighet till gemensamma ytor utomhus ges också. Bostäderna föreslås bli enkelsida i två korridorer per våningsplan. Parkeringsyta och utrymme för leveranser finns öster om byggnaden. Byggrätten för vård- och omsorgsboendet ges användningen BD₁ vilket innebär bostäder och vård- och omsorgsboende.



26. Fasad, vård- och omsorgsboende, Magnolia. Arkitekt: Reflex arkitekter

Ett färre antal LSS-bostäder planeras i bottenvåningen på flerbostadshuset inom kvarter 7. LSS-bostäderna har direkt anslutning till gården i söder samt möjlighet till egna entréer mot gatan. Den planerade förskolan, vård- och omsorgsboendet och LSS-boendet genererar nya arbetstillfällen, verksamheterna bedöms bidra med totalt cirka 170 hel- och deltidstjänster.

Gestaltning

Till planförslaget hör ett gestaltungsprogram för områdets bebyggelse och allmänna platser. Programmets efterlevnad kommer följas upp i avtal med fastighetsägarna. Gestaltungsprogrammets syfte är säkerställa god arkitektonisk kvalitet på utformningen av byggnader och allmänna platser. Det är ett underlag vid bygglovsprövning. Gestaltungsprogrammet konkretiserar visionen av ett småskaligt, naturnära och trivsamt område.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Bebyggelsen angränsar till en högre belägen småhusbebyggelse. Sluttningarna intill befintlig bebyggelse är skogsklädda. Den föreslagna småhusbebyggelsen i södra delen av området ligger skyddade i goda ljus- och vindförhållanden söder och öster om den befintliga småhusbebyggelsen.

Flerbostadshusens placering längre norrut är luftig och har goda förutsättningar att erbjuda solbelysta gårdar.

Tillgänglighet till bostadshus

Terrängen intill planområdet, sydvästra delen, är mycket kuperad. Tillgängligheten till området från och till angränsande befintlig bebyggelse stärks genom att nya och befintliga stigar och gångvägar anläggs och förbättras. Tillgängliga anslutningar ska anordnas från gatan till samtliga byggnader. Gångvägar och ramper anläggs inom området för att ge god tillgänglighet till lekplatser, torg och naturmark.

Utökad lovplikt

Startbesked för bygglov får ges först efter det att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförening har avhjulpts. Plankartan reglerar med utökad lovplikt att marken ska vara sanerad innan startbesked kan ges.

Offentlig och kommersiell service

Behovet av förskoleplatser täcks med den planerade nya förskolan. I närområdet finns en ytterligare privat förskola mellan Gamla Nynäsvägen och Gamla Dalarövägen, Blåbärsstället.

Närmaste skola är Sjötorpsskolan i Skogås (F-6), vid infarten till planområdet. Sjötorpsskolan har nyligen byggts ut för att ta emot ytterligare 60 elever. I Skogås finns även Mörtviksskolan och Östra grundskolan. I Länna finns Engelska skolan som öppnade höstterminen 2018 för 600 elever i årskurserna 4-9. Hösten 2021 utökade skolan med elever i klass 3.

Detaljplanen möjliggör för ett nytt vård- och omsorgsboende med 60 lägenheter.

Handel och annan service finns närmast i Skogås centrum, cirka 1,5 km från planområdet. Söder om planområdet finns också två handelsområden vid Lissmavägen/Nynäsvägen, cirka 2,5 km från planområdet.

Lek och rekreation

Deponiområdet används idag för rekreation. Då området bebyggs finns intilliggande grönområde att tillgå med förbättrad tillgänglighet.

Passagera till Drevviken kommer att finnas kvar och ger möjlighet att nå de strandområden som inte är bebyggda.

I Skogås finns anläggningar för idrott, fotbollsplaner och rackethall bland annat.

Lekplats med fokus på de något äldre barnen anordnas centralt i området. I den södra delen av bostadsområdet föreslås en lekplats för yngre barn. Gångvägar till det befintliga bostadsområdet byggs för att även tillgodose behovet av lekplats för intilliggande befintliga bostäder. Anläggningar som kan bli aktuella i naturmarken är exempelvis utegym, bänkar och mindre rastplatser.

I den lågt liggande befintliga naturmarken som till viss del består av ett våtmarksområde anläggs stigar och bryggor för att öka tillgängligheten och för att skapa slingor för promenad och motion. Stigarna kopplar samman ny och befintlig bebyggelse.

Förskolegården har en storlek på cirka 3050 kvadratmeter, det följer Huddinge kommuns riktlinjer som anger att förskolor inom 600 - 1200 meter från spårbunden kollektivtrafik (zon B) ska ges en friyta till minst 30 m² per barn och en sammanhängande yta om minst 3000 kvadratmeter.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har genomförts (*Norconsult, 2018-04-06*) som belyser hur barnen i Sjötorpsskolan använder närområdet och vad de önskar för förbättringar.

Konsekvensanalysen belyser framför allt i vilken mån planförslaget möjliggör lekmiljöer för olika åldrar samt hur gång- och cykelvänligt förslaget är. Sammanfattningsvis skapar den södra delen av planförslaget bäst förutsättningar för yngre barn, medan den norra delen skapar bättre förutsättningar för skolbarn och tonåringar.

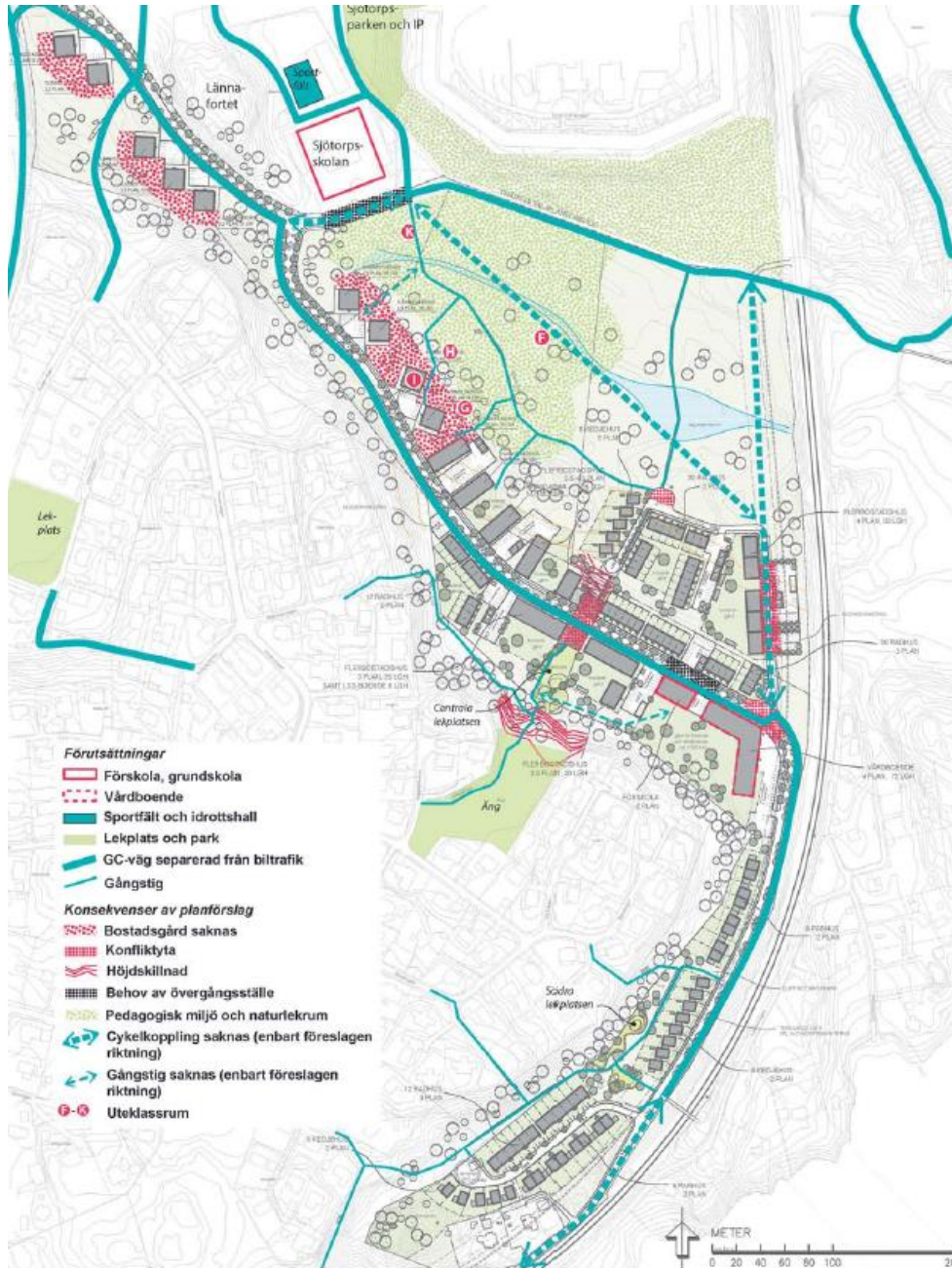
Enligt analysen skapar planförslaget förutsättningar för en god livsmiljö för barn, men skulle kunna förbättras ytterligare genom bland annat ökade cykelmöjligheter och större variation på lekytorna. Analysen innehåller rekommendationer för det fortsatta planarbetet och dess genomförande.

Rekommendationer;

- Gårdar vid punkthus, tydliggör bostadsnära lek för yngre barn i gestaltungsprogram. Beakta ljudmiljön.
- Centrala lekplatsen: Bör få egenskapsbestämmelse lek på plankarta. Bör utformas som områdeslekplats för att rikta sig till större åldersspann och möta fler av önskemålen som barnen uttryckte i dialogen.
- Skapa möjligheter för naturlek för att rikta sig till bredare åldersgrupper av barn och möta fler av önskemålen som uttrycktes i dialogen. Det vore positivt med en plan yta för lek om möjligt.
- Skapa möjligheter för både gång- och cykelväg genom skogen.
- Gångvägar genom skogen bör inte ansluta till vändplats. Alternativa lösningar bör studeras.
- Avsätt om möjligt 3500 m² till förskolegården, särskilt om antalet barn ligger i den högre delen av spannet.
- Bevara uteklassrum vid gestaltning av dagvattenparken.
- Studera om uteklassrum går att bevara under byggarbetet. Skolan kanske inte kommer att använda dem i samma utsträckning då de är belägna nära punkthusen, men de skulle kunna bidra till intressanta platser för bostadsnära lek.

Bostadsgårdarnas utformning har diskuterats med respektive exploatör för att uppfylla kommunens krav gällande bland annat vistelseytor, lekmiljöer, cykelparkering och dagvattenhantering. De två definierade lekplatserna har getts egenskapen "lek" på plankartan. Möjlighet till naturlek och tillgängliggörandet av naturmarken genom nya gång- och cykelvägar har hanterats i landskapsprojekteringen som tagits fram parallellt med granskningsförslaget för detaljplanen. Detaljplanen stödjer landskapsprojekteringen men reglerar inte dessa frågor. En ny gång- och cykelväg i plankartan och det är anslutningen norrut mot

Skogås station. Förskolegården är begränsad till 3050 kvm. Uteklassrum och skolans nyttjande av naturmarken ska inte påverkas negativt av ny detaljplan.



27. Konsekvenser av planförslaget enligt barnkonsekvensanalysen.

Social hållbarhet

Barnkonsekvensanalysens rekommendationer är viktiga för människor i alla åldrar. Det gäller exempelvis att planen möjliggör gena och trygga anslutningar genom parken, möjlighet att välja att gå längs gatan eller på stigen genom naturen samt att området erbjuder öppna allmänna platser för att möjliggöra möten. Blandade upplåtelseformer och typologier främjar en blandning av människor från olika

bakgrund. Att förlägga förskolgården intill vård- och omsorgsboendet bidrar till att olika åldersgrupper kan mötas och nyttja samma utemiljö. Ambitionen med detaljplanen är också att tillkommande bostäder utgör en annan typologi än de villor som sedan tidigare finns i Länna. Ny gång- och cykelväg föreslås längs spåret och sedan genom Drevviksstrand mot pendeltågstationen för att skapa en gen anslutning med god framkomlighet för pendeltågsresenärer. Det möjliggör för ett hållbart resande för boende i Österhagen.

Strandskydd, 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken

En mindre del av planområdet i söder omfattas av strandskydd. Strandskyddet upphävs i samband med planläggningen för den mark inom planområdet som planläggs för annat ändamål (bostäder och gata) än natur. Strandskyddet påverkas inte för vattenområdet och naturmarken öster om järnvägen.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste, enligt bestämmelserna i miljöbalken, särskilda skäl finnas som väger tyngre än strandskyddsintresset.

De skäl som åberopas är följande:

1. Området har sedan tidigare tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

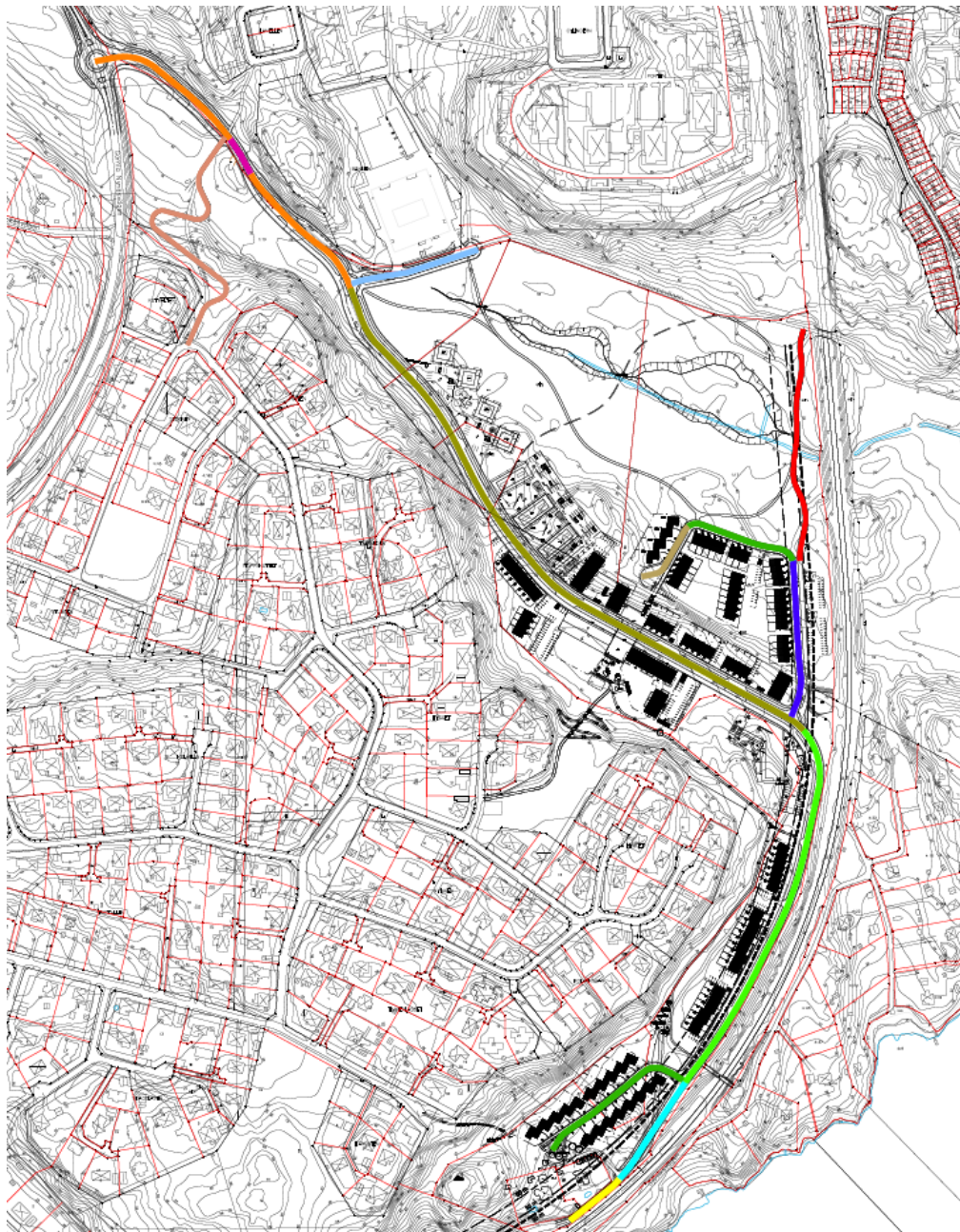
Angående skäl nr 1 har marken som planläggs för bostäder och gata redan tagits i anspråk av deponin i området. Området nyttjas till viss del för rekreation idag men med tanke på de föroreningar och byggavfall (bland annat armeringsjärn, övrigt metallskrot) lämpar sig inte området ur rekreationssynpunkt. Området har bedömts ha höga naturvärden. Naturvärdena är dock kopplade till den igenväxningsfas som har skett i området sedan deponin slutade användas. Igenväxningen har dragit till sig vissa arter som har bidragit till naturvärdet. Idag börjar igenväxningen övergå i en annan fas som inte gynnar de utpekade arterna.

Skäl nr 2 bedöms uppfyllas i och med att Nynäsbanan ligger mellan planområdet och stranden/vattenområdet. Nynäsbanan utgör en barriär mellan sjön och planområdet, vilket innebär att planområdets direkta tillgång till stranden hindras av järnvägen. Med detaljplanen kommer markföroreningar att kunna hanteras och finansieras vilket inte kan lösas på annan plats, vilket är ytterligare ett motiv till att upphäva gällande strandskydd.

Gator och trafik

Detaljplaneområdet Österhagen ligger cirka 1,0 - 1,5 km söder om Skogås pendeltågsstation, vilket motsvarar ett gångavstånd på 15 - 20 minuter. Området utgörs av obebyggd terräng som nås via Sjötorpsvägen i norr och Österhagsvägen i söder. Sjötorpsvägen ansluter till Gamla Nynäsvägen och Österhagsvägen leder också vidare till Gamla Nynäsvägen via Gamla Dalarövägen. Den norra tillfartsvägen till området, Sjötorpsvägen, kommer att byggas om i samband med genomförandet av denna plan. Genom Österhagen, längs en befintlig höjdrygg tillkommer en ny gata som ska tjäna som områdets huvudgata som leder in i området. Denna gata kommer att koppla ihop de befintliga vägarna Österhagsvägen i söder

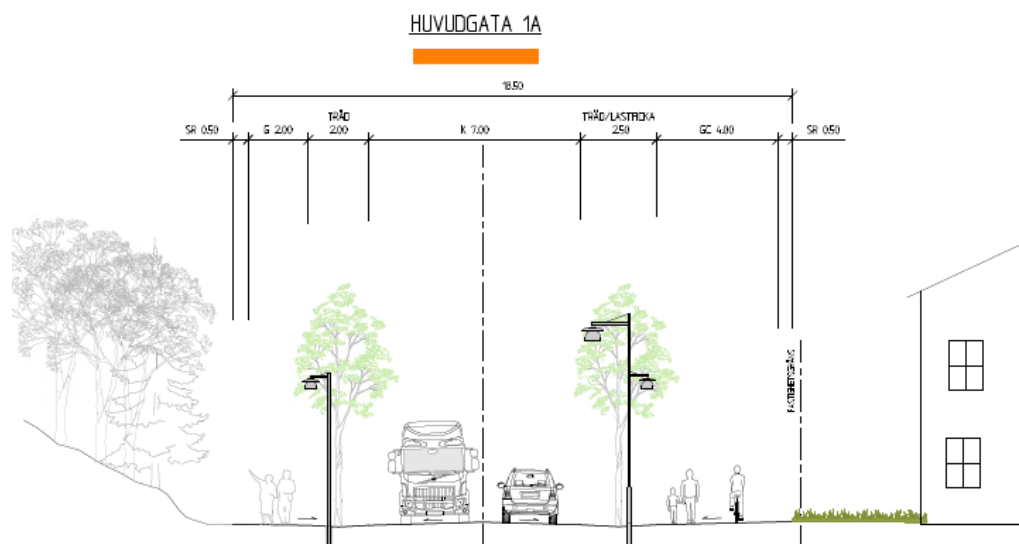
med Sjötorpsvägen i norr. Mindre lokalgator som ansluter till den större gatan kommer att byggas för att försörja bostadskvarter som inte har direkt anslutning till den större lokalgatan.



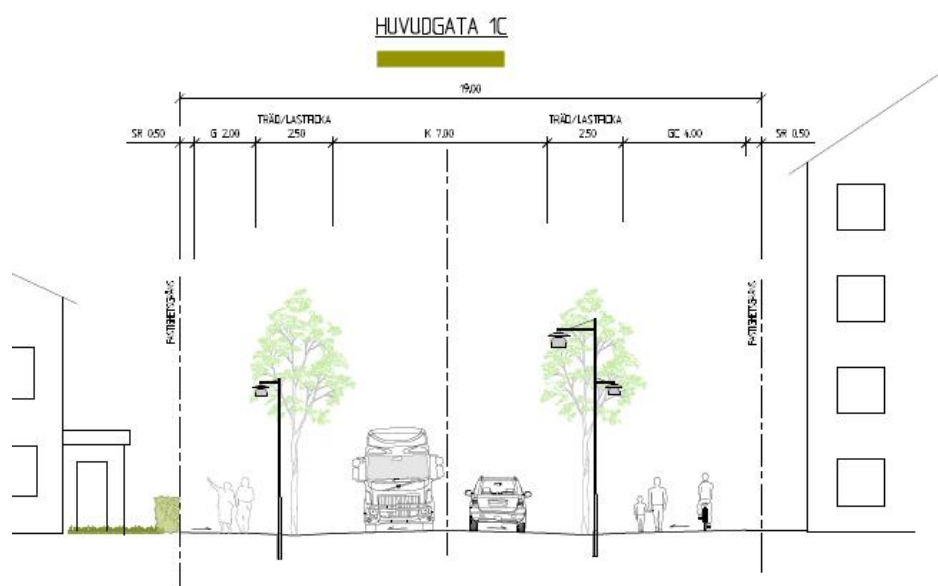
28. Föreslagen gatustruktur

Gaturummet ska uppfattas tillgängligt och tryggt för alla. Huvudgatan som löper genom området planteras med träd och förses med belysning. Den blir därigenom områdets ryggrad och stor vikt behöver läggas vid att säkerställa att huvudgatan möjliggör och uppmuntrar till rörelse genom området samt på ett naturligt sätt kopplar an till angränsande funktioner och bebyggelse. Den ska upplevas trygg och kommer bland annat att fungera som skolväg. Bild 28 anger sträckningen för de

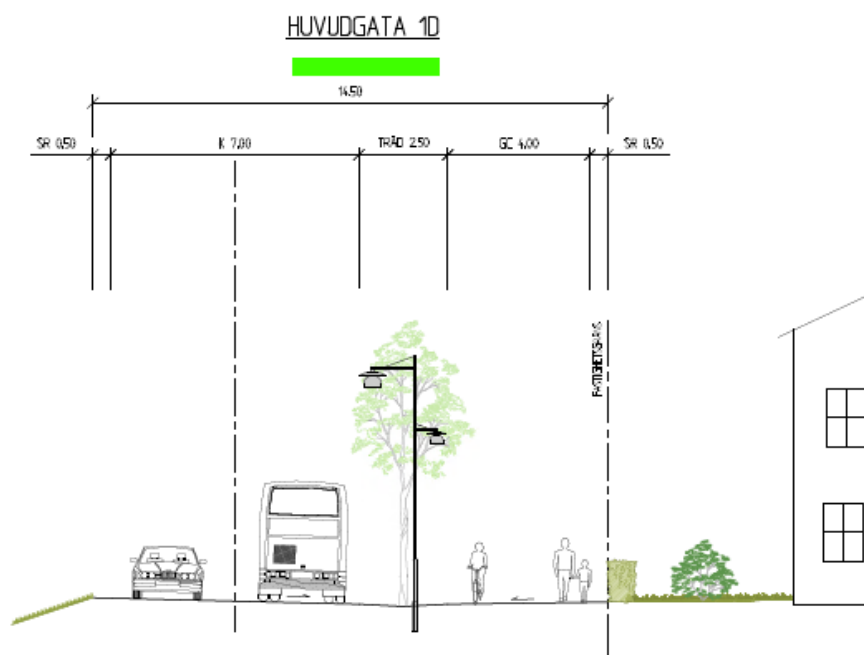
planerade gatorna inom planområdet. Gatusektionerna för varje del av gatorna redovisas nedan.



29. Gatusektion för huvudgatan i norra delen av planområdet.



30. Gatusektion för huvudgatan i centrala delen av planområdet.



31. Gatusektion för huvudgatan i södra delen av planområdet.

Gatusektionen för områdets huvudgata kommer att variera och delas upp i del 1, 2 och 3. Utformningen av del 1 kommer att vara enligt bild 30, med 4,0 meter gång- och cykelbana och 2 meter gångbana. Del 2 är utformad med 2 meter gångbana och 4 meter gång- och cykelbana. De innehåller båda skelettjordar för att hantera dagvatten. Total bredd för del 1 blir 16,5 meter och för del 2 13,5 meter. Det planeras några mindre lokalgator i området som ska ansluta till den större gatan. Dessa gator förses med gångbana på ena sidan.

Gångtrafik

Centralt i planområdet planeras en ny förskola och ett nytt vård- och omsorgsboende som kommer att bli målpunkter i området. Den befintliga Sjötorpsskolan ligger vid planområdets norra gräns och kommer även den att vara en målpunkt. För gående finns flera målpunkter i närheten av området såsom busshållplatserna på Gamla Nynäsvägen, Skogås station samt den service och handel som finns i Skogås centrum. Även befintliga och planerade parker och rekreativområden kommer att bli naturliga målpunkter.

Samtliga planerade gator kommer att förses med gångbana på minst ena sidan av gatan. De planerade gångbanorna ansluter till redan befintliga gångbanor på Gamla Nynäsvägen och andra befintliga gångbanor i området. Utgångspunkten är att stärka befintliga kopplingar mellan det planerade området, Drevvikens naturreservat och Skogås centrum. Gångstråken ska planeras så att gånätet blir gent och sammanhängande. Längs områdets huvudgata planeras övergångsställen och gångpassage för att öka tillgängligheten. Dessa ska utformas och placeras på ett trafiksäkert sätt. Kopplingar genom området för gående och cyklister förstärks i

enlighet med kommunens Gångplan (2018).

Cykeltrafik

Längs Gamla Nynäsvägen löper ett befintligt cykelstråk av regional karaktär som kopplar ihop handelsområdet i Länna och Trångsund. Till detta nät kopplas tvärgående cykelstråk som förbinder västra och östra delarna av Trångsund och Skogås. I det planerade området är utgångspunkten att förstärka och binda ihop befintliga cykelvägar för att cykelnätet ska bli gent och sammanhängande. Cykelnätet ska följa kommunens cykelplan där inriktningen för utbyggnad av cykelvägar pekats ut. Bild 32 visar planerade stråk i cykelplanen och tillkommande cykelstråk inom området. Den röda linjen är regionalt cykelstråk, de blå är huvudcykelstråk och de gula lokala är cykelstråk. Tillkommande cykelstråk är markerat i grönt. Utöver markerat cykelstråk tillkommer ett gång- och cykelstråk genom parken intill järnvägsspåret med anslutning mot norr.



32. Utdrag från Huddinge kommuns cykelplan

Cykelbana planeras utmed med den nya huvudgatan genom området. Utmed den norra delen av gatan förläggs cykelbanan på södra sidan körbanan och utmed den södra delen av gatan förläggs cykelbanan på den västra sidan. En ny gång- och cykelbana planeras parallellt med järnvägsspåret genom parkområdet för anslutning i norr. I norra delen av planområdet kopplas cykelbanan ihop med cykelbanor som leder mot Skogås station och befintlig cykelbana längs med Gamla Nynäsvägen. I söder kopplas cykelbanan ihop med bron över järnvägsspåret för att sedan släppas ut i blandtrafik på Sjöviksvägen alternativt Österhagsvägen. De planerade cykelbanorna kommer att utgöra del av huvudcykelnätet och utformas som minst 4 meter bred dubbelriktad gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan förses med vägmarkering i form av symboler med jämna mellanrum och vid korsningar.

Kollektivtrafik

På cirka 1200 meters gångavstånd från området ligger Skogås station med bland annat pendeltåg mellan Nynäshamn och Bålsta via Stockholms central, samt ett antal busslinjer. Detaljplanen bedöms därmed bidra något till ökad kollektivtrafikandel, i enlighet med kommunens viljeinriktning för transportsystemet.

Områdets närmaste busshållplatser ligger längs Gamla Nynäsvägen, intill den nya gatans anslutning till Gamla Nynäsvägen. Avståndet till busshållplatserna varierar med planområdets utbredning. Längs Gamla Nynäsvägen trafikerar buss 830, 831 och 893.

Eventuellt behöver busshållplatsen Sjötorpsvägen flyttas vid utbyggnad av korsningen vid Sjötorpsvägen/Gamla Nynäsvägen. I samband med flytt kan komplettering med väderskyddade cykelparkeringar komma att bli aktuellt.

Större del av planområdet ligger inom 1200 meter från spårburen kollektivtrafik. Översiktsplanen anger dessa områden som kollektivtrafiknära lägen, lämpliga för förtätning. Översiktsplanen anger också att platser inom 400 meter från stomnätet för buss anses vara lämpliga som sekundära bebyggelse- och förtättningsområden. Avstånd till busshållplats inom stomnätet uppfylls inte för detaljplanen. Radhusbebyggelsen i de södra delarna av detaljplanen kommer att ha ett gångavstånd på över 1000 meter till busshållplatserna på Gamla Nynäsvägen.

Huvudgatan har utformats för att möjliggöra en framtida trafikering med buss. Möjliga hållplatslägen har identifierats och gatan har anpassats efter dessa.

Biltrafik

Det planerade området nås från Sjötorpsvägen norrifrån och Österhagsvägen söderifrån, båda är kommunala lokalgator. Lokalgatorna leder vidare ut mot Gamla Nynäsvägen som är en kommunal huvudgata. Det planerade området kommer att alstra en viss mängd biltrafik som främst kommer belasta de nya gatorna, Sjötorpsvägen och Österhagsvägen innan den fördelas ut på större trafikleder. Det befintliga lokalvägnätet förväntas klara denna trafikökning. En ombyggd trevägskorsning planeras i korsningen mellan Gamla Nynäsvägen och Sjötorpsvägen för att tydliggöra entrén till området samt för att hantera ökningen av biltrafik i denna korsning. Samtliga tillkommande gator kommer tillhöra kommunens lokalvägnät och ha hastighetsbegränsningar för låg fart i likhet med omgivande gator.

Trafikanalys

En trafikanalys har genomförts, (*M4Traffic, 2018-04-29*). Syftet med analysen är att beskriva prognostiserade trafikflöden i området för prognosåret 2040 samt redovisa hur exploateringen påverkar befintligt vägnät. Arbetet inkluderar även förslag på så kallade Mobility Management-åtgärder (*MM*) som kan begränsa andelen resor med bil till fördel för antalet resor som sker med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik). De biltrafikflöden som räknats fram har beräknats utifrån att *MM*-åtgärder genomförs och att *MM*-åtgärderna har en viss effekt på resandet med bil.

Flödet på infarten till den planerade bebyggelsen i Österhagen bedöms enligt analysen vara cirka 1 200 fordon/vardagsdygn närmast Gamla Nynäsvägen. Flödet

har beräknats utifrån förutsättningar att det byggs 480 bostäder i form av lägenheter (407 stycken) och par-/radhus (73 stycken) samt cirka 60 bostäder i vård- och omsorgsboende. En liten del av trafiken som alstras inom den planerade bebyggelsen bedöms använda Österhagsvägen för resor till och från området. Under dygnets max-timmar beräknas flödet vara cirka 200 fordon/timme på infarten till Österhagen närmast korsningen med Gamla Nynäsvägen.

Kapacitetsberäkningar har genomförts för två alternativa utformningar av korsningen mellan infarten till Österhagen och Gamla Nynäsvägen; dels som cirkulationsplats, dels som vanlig korsning där trafiken från Österhagen lämnar företräde mot trafiken på Gamla Nynäsvägen. Beräkningar med Capcal visar god framkomlighet oavsett vilken korsningstyp som väljs. Genom att utforma korsningen som en vanlig korsning kommer den tillkommande trafiken till och från Österhagen att ha mindre påverkan på befintlig trafik på Gamla Nynäsvägen.

Inledningsvis planerades en cirkulationsplats vilken var dimensionerad efter ny bebyggelse inom både detaljplan Entré Skogås och detaljplan Österhagen. Eftersom Entré Skogås inte längre planeras är det motiverat att i stället justera den befintliga trevägskorsningen för att anpassa den efter tillkommande trafikflöden i detaljplan Österhagen.

Angöring

Angöring till fastigheterna sker via gatorna. Angöring till respektive fastighet ska utformas för att möta kommunens krav på maximal lutning. Om fastigheterna ska utformas med garage är det viktigt att det finns uppställningsyta mellan gata och garage med ett minsta djup på 6 meter, lutningen bör inte överstiga 5 %.

Utfartsförbud gäller längs del av Gata 1 för att minska risken för fler utfarter än nödvändigt längs gatan med flest trafikanter och i närheten av målpunkter.

För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än då hämtning och lämning av barnen sker. Detta för att öka säkerheten kring förskolan.

Parkering

Parkering i området utformas och dimensioneras efter riktlinjerna i kommunens parkeringsprogram (2016). Syftet med parkeringsprogrammet är att kunna fatta väl avvägda beslut i enlighet med översiktsplanen samt trafikstrategins mål och vision. Parkeringsprogrammet ska bidra till att fler väljer kollektivtrafik för längre resor och gång- och cykeltrafik för kortare resor.

Cykelparkering

Cykelparkering för boende utformas enligt kommunens parkeringsprogram. Området är beläget i parkeringsprogrammets utpekade zon B. Cykelparkering vid bostäder uppförs på kvartermark. För att erbjuda boende attraktiv cykelparkering bör platser anordnas både inomhus och utomhus. Utomhusparkeringen bör lokaliseras nära bostadsentréer och alltid närmare än motsvarande bilparkering samt vara försedd med väderskydd, ramlåsning och belysning. Inomhusparkeringen bör anordnas i förrådsutrymme som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i

trappor. För att underlätta in- och utpassering med cykel bör de dörrar som måste passeras med cykeln gå att ställa upp på ett smidigt sätt. Detta kan exempelvis ske med automatiska dörröppnare från både in- och utsida.

Inom planområdet ska kommunens gällande cykelparkeringsnorm tillämpas vilket innebär:

Flerbostadshus

Cykelparkeringsnorm zon B: beräknas utifrån lägenhetsstorlek, i zon B mellan 1,5-3 platser per lägenhet. Besöksparkering cykel, zon B: 0,5 ggr antalet lägenheter.

Förskola

Cykelparkeringsnorm: 0,4 cykelplatser/barn + 0,4 cykelplatser/arbetande. Till detta tillkommer minst två platser för lådcyklar.

För förskolan planeras även yta för uppställning av barnvagnar. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av både vanliga cyklar, lådcyklar och cyklar med cykelkärra.

Vård- och omsorgsboende och LSS-boende

Behovet av antalet cykelparkeringsplatser vid dessa verksamheter har beräknats utifrån vad som normalt behövs i liknande befintliga verksamheter.

Bilparkering

Bilparkeringen utformas på ett tryggt sätt enligt kommunens riktlinjer. För att effektivisera markanvändningen inom planområdet planeras några parkeringsytor att samnyttjas mellan olika byggaktörer och verksamheter. Parkeringslösningar som ordnas utanför egen fastighet ska säkerställas långsiktigt, genom fastighetsrättsliga lösningar. Exempelvis genom gemensamhetsanläggningar eller via servitut.

Antal parkeringsplatser beräknas utifrån *Parkeringstal för Huddinge kommun, (2016-03-14)*. Exploatören ska vid planläggningen redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden;

Flerbostadshus

Bilparkeringsnorm zon B: efterfrågan beräknas utifrån lägenhetsstorlek, i zon B mellan 0,3-0,8 platser per lägenhet.

Småhus

I de fall där småhusens parkering sker vid respektive fastighet är parkeringstalet 2 parkeringsplatser/fastighet. Gemensam parkering (ej fasta platser) ger ett parkeringstal om 0,9 parkeringsplatser per småhus. I dessa tal ingår även besöksparkering. All parkering för bostäder och besökare ska ordnas på kvartersmark.

Förskola

2,5 bilplats/avdelning alternativt 8 bilplatser/1000 kvm BTA.

Området är delvis beläget i parkeringsprogrammets utpekade zon B det vill säga mycket stationsnära. Detta medför att parkeringsnormen kan reduceras om Mobility Managementåtgärder genomförs. För att uppnå resultat kombineras ofta fysiska åtgärder i trafikmiljön med information och koordination av olika verksamheter. Flexibelt parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen för bilparkering kan erbjudas mot att exploatören/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. För att minska efterfrågan på parkering vid bostäder måste alternativen till att äga bil vara mycket goda, eftersom det i princip endast är de boendes bilinnehav som påverkar efterfrågan på parkeringsplatser vid bostäder. Exempel på åtgärder är beteendepåverkande åtgärder och kampanjer, kvalitativa cykelfaciliteter och bilpool. Mobility managementåtgärder regleras i separata avtal mellan kommunen och byggherren.

Inom planen är det aktuellt med reduktion av parkeringstal för bil för några av flerbostadshusen. Byggaktören kan erhålla en reduktion på maximalt 10% av bilparkeringstalet genom att aktivt marknadsföra mobility managementåtgärder till de boende, tillhandahålla ett paket till nyinflyttade innehållande SL-kort och cykelhjälms bland annat, lånecyklar, återkommande cykelservice, en cykelverkstad i anslutning till cykelrum samt att parkeringsavgifter särskiljs från boendekostnad.

Vård- och omsorgsboende och LSS-boende

Behovet av bilparkeringsplatser vid dessa verksamheter har beräknats utifrån vad som normalt behövs i liknande befintliga verksamheter. En särskild utredning har genomförts för att tillse att vård- och omsorgsboendets parkeringsbehov kan lösas inom planen.

Tillgänglig parkering

Cirka 5 % av platserna ska utformas som tillgängliga parkeringsplatser samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (fler än 10, färre än 100).

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller P-plats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Varumottagning och sophämtning

Utrymme för avfall har placerats nära eller i anslutning till infarter. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd av SRV Återvinning. Att backa fordon över gång- och cykelbana är ej tillåtet.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkra passager planeras för gång- och cykelrörelser inom området. Övergångsställe eller hastighetsdämpande åtgärder kan bli aktuellt och om så är fallet ska dessa placeras och utformas trafiksäkert.

Säker skolväg

I nära anslutning till planområdet ligger Sjötorpskolan med cirka 300 elever i årskurserna F-6. I området planeras en förskola för cirka 100 barn. Detaljplanen påverkar både befintliga och nya skolvägar. Längs Sjötorpsvägen finns en befintlig avlämningsplats som nyttjas av skolans anställda och föräldrar som hämtar och lämnar. Avlämningsplatsen och parkeringsplatserna kommer att flyttas närmare Sjötorpsskolan i och med utbyggnaden och ska utformas för att säkerställa en trafiksäker och trygg trafiksituation kring skolan. Samtliga lokalgator inom området har gångbana antingen på ena eller båda sidor av gatan.

Miljö och hälsa

Förorenad mark

Länna 4:7 och 4:9 med en areal om drygt 7 ha, har främst under 1980-talet använts för deponering av avfall och i vissa fall förorenade schakt- och byggnadsmassor. De deponerade massornas totala volym är inte känd men massornas mäktigheter varierar mellan 0,8 meter i den södra delen av området och upp till 12,5 meter i den norra delen av området.

De deponerade massorna kommer bland annat från arbeten kring Nynäsbanan, för vilken nya spår drogs strax öster om och delvis genom deponin, Globen, Blekholmstorget och andra områden i Stockholm. Huvudsakligen består avfallet av rivningsmassor, schaktmassor och grov sprängsten, men även av maskindelar, skrot, bilar med mera. Avfallet är deponerat huller om buller. Vid borning och provgrovsgrävning har bland annat noterats grönaktiga missfärgningar, lukt av svavel och olja, trä, järn, porslin, tyg, mineralull, plaströr, nästan kompletta lägenhetsinredningar med mera.

Under 2005 genomfördes en miljöteknisk markundersökning inom området Länna 4:7 och 4:9 (*Sweco Viak AB, 2005-10-18*). Föroreningar som påträffades ställvis inom området utgjordes av metaller, alifater, ej flyktiga fraktioner och aromater, ej flyktiga fraktioner. Därutöver påträffade polyaromatiska kolväten (*PAH*) i flertalet av undersökningspunkterna. I rapporten bedöms föroreningarna sammanfattningsvis inte utgöra någon hälsorisk för människor som tillfälligt vistas i området.

Sanering

Förorenade massor i området ska schaktas, omhändertas och åtgärdas. Det gäller de med koncentrationer överskridande åtgärds målet och övriga massor som kan ha påverkats främst genom deponering av avfall eller har påverkats genom lakning. En temporär saneringsanläggning kommer att byggas i deponiområdet, där massorna kommer att harpas, sorteras och siktas och som ett sista steg kommer den del av finfraktionen som är lämplig, att våt-siktas. De utsorterade, förorenade massorna kommer att forslas bort och deponeras på godkänd mottagningsanläggning som uppfyller samtliga uppställda kriterier och tillstånd.

För att kunna nå åtgärds målet som innebär att marken ska uppfylla alla riktvärden för känslig markanvändning, måste det aktuella området genomgå en omfattande

schaktning och sanering utifrån (men inte begränsad till) de dokumenterade föroreningarnas spridning.

Om dammar behöver anläggas i samband med saneringen av deponiområdet kommer dessa att vara av tillfällig karaktär och fungera som sedimenteringsdamm med ansluten oljeavskiljare. Dammarna kommer att tas bort efter avslutat saneringsarbete, varför mark inte behöver avsättas i planen för dessa. En saneringsanmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för sanering av Österhagsdeponin i Länna har lämnats in till Länsstyrelsen och eventuella lakvattendammar hanteras i anmälan.

Jordtvätt

En mobil jordtvätt gör det möjligt att behandla förorenade jordmassor på plats. Fördelarna är att massorna inte behöver transporteras till deponi eller till en behandlingsanläggning vilket innebär att långa och miljöbelastande transporter kan undvikas. De reade massorna kan dessutom användas till återfyllning av det sanerade området. Rerade massor analyseras noga innan de återanvänds. Saneringen kommer att ske ner till jungfrulig mark. Efter avslutade åtgärder får halterna av föroreningar i mark avsedd för bostadsändamål inte överstiga riktvärdena för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).



33. Jordtvätt, process.

Anmälan och reglering i planen

Enligt PBL 4 kap. 14 anges att i detaljplan "får det bestämmas att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpes."

Inför efterbehandlingsarbetet ska en anmälan till länsstyrelsen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras, enligt 28 § förordningen (1998:899). Anmälan

görs av verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren innan saneringen påbörjas. Detta arbete har påbörjats under 2020 och en dialog förs med länsstyrelsen avseende efterbehandlingsarbetet.

Inför fortsatt projektering och byggstart ska en anmälan enligt 11 kap. miljöbalken avseende vattenverksamhet upprättas för den meandrande dammen, som planeras i den norra delen av planområdet.

Luft, lukt

Föreslagen utbyggnad medför ökad trafik till och inom området samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Förslaget medför inget överskridande av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 §, MB. Sammantaget bedöms förslaget inte innebära någon risk för luftutsläpp som kan medföra hälsorisker.

Buller

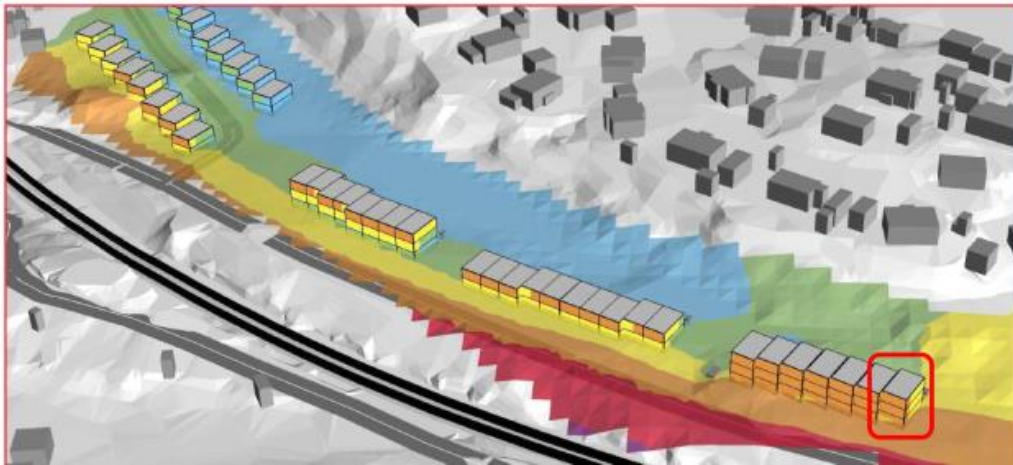
Bullerutredning för bostäder har genomförts (*Efterklang 2021-03-10*). Enligt utredningen utsätts byggnaderna för bullernivåer från väg- och spårtrafik. En avgränsning gällande buller har gjorts i detaljplanearbetet och med anledning av detaljplanens lokalisering är det inte aktuellt att utreda omgivningsbuller avseende buller från flygplatser eller industriell verksamhet.

Ett fåtal av de planerade fastigheterna beräknas överskrida det ekvivalenta riktvärdet och behöver därför genomgående planlösningar med hälften av bostadsrummen mot tyst sida. Vissa uteplatser riskerar också att utsättas också för ett överskridande av ljudnivåer, men går att hantera med skärmar eller gemensamma uteplatser.

I de delar av området som ligger nära spåren behöver åtgärder vidtas i grundläggningen på såväl lös mark som på berg för att undvika störande vibrationer och stomljud. Påverkan på befintliga bostäder är låg. Påverkan är om något positiv då den planerade bebyggelsen skyddar bostäder längre söderut från buller.

Radhusen närmast järnvägen överskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad. Då detta är radhus kommer samtliga av dessa behöva tillgång till tyst sida där den ekvivalenta ljudnivån beräknas innehålla 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Radhusen som överskrider 60 dBA är bostäder med orange fasad i bild 34. Endast en fastighet bedöms överskrida den maximala ljudnivån på 70 dBA för tyst sida. Detta går dock att hantera med en lokal skärm på hörnet av detta hus. Fastigheten är rödmarkerad i bild 34.





34. Utdrag från bullerutredningen (Efterklang 2021-03-10)

Vibrationer

Utifrån de vibrationsmätningar (ÅF Infrastructure, 2018-10-25 rev 2018-12-12) som utförts längs Nynäsbanan i detaljplanearbetet bedöms delar av området som ligger nära spåren behöva åtgärder avseende grundläggning på både lös mark och på berg för att undvika störande vibrationer och stömljud. Nivåer för vibrationer och stömljud har reglerats med bestämmelser i plankartan.

Farligt gods

Länsstyrelsens rapport *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods* rekommenderar ett 25 meter brett byggnadsfritt avstånd närmast transportled för farligt gods. Inom 150 meter från järnväg ska risksituationen bedömas i samband med planläggning.

Riskutredning har genomförts (*Brandskyddslaget, 2019-10-15*). Syftet med riskanalysen är att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås. Analysen omfattar följande skadescenarier:

- Olycka vid transport av farligt gods på Nynäsbanan
- Explosion med massexplosiva ämnen (klass 1.1)
- Utsläpp och antändning av brännbar gas (klass 2.1)
- Utsläpp av giftig gas (klass 2.3)
- Utsläpp och antändning av brännbar vätska (klass 3)
- Olycka där ämne ur klass 5 blandas med brännbart ämne och orsakar explosionsartad självantändning (klass 5)
- Tågbrand

Enligt den inledande riskanalysen har urspårning förknippad med trafik på Nynäsbanan en mycket begränsad påverkan på risknivån inom planområdet. Aktuellt skyddsavstånd mellan Nynäsbanan och planområdet, de topografiska förhållandena samt planerad utformning av utrymmen närmast järnvägen, bedöms ge ett

betryggande skydd mot urspårningsolyckor varför scenariot inte studeras i den fördjupade analysen.

I den fördjupade (kvantitativa) riskanalysen har risknivån beräknats i form av individrisk (den risk som en enskild person utsätts för genom att vistas i närheten av en riskkälla) och samhällsrisk (den risk som riskkällan utgör mot den kringliggande omgivningen), dels för dagens trafiksiffror, dels för prognosåret 2040. För prognosåret 2040 beaktas den planerade utbyggnaden av Norviks hamn, vilken förväntas generera farligt godstransporter på Nynäsbanan.

Analysen visar att individrisken inom planområdet är låg och ligger under ALARP, både för oskyddade personer utomhus och personer som vistas inomhus. Samhällsrisken är i huvudsak låg men för prognosåret 2040 tangerar samhällsrisken ALARP. Det är främst BLEVE till följd av olycka med brännbar gas (klass 2.1) på Nynäsbanan som resulterar i att samhällsrisken tangerar ALARP. Olycksrisker förknippade med övriga farligt godstransporter bedöms ha en begränsad påverkan på samhällsrisknivån. Vidare bedöms tågbrand ha en extremt liten påverkan på risknivån med hänsyn till att placering av bebyggelse som närmast 30 meter från Nynäsbanan ger ett betryggande skyddsavstånd.

Bebyggelse planeras som närmast cirka 30 meter från spårmittpå Nynäsbanan, vilket innebär att länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till järnväg underskrids. Den rekommenderade bebyggelsefria zonen på minst 25 meter uppfylls dock med aktuellt planförslag. Utrymme för parkering planeras inom 25 meter från Nynäsbanan, det är ytor som ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Med anledning av den något förhöjda risknivån samt aktuellt avsteg från länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd föreslås att säkerhetshöjande åtgärder vidtas i syfte att reducera ”nettotillskottet” av oönskade händelser som avsteget innebär. Åtgärderna syftar till att sänka risknivån så att planerad markanvändning blir acceptabel. Ett antal säkerhetshöjande åtgärder har studerats. De åtgärder som föreslås nedan är de som bedöms rimliga att genomföra med hänsyn till den riskreducerande effekten och begränsning av planerade verksamheter med avseende på bland annat syfte, funktion och kostnad. Vid ny bebyggelse och förändrad markanvändning inom det aktuella planområdet rekommenderas att följande restriktioner och byggnadstekniska åtgärder vidtas:

- Ny bebyggelse placeras som närmast 30 meter från Nynäsbanan (mätt från närmaste spårmittpå). Parkeringsyta placeras inom 25 meter från spårmittpå.
- Förskola och vårdboende placeras som närmast 50 meter från Nynäsbanan så att länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd uppfylls.
- Obebyggda ytor inom 25 meter från Nynäsbanan ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Ny bebyggelse som planeras inom 30-50 meter från riskkällan utformas med utrymningsväg, friskluftsintag och ventilation orienterat från järnvägen.

Föreslagna åtgärder innebär en reduktion av samhällsrisken. Åtgärderna medför att planerad ny bebyggelse och markanvändning får en begränsad påverkan på samhällsrisken för det aktuella planområdet och dess omgivning. Skyddsåtgärderna har reglerats i plankartan.

Risk för ras, skred, erosion och översvämning

För att undvika risk för översvämning vid skyfall behöver väl avvägd höjdsättning enligt vad som föreslås i dagvattenutredningen tillämpas för detaljplanen. Risk för skred, sjunkningar och tjällyftningar finns inom deponiområdet idag. Förutsatt att stabiliserande åtgärder vidtas i tillräcklig omfattning anses det inte vara någon risk för skred och sättningar enligt föreslagen bebyggelse i detaljplanen. Detta behöver fortsatt studeras och utredas i kommande detaljprojektering.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut vatten- och avloppsnätet inom området som den nya bebyggelsen ansluts till.

Dagvatten

Dagvatten är ytavrinnande regn- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till recipienter. Del av planområdet avvattnas till Drevviken vilket ligger inom Tyresåns sjösystem. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status år 2021. Del av planområdet avvattnas till sjön Magelungen. Genomförd dagvattenutredning (*Marktema 2017-12-16 rev 2021-03-05*) föreslår en hållbar systemlösning för hur dagvattnet ska hanteras. Det dimensionerande flödet efter plangenomförandet kommer inte att öka jämfört med dagsläget.

Efter att saneringen genomförts av området kommer det mesta av dagvattnet att ledas till en anlagd fördröjningsdamm som renar och fördröjer vattnet innan vidare avledning till Drevviken. En mindre del av dagvattnet avrinner åt söder innan det når Drevviken. Detta vatten rinner ytligt mot öppet dike, överskottsvatten avleds via kupolbrunn till tät dagvattenledning i gata. Förutom lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark kommer hela genomfartsvägen genom området att ha trädrader med skelettjord som fördröjer och renar vattnet.

Elförsörjning

En transformatorstation vid Timmervägen försörjer nästan all bebyggelse i närområdet på västra sidan av järnvägen. Stationen är överbelastad, ytterligare tre transformatorstationer kommer därför tillkomma inom planområdet. Kommunen har föreslagit platser för dessa i dialog med Vattenfall som är ledningshavare.

Energiförsörjning

Del av bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

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

En ny återvinningstation planeras centralt i området. Närmast belägna befintliga återvinningsstationer finns i Skogås vid Vallhornsvägen och vid Storrjetsvägen.

Räddningstjänst

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

Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar kvartersmarken med användningen bostäder (B), centrum (C), vård- och omsorgsboende (D₁), förskola (S₁), pumpstation (E₁) och transformatorstation (E₂). Den allmänna platsen regleras som natur (Natur), huvudgata (Gata), park (Park), torg (Torg), gångväg (Gång), cykelväg (Cykel) och återvinningstation (Återvinning). En av parkytorna ges index lek.

Inom användningen för bostäder förekommer både sammanbyggda enbostadshus och flerbostadshus. De ytor som getts flera användningar är byggrätten för vård- och omsorgsboendet som också är möjligt för bostäder, byggrätterna för flerbostadshusen intill torget som också möjliggör centrumändamål och gång- och cykelväg som är tänkt för både gång och cykel.

Största exploatering regleras med e-bestämmelser. Eftersom byggnaderna är olika stora förekommer olika varianter. Byggrätter för enbostadshus (radhus, parhus och kedjehus) regleras med en sammanlagd yta per bostadsenhet med både byggnadsarea och bruttoarea. Flerbostadshusen, vård- och omsorgsboendet och förskolan regleras med största byggnadsarea och i vissa fall med en största bruttoarea. Bland de sammanbyggda enbostadshusen förekommer i vissa egenskapsområden en kombination med två- och trevåningshus, för att inte möjliggöra tre våningar överallt har en sammanlagd största bruttoarea lagts till för dessa utpekade egenskapsområden.

Bestämmelserna (d₁-d₄) reglerar en minsta fastighetsstorlek för enbostadshusen om dessa skulle styckas av till egna fastigheter. Bestämmelsen är inget hinder för att enbostadshusen istället uppförs som bostadsrätter inom en större fastighet.

Prickad mark, korsmark och placeringsbestämmelse anger var byggnad är tänkt att placeras. Prickad mark = *marken får inte förses med byggnad*, hindrar byggnad men möjliggör allt annat så som parkering och gårdsytor. Korsmark = *marken får inte förses med annan byggnad än komplementbyggnad*, avser gårdsytor som kan förses med komplementbyggnad. Inom korsmark och prickmark kan exempelvis murar, plank och liknande anläggningar uppföras som inte räknas som byggnad. På prickad mark intill järnvägen kan det exempelvis bli aktuellt med ett bullerplank.

Bestämmelserna (e₂, e₁₀ och e₁₄) anger största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad. På mindre ytor med korsmark har inte byggrätten för komplementbyggnad begränsats. En generell bestämmelse anger att högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. Bestämmelsen (e₁₄) reglerar också en höjd för komplementbyggnad över terrassbjälklaget eftersom den placeras på ytor som kan bli garage varför inte bestämmelsen om medelmarknivå kan tillämpas.

Flerbostadshusen ska placeras på ett visst avstånd från huvudgata. Flerbostadshus ska placeras i kant med prickad mark mot gata och mot användningsgränsen mot torg.

Stadsradhusen (mot huvudgata) har också getts en given placering mot huvudgata med ett avstånd om 4 meter.

Utformningsbestämmelsen (f_1) anger att entré ska finnas mot huvudgata. Bestämmelsen (f_2) anger att enbostadshusen ska utföras sammanbyggda. De kan byggas samman som radhus, parhus eller kedjehus. Flerbostadshusen har reglerats med sadeltak eller indragen översta våning. Syftet är att bryta ner skalans och anpassa dessa till småhuskaraktären. De byggnader som föreslås med platt tak har reglerats med indrag och de byggnader som föreslås med sadeltak har getts en minsta taklutning.

En generell utformningsbestämmelse anger att fasader i huvudsak ska utföras i trä. Det innebär största del av fasaden ska utföras i trä, exempelvis kan socklar och delar av suterrängbyggnader uppföras i annat material. Balkonger, burspråk är utföras utkragande över prickad mark och korsmark, samt utkragande över allmän plats (högst 2 meter) om de uppfyller en fri höjd om 4,5 meter. Komplementbyggnader tillhörande flerbostadshus, förskola och vård- och omsorgsboende ska uppföras med vegetationsbeklädda tak.

Byggnadernas höjder regleras med högsta nockhöjd. Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen, trapphus och ventilation uppföras. Komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. Nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 från terrassbjälklaget på de platser de placerats på terrassbjälklag.

Bestämmelserna (b_1 - b_3) reglerar lägsta nivå för färdigt golv för att skydda byggnader mot att översvämmas vid skyfall. Bestämmelserna har sin utgångspunkt i framtiden dagvattenutredning.

Bestämmelserna (n_1 - n_3) innebär att parkeringsytor inte får hårdgöras till 100 %. Syftet är att dagvatten till viss del ska kunna infiltrera på de stora parkeringsytorna och att dessa ytor ska brytas upp med grönska.

Bestämmelse (n_4) hindrar gårdarna tillhörande flerbostadshusen att användas för parkering för bil. På dessa ytor kan enstaka tillgängliga parkeringsplatser anordnas. Ytorna är istället avsedda för bostadsgård med vistelseytor.

Bestämmelse (m_1) reglerar att de bostäder som ligger inom 50 meter från riskkällan (järnvägen) uppförs med utrymningsväg, ventilation och friskluftsintag orienterade bort från järnvägen.

Bestämmelse (m_2) reglerar att bullerskydd med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå får uppföras. Bullerplank eller skärm intill spåret är inte en förutsättning för att bostäderna ska komma till stånd men kan användas som komplement till andra bulleråtgärder varför den möjliggörs.

Buller har reglerats enligt gällande bullerkrav. Exploatörerna har i sina bullerutredningar visat att de kan klara de krav som ställs. Bestämmelser för vibrationer och stömljud anges i plankartan.

Mot huvudgatan har utfartförbud reglerats för flera av fastigheterna. Det är för att minska antalet utfarter från huvudgatan som i framtiden kan komma att trafikeras med buss. Enbostadshusen styrs till att ha gemensamma parkeringsytor vilket ger en bättre trafiksäkerhet jämfört med utfarter från respektive hus.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Startbesked för bygglov villkoras med att marken ska vara sanerad till känslig markanvändning. Villkoret gäller inte tillfälliga åtgärder som krävs under byggtiden, till exempel tidsbegränsat marklov för tillfällig byggväg.

Strandskyddet är upphävt för de ytor som anges med (a₁).

Markreservat för underjordiska ledningar (u-område) gäller främst för de delar där allmän gata inte angränsar till fastigheterna utan att ledningar måste dras genom annan fastighet.

Parkering och bostadsgårdar har reglerats med (g) för att möjliggöra gemensamhetsanläggningar.

Parkering uppförs främst samlat mellan huskropparna, med undantag för vissa av radhusen och kedjehusen som har parkering inom den egna tomten. Ytan invid järnvägen är endast avsedd för parkering. Läget intill Nynäsbanan gör området olämplig för bostäder eller annan typ av stadigvarande vistelse på grund av risken från järnvägen.

Genomförande

Genomförandet av föreslagen detaljplanen har bedömts relativt komplicerat eftersom utbyggnaden kräver att marken saneras innan den bebyggs och att ett flertal olika fastighetsägare samarbetar för att ekonomiskt och resursmässigt möjliggöra denna sanering. Efter att saneringen är genomförd måste fastighetsägarna gå samman för att planens intentioner ska uppfyllas och samarbeta genom att flertal olika marköverföringar för att möjliggöra byggnationen i området.

Ett flertal avtal och överenskommelser finns för att styra parterna i dessa frågor genom genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen planläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Ett programskede har föregått samrådet.

Tidplan

Plansamråd	april - maj 2018
Granskning	kv. 4, 2021
Godkännande	kv. 2, 2022
Laga kraftvunnen plan	kv. 2, 2022
Utbygg allmän plats	kv. 4, 2025

Saneringen av förorenad mark ska påbörjas så snart det är lämpligt att utföra saneringen baserat på årstider efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen har tillsyn av deponin och ett pågående ärende där saneringsanmälan har lämnats in för att deponin ska saneras efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar efter att planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Detaljplanen möjliggör avstyckningar av bostadsfastigheter och förskolefastighet men bygglov kan inte medges innan området är sanerat så att halterna inte överstiger riktvärdena för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Hela deponiområdet ska vara sanerat innan en utbyggnad av allmänna anläggningar och en bostadsproduktion påbörjas inom de förorenade områdena. När detaljplanens genomförandetid börjar och marken är sanerad kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

I det fall en etappvis utbyggnad av de allmänna anläggningarna sker bedöms sanering och utbyggnaden av första etappen kunna ske inom två år. Markägarna inom detaljplanen, skall skriva avtal med kommunen för att samordna utbyggnaden av området etappvis vilket medför att byggstart för delar av byggnationsarbetena på kvartersmark fördröjs fram till kvartal 4, 2025.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark) inom planområdet och ansvarar för uppförande, drift och underhåll av dessa områden. Innan kommunen tar på sig ansvaret att bygga ut gatumätet måste marken vara undersökt i avseende på föroreningar, dokumenterad och i förekommande fall sanerad.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar så som dagvattendammar och diken på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar därmed för att ovanstående anläggningar byggs ut och för drift och underhåll.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar inom allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad. Vattenfall ansvarar också för samtliga nätstationer.

Sanering

Bedömningen är att 70 000 - 110 000 ton förorenade massor tillförts området. Ytterligare 7 000 - 25 000 ton har förorenats i närområdet på grund av lakning och "utsmetning" av föroreningarna under deponins livslängd. Volymen gör att massorna inte kan transporteras bort utan att massorna måste hanteras på plats.

Mark inom detaljplaneområdet vilken berörs av deponin eller dess utlakningsområde ska saneras innan byggnation på kvarters- eller allmänplatsmark sker.

För sanering och hantering av hela utbredningsområdet för Österhagsdeponin och kringliggande mark vilken förorenats av deponin ansvarar markägarna av Läna 4:9, 4:168 och 4:7 för. Markägarna ska inom hela utbredningsområdet för Österhagsdeponin utföra och bekosta de undersökningar och sanerings- och efterbehandlingsåtgärder som behövs för att förebygga, hindra, avhjälpa eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön, och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Saneringens tillvägagångssätt beskrivs närmare i den saneringsanmälan som upprättas hos Länsstyrelsen för deponiområdet.

Då utbyggnaden av området till största delen kommer att ske på mark vilken ska saneras och återfyllas, ska de återfyllda massorna vid en sanering stabiliseras och packas under återfyllnaden för att anpassas för sin framtida markanvändning.

Innan byggnation på förorenad mark påbörjas ska exploatören uppfylla kommunens och framförallt Länsstyrelsens krav på sanering. Länsstyrelsens har ett ärende 575-4511-2019 rörande deponin och detta ärende eller beslut alt. föreläggande som ersätter detta måste uppfyllas innan byggnation påbörjas i området. Kommunen har ett ärende rörande deponin med diarienummer MILJ.2015.1250 rörande samma område.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats med samtliga inblandade markägare och exploatörer för att bekosta framtagandet av detaljplanen.

Ramavtal har träffats mellan kommunen, Imprestor - Binus 1HB, Lillkyrka Fastighetsförvaltning AB samt Österhagens Fastighets AB. Avtalet beskriver övergripande frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt andra genomförandefrågor. Ramavtalet behandlar även markanvisning av delar av kommunens mark med syfte att sälja de delar av kommunens fastighet Västra Skogås 1:17 vilka påverkas av saneringen av deponin.

I samband med antagandet kommer exploateringsavtal tecknas med Västra Skogås Fastighet AB och Imprestor - Binus 1HB som via fullmakt även representerar Lillkyrka Fastighetsförvaltning AB samt Österhagens Fastighets AB. Mark- och genomförandeavtal kommer även tecknas med ett antal exploatörer i området vilka engagerats som byggherrar av nämnda markägare. I mark- och genomförandeavtalen kommer även kostnaderna för flytt av befintliga ledningar regleras. Grundregeln är att exploatören vilken initierar ledningsflytten även ska stå för kostnaden.

Kostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar i området kommer via exploateringsavtalen fördelas mellan markägarna i området, fördelningen av kostnaderna baseras på respektive markägares tillkommande byggrätt inom detaljplanen.

För att möjliggöra exploateringen av området nära järnvägen måste ett antal skyldigheter och hänsyn tas till järnvägens anläggning vid planområdets utbyggnad,

ett avtal för att reglera detta kommer att tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Avtalets innebörd kommer att överföras till markägare och exploatörer inom detaljplaneområdet via avtal.

Exploateringsavtalen, avtal mellan Trafikverket och kommunen samt mark- och genomförandeavtalen kommer att behandlas av samhällsbyggnadsutskottet, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan antagande av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheterna Västra Skogås 1:13, 1:15, 1:16, 1:17, Länna 4:9, 4:7 och Länna 4:168 minskar i storlek då mark tas från dessa fastigheter till kommunens fastighet för allmän platsmark, samt att marktillskott sker från kommunens fastigheter Västra Skogås 1:13, 1:16 och 1:17 till privatägda fastigheter för att bilda bostadsfastigheter och förskolefastighet på kvartersmarken i området.

Planen möjliggör att fastigheterna Västra Skogås 1:13, 1:15, 1:16, 1:17, Länna 4:9, 4:7 och Länna 4:168, kan delas upp i mindre fastigheter. Storlek och fördelningen av dessa bostadsfastigheter är okänd och en fråga vilka respektive markägare avgör i förrättningen tillsammans med Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning kan även ske av de privata fastigheterna Länna 4:7 och Länna 4:9 till en förskolefastighet, fastigheterna bidrar med 3504 kvm respektive 360 kvm till förskolefastighetens areal.

Fastighetsreglering i mindre omfattning, eller bildande av servitut kan även komma att krävas mellan Länna 4:170, 4:167 och Länna 4:9 för att möjliggöra en lämplig tillfartsväg till Länna 4:170 och 4:167.

I detaljplanen anges gatu-, torg-, park- och naturmark vara allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft och saneringen av marken är utförd.

I samband med antagande av detaljplanen ska avtal tecknas mellan Huddinge kommun och berörda fastighetsägare gällande marköverlåtelse. Ett alternativ är att fastighetsbildning genomförs utan avtal som underlag. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

Fastigheter, konsekvenser

Fastigheterna Västra Skogås 1:13, 1:15, 1:16 och 1:17, Länna 4:9, 4:7 och 4:168 planläggs helt eller delvis som kvartersmark.

De privata fastigheterna Västra Skogås 1:15, Länna 4:9, 4:7 och 4:168 planläggs delvis som allmän plats och dessa delar kommer att via fastighetsreglering överföras till kommunens fastigheter. Delar av de kommunala fastigheterna Västra Skogås 1:10, 1:13, 1:14, 1:16, 1:17 utgör också allmän plats.

Fastighet	Ungefärlig areal vilken skall bilda allmän plats
Kommunala fastigheter	
Västra Skogås 1:10	-4903 kvm (arean utgör redan allmän plats)
Västra Skogås 1:13	-6826 kvm (där en liten del redan utgör allmän plats)
Västra Skogås 1:14	-344 kvm (arean utgör redan allmän plats)
Västra Skogås 1:16	-1939 kvm
Västra Skogås 1:17	-38609 kvm
Privata fastigheter	
Länna 4:9	-17 081 kvm
Länna 4:7	-4 kvm
Länna 4:168	-970 kvm
Västra Skogås 1:15	-29 201 kvm

Befintliga rättigheter

Inom Länna 4:9 ska officialservitutet 0126K-11081.6, upphävas. Funktionen ersätts med allmän plats. Officialservitutet 0126K-11947.2 och gemensamhetsanläggning Länna ga:6 ska också upphävas eller flyttas då servitutets funktion och anläggningen kan ersättas med en bättre och kortare sträckning.

Servituten 0126K-9469.1 och 0126K-9469.2 vilka belastar Västra Skogås 1:15 och 1:16 ska upphävas då ändamålet ersätts med allmän plats.

Inom planområdet finns ett antal ledningar vilka alla ska lokaliseras om till allmän plats eller till u-områden, vilket medför att dessa rättigheter ska omlokaliseras eller upphöra.

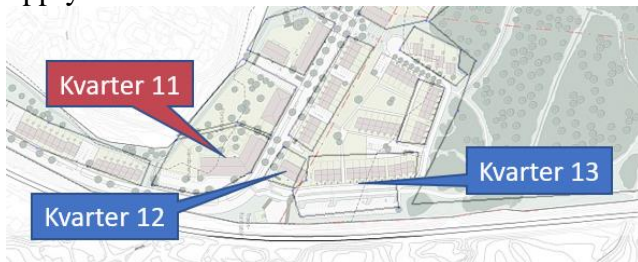
Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av fler fastigheter, till exempel en gemensam infartsväg, VA-ledning, miljöhus, parkering eller lekplats. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning hos lantmäterimyndigheten ska göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Det kan komma att bildas gemensamhetsanläggningar

inom kvartersmarken för bostadsändamål och i vissa fall för gemensam väg om någon av de berörda fastigheterna önskar detta.

Inom vissa kvarter är avsikten att gemensamma ytor skapas för kvarteret eller flera kvarter gemensamt. Dessa ytor har markerats med ett (g) i detaljplanen. På dessa ytor möjliggör detaljplanen att marksamfälligheter skapas med gemensamhetsanläggningar. Marksamfälligheter med gemensamhetsanläggningar kan skapas på områdena markerat med g i kvarteren 5, 8, 11, 14, 16, 17 och 18, (för kvartersindelning se figur 25)

För att möjliggöra detaljplanens intentioner att anlägga gemensam parkering inom kvarter 13 för kvarter 13 och delvis till nytta för kvarter 11 och 12 är avsikten att en eller flera marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar skapas. Detta för att långsiktigt tillgängliggöra parkering och bestämma former för drift och underhåll av parkeringsytor inom kvarter 13 och så att parkeringsbehoven för kvarter 11 och 12 uppfylls.



35. Fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggning för parkering.

Förskolan i kvarter 10 vilken kan bildas av fastigheterna Läna 4:7 och Läna 4:9 måste lösa tillgängligheten för innergården och sin parkering. Detta kan ske med två gemensamhetsanläggningar, en för parkering på kvarter 11 och kvarter 8 och en för att möjliggöra åtkomst till förskolegården via kvarter 8.

De privata fastigheterna Läna 4:167 och Läna 4:170 kan bilda en marksamfällighet av området markerat med g på fastighet Läna 4:9 för att få tillgång till en bättre fastighetsinfart. En av fastigheterna kan även låta reglera in marken i sin fastighet och upplåta infarten med servitut till den andra fastigheten. Nuvarande servitut över Läna 4:9 för väg ska tas bort och infarten säkras via den i plankartan markerade ytan.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall, detaljplanen innefattar ingen fastighetsplan vilket medför att hur fastighetsindelningen sker inom kvartersmarken inte är bestämd utan bedöms från fall till fall och genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Inom kvarter 2, 5, 8 och 14 finns u-områden utlagda i detaljplanen vilket möjliggör för ledningsägare att placera och upprätthålla allmänna ledningar, via avtalsservitut eller ledningsrätt, inom de markerade områdena. Områdena har bland annat skapats för att tillgodose behovet av vatten och avloppsledningar vilket Stockholm vatten och avfall AB ansvarar för.

För att kunna tillgodose kvarter 5 och 14 med vatten, avlopp, el och tele har u-områden skapats för att skapa ett stråk mellan den byggbara ytan och allmän plats för att möjliggöra anslutning till dessa ledningar. För utbyggnaden och för ansökan om ledningsrätt för dessa ledningar ansvarar respektive ledningsägare.

Inom fastigheten Länna 4:9 finns flertalet befintliga servitut/gemensamhetsanläggningar vilka berörs av detaljplanen och ska i helhet eller i delar upphävas eller omlokaliseras. Servitut 0126K-11947, 0126K-11081 och 0126K-12552 påverkas av detaljplanen och ska delvis ombildas eller upphöra.

Befintligt servitut finns för Länna 45:1 för gångbron över järnvägen med anslutande gång och cykelvägar (0126K-112552.1 och 0126K-12552.2). Gångbron ligger utanför detaljplaneområdet och dess funktion säkerställs genom att nya gång- och cykelvägar ansluts.

Parkering ordnas i första hand inom egen fastighet. Vid avsteg från denna princip erfordras avtal eller fastighetsrättslig lösning som säkerställer en långsiktig lösning.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark inom Västra Skogås 1:13 och Västra Skogås 1:17.

I projektet finns kommunala kostnader för delar av kostnaden för utbyggnad av park, torg, gator etcetera. samt fastighetsbildningskostnader.

Drift och underhåll av gator och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploatörerna står för marksaneringsåtgärder kopplade till tippen och saneringen inom hela planområdet och kostnaderna för detta.

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägarna.

Kostnader för fastighetsägarna

En ny detaljplan innebär ofta en ökning av värdet på berörda fastigheter.

Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet.

Fastighetsägarna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken så som exempelvis kostnader med anledning av markföreningar, fornlämningar och så vidare. Fastighetsägarna får vidare utgifter för fastighetsbildning och del av kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar. Fastighetsägarna står för anslutningsavgifter för VA, el, telefoni, bredband och fjärrvärme. Fastighetsägarna står även för kostnaderna för fastighetsbildningsåtgärder inom sina fastigheter om inte annat avtalas.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten-, spillvatten- (avlopp) och dagvattensystemet.

Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Gatukostnader

Huddinge kommun avser att bygga ut allmänna anläggningar inom området i enlighet med detaljplanen. Enligt 6 kap. 31 - 38 §§, PBL, har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, det vill säga ansvarig för utbyggnad av gator med mera. Kostnaderna och utförandet av gatuutbyggnaden kommer att regleras för samtliga fastighetsägare via avtal.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Plankostnadsavtal som reglerar plankostnaden har tecknats mellan fastighetsägare och kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovet.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmåteriförrättning för ny- och ombildning av fastigheter inom kvartersmark genom till exempel fastighetsreglering eller avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången.

El och tele m.m.

Kostnader för anslutning till respektive ledningsnät belastar fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Åtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar upprättats:

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, Marktema AB, 2017-12-06, rev 2021-03-05
- Bullerutredning, Efterklang, 2021-03-10
- Bullerutredning för LSS-boende och förskola, ÅF-Infrastructure AB, 2021-09-28
- Bullerutredning vårdboende, ÅF-Infrastructure AB, 2019-10-08
- Känslighetsanalys gällande bullerbidraget från buss, ÅF-Infrastructure AB, 2019-05-09
- Vibrationer och stomljud, ÅF-Infrastructure AB, 2018-10-25, rev 2018-12-12
- Riskanalys, fördjupad, Brandskyddslaget, 2019-10-15
- Geoteknisk utredning, Momentux, 2018-12-06, rev 2019-07-01
- MUR, Österhagen, Momentux, 2019-07-01
- Saneringsplan, Enrecon, 2018-11-15
- PM deponigas, Enrecon, 2019-01-30, rev 2019-05-13
- Hydrogeologisk bedömning, miljökontrollprogram länsvatten, Tyréns, 2018-12-05
- Utlåtande gällande vattenverksamhet, WSP, 2021-02-04
- PM stabilitetsutredning, Iterio, 2020-05-28
- Trafikanalys, M4 Traffic, 2018-04-29
- Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2018-09-12
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2018-12-17
- Barnkonsekvensanalys, Norconsult, 2018-04-06
- Inventering gaddsteklar, JA Natur, 2016-09-30
- Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2019-09-13
- Utredning gällande sulfidhaltigt berg, Norconsult, 2021-06-17
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen 2021-07-12
- PM 11 kap Vattenverksamhet Österhagen, Enrecon 2019-07-07
- Provtagning grundvatten, Momentux 2019-07-04
- PM Miljöteknisk undersökning av grundvatten, Engdahl Miljöteknik AB, 2021-03-23
- Analys av bergmaterialprover, Adam Taner, 2021-01-27
- Inventering fjärilar, Håkan Elmqvist, 2016-07-11
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco Viak AB, 2005-10-18

Dokumentation och kontroll

Då planområdet delvis ligger i ett bullerutsatt läge där bullerskyddande anläggningar eller andra lösningar är det viktigt att under bygglovsskedet följa upp att detaljplanens bullerbestämmelser följs upp och inomhusnivåerna säkerställs.

Kontroll och dokumentation vid markarbeten ska göras - markföroreningar kan också förekomma inom områden utanför deponiområdet som inte framkommit genom genomförd provtagning.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, gatuprojektsektionen, trafik- och landskapssektionen samt bygglovsavdelningen, naturvårdsavdelningen, miljötillsynsavdelningen och lantmäteriafdelningen. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd från ETTELVA Arkitekter, Landskapslaget och Iterio.

Linnea Silfverdal

Planarkitekt