Planbeskrivning

Detaljplan för Odin 3 och 6, inom kommundel Snättringe

Antagandehandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2021-10-11
Rev: 2021-11-18
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2015/324

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2021-10-11
- Plankarta med bestämmelser, 2021-10-11

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, Odin 3 och Odin 6, Tyréns, 2020-11-25
- PM Dagvatten, Föroreningsberäkning – detaljplan Odin 3 och 6, Dämningsverket AB, 2021-09-27
- Riskutredning för planområde, Odin 3 & 6, Briab, 2015-07-02
- Trafikbullerberäkning för planerade bostadshus, kv Odin 3 och 6, Akustik Byrån, 2021-09-08
- Trafikutredning, Kv Odin, WSP, 2020-01-30
- Antikvarisk bedömning av befintlig bebyggelse samt planförslag, Tengbomsgruppen, 2020-01-17
- Gestaltnings-PM, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2021–10–08
- Solstudie, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2020-09-23

Detaljplan för Odin 3 och 6 i kommundelen Snättringe

Normalt förfarande (PBL 1987:10)

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Alvin Mielli, plansektionen

Simon Reppling, mark- och exploateringssektionen

Helena Ma, gatuprojektsektionen

Lina Lundström, miljökonsult, Iterio

Innehåll

Sammanfattning **4**
Detaljplan **5**
Planens syfte 5
Plandata 6
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser 7
Tidigare ställningstaganden 32
Planens förenlighet med miljöbalken 34
Behovsbedömning 34
Genomförande **37**
Organisatoriska frågor 37
Fastighetsrättsliga frågor 38
Ekonomiska frågor 39
Tekniska frågor 40
Administrativa frågor 41

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra för cirka 40 bostäder med centrumverksamheter i bottenvåning och tillhörande garage inom fastigheterna Odin 3 och 6 samt Skogsäng 1:29, intill Stuvsta centrum. Planen reglerar också infarten till parkering från Häradsvägen medan lastning och lossning görs i en ficka framför nybebyggelse längs denna väg. En mindre lokalgata övergår till kvartersmark och tas i anspråk för bostäder.

Den nya bebyggelsen byggs i fyra till fem våningar (frånsett takvåning) och når samma höjd som byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan för Mjölner 4 m.fl.), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att bebyggelsen når samma höjd som den bakomliggande villabebyggelsen som ligger på en höjd. Entréer mot gata och flera butikslokaler bidrar till att skapa trygghet, förstärka gaturummet samt ge en mer händelserik promenad längs Häradsvägen. Parkeringen kommer att ske i garage inom kvartersmark.

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

Detaljplanen har varit på utställning under tiden den 30 april – 1 juni 2021.

Utbyggnad av gator och ledningar bedöms kunna genomföras under år 2023. Beräknad inflyttning är under år 2024.

Fastighetsägaren har skrivit avtal med Hökerum Bygg AB om att bygga flerbostadshusen. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i tillhörande genomförandeavtal mellan kommun och exploatör.

Detaljplan

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för cirka 40 bostäder med centrumverksamheter i bottenvåning och tillhörande garage inom fastigheterna Odin 3 och 6 samt Skogsäng 1:29, intill Stuvsta centrum. Planen reglerar också infarten till parkering från Häradsvägen medan lastning och lossning görs i en ficka framför nybebyggelse längs denna väg. En mindre lokalgata övergår till kvartersmark och tas i anspråk för bostäder.

Kommunens mål med detaljplaneförslaget är att erbjuda attraktiva lägenheter till befintliga och nya invånare i ett centralt läge; nära till kollektivtrafik, service och redan utbyggd infrastruktur. Det finns en stor efterfrågan på lägenheter inom stadsdelen inte minst från människor som redan bor i Stuvsta. Ett annat mål med detaljplanen är ett mer effektivt markutnyttjande i ett område med god kollektivtrafikförsörjning, närhet till service och där infrastrukturen redan är utbyggd. Ett annat mål är att skapa ett rumsligt sammanhang vid cirkulationsplatsen i anslutning till Häradsvägen, där Snättringe och Stuvsta ska växa ihop. Andra mål är förstärkning av centrumet åt Snättringes håll, av utbudet i centrum, av kundunderlaget och av gaturummet. Målet är också att uppnå en mer blandad bebyggelse i Snättringe som idag domineras av villabebyggelse

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till fem våningar (frånsett takvåning) och ansluter i höjd till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3, (detaljplan för Mjölner 4 m.fl.) på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att bebyggelsen får samma höjd som den bakomliggande villabebyggelsen som ligger på en höjd. Entréer mot gata och flera butikslokaler ska bidra till att skapa trygghet, förstärka gaturummet samt ge en mer händelserik promenad längs Häradsvägen.

Den mindre lokalgatan tas i anspråk för bostäder. Befintlig byggnad inom Odin 6 till vänster

Planområdet är utpekad i strukturplanen i översiktsplanen för Stuvsta som ett förtätningsområde. I strukturplanen anges även att ”vid utveckling av centrumområdet är det viktigt att beakta de värdefulla kulturmiljöerna som finns här”. Befintlig bebyggelse, en villa och en affärsbyggnad, ingår enligt en kulturmiljöbedömning i ett kulturmiljöområde som omfattar stora delar av Stuvsta och Snättringe. Planen innebär att dessa rivs för att göra plats åt ny bebyggelse. Den sammanvägda bedömningen är att vissa kulturmiljövärden riskerar att förloras i och med planförslaget men att förslaget är utformat med en medvetenhet om kulturmiljön. Områdets kulturhistoriska miljö kommer att fortsätta leva kvar. Den nya bebyggelsen föreslås utformas med variation och bryts ner till mindre volymer för att möta den småskaliga villabebyggelsen. Den placeras nära gatan, medan all parkering kommer att ske i garage i entréplan, för att så mycket som möjligt av naturlig topografi och vegetation ska bevaras. Dessa är viktiga karaktärsdrag av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och ska fortfarande kunna synas och upplevas från Stuvsta stations uppgång.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden

Planområdet ligger längs med Häradsvägen, cirka 100 meter väster om Stuvsta pendeltågstation och cirka 200 meter från Stuvsta centrum.

Planområdet skrafferat i rött, källa: Huddinge kommun

De privata fastigheterna Odin 6 och 3 samt en mindre lokalgata tillhörande kommunal fastighet, Skogsäng 1:29, ingår i planområdet. Totalarean är cirka 0,3 hektar.

Planområdet är huvudsakligen kuperat, bergigt och innehåller inga stora naturvärden. Den delen av fastigheten Odin 6 som ligger närmast Häradsvägen är flackare. Gården är med bergskärningar och berg i dagen.

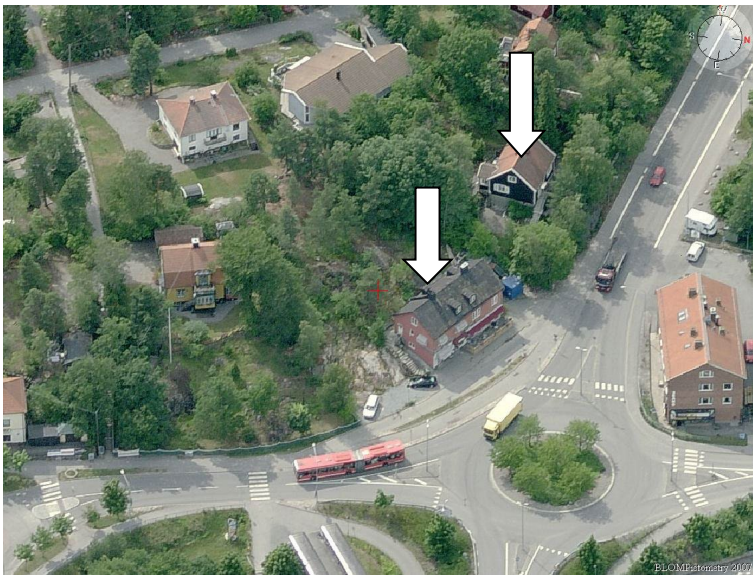
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Odin 6 är ett affärshus i två våningar med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang. Befintlig huvudbyggnad inom Odin 3 är en mindre villa.

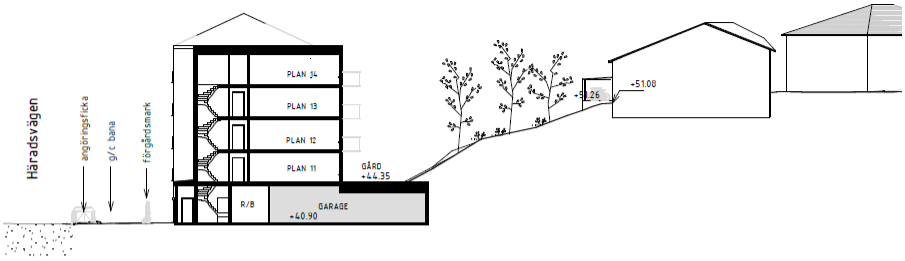
Detaljplaneförslaget innebär att byggnaderna på fastigheterna rivs för att ersättas med flerfamiljshus med omkring 40 bostadslägenheter med viss centrumverksamhet i bottenvåningen. Den nya bebyggelsen föreslås förläggas i anslutning till gatan med en remsa förgårdsmark för att förstärka gaturummet. I försgårdsmarken kommer att finnas uteplatser och åtgärder för dagvattnet som skelettjord med trädplantering eller nedsänkta växtbäddar.

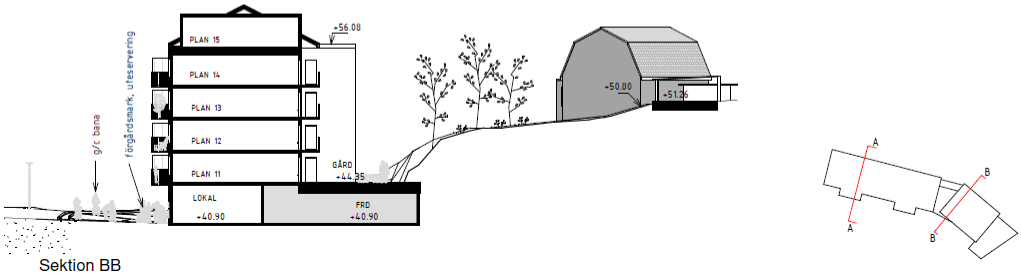
Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till fem våningar (frånsett takvåning) för att ansluta i höjd till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan för Mjölner 4 m.fl.), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Tillkommen bebyggelse kommer att nå ungefär samma höjd som bakomliggande villabebyggelse som ligger på en höjd. Från gården och den bakomliggande villabebyggelsen, kommer den nya bebyggelsen att upplevas som tre till fyra våningar hög då entrévåningen mot gatan är i suterräng. För att skärma av buller får bostadshuset en något utskjutande byggnadsdel mot spåren. I ett av husen får vind inredas.



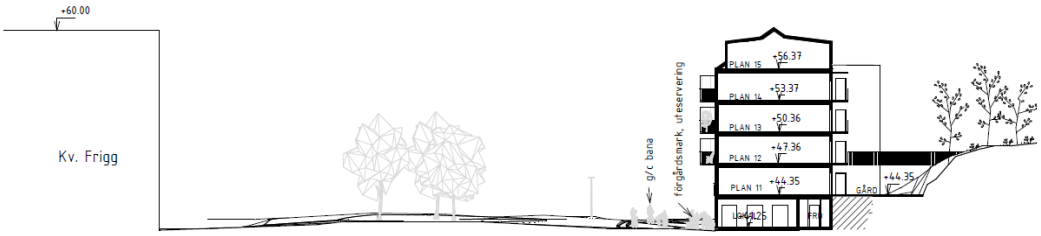
Byggnaderna inom fastigheterna Odin 6 och 3, vy från öster

Situationsplan: Lindberg Stenberg arkitekter





Sektion AA visar mötet med fastigheten Odin 1 och 2 medan sektion BB visar mötet med fastigheten Odin 7. Byggnaderna på angränsande fastigheter Odin 2, 4 och 7 ligger så att utsikten inte påverkas av den nya bebyggelsen. Fastigheterna Odin 1, 2 och 7 ligger på en högre nivå än fastigheterna som kommer att bebyggas. Därmed anses insyn bli begränsad.
Ritningar: Lindberg Stenberg arkitekter



Sektionen visar föreslagen bebyggelse i förhållande till byggnaderna i kvarteret Frigg 1 och platsen som bildas däremellan. Ritning: Lindberg Stenberg arkitekter

Bruttoarean är på cirka 4 000 kvadratmeter. I byggnaden planeras tre lokaler med en sammanlagd yta på 200 kvadratmeter och garageytan är cirka 600 kvadratmeter. Sammanlagt får max 60 m² byggnadsarea för komplementbyggnad dessutom uppföras per fastighet.

Gården kommer att bli underbyggd med garage. Gårdsbjälklaget får ett generöst jorddjup och blir planterbart. Det kommer finnas soliga platser men också delar som skuggas och kan ge svalka.

Fasad mot norr. Illustration: Lindberg Stenberg arkitekter

Gestaltning

Ett gestaltnings-PM har tagits fram i samband med detaljplanen som kopplas till detaljplanen med exploateringsavtal.

Byggnaden ska utformas med variation och brytas ned till mindre volymer för att möta den småskaliga villabebyggelsen. Entréer mot gata och flera butikslokaler skapar öppenhet och trygghet i gaturummet samt ska bidra till en mer händelserik promenad längs Häradsvägen.

Fasadmaterialen ska variera och förstärka volymuppdelningen. Puts i olika jordkulörer och inslag av träfasader anknyter till omgivande villor. Sockelvåningen får ett robust material som tegel eller klinker. Byggnaden utformas med ett taklandskap som blandar sadeltak, pulpettak och platta tak. Sidobyggnaden i öster får uppföras med ett flackt eller platt sedumtak. Här ges det också plats för en gemensam terrass för de boende.

Klätterväxter och välplanerade belysning kan med fördel användas för att dramatisera och ge berget liv.

Bebyggelsen sett från nordost. Illustration: Lindberg Stenberg arkitekter

Landskapsbild/stadsbild

Kvarteret är kraftigt kuperat med huvudsakligen naturtomter som sluttar brant mot omgivande Häradsvägen i norr och Stambanevägen i öster. Bebyggelsen utgörs av enfamiljsvillor i den inre delen av kvarteret. Mot Häradsvägen och Stambanevägen är kvarteret bebyggt med putsade två- till trevåningshus som ursprungligen utgjort en del av centrumbebyggelsen med små butiker i bottenvåningarna.

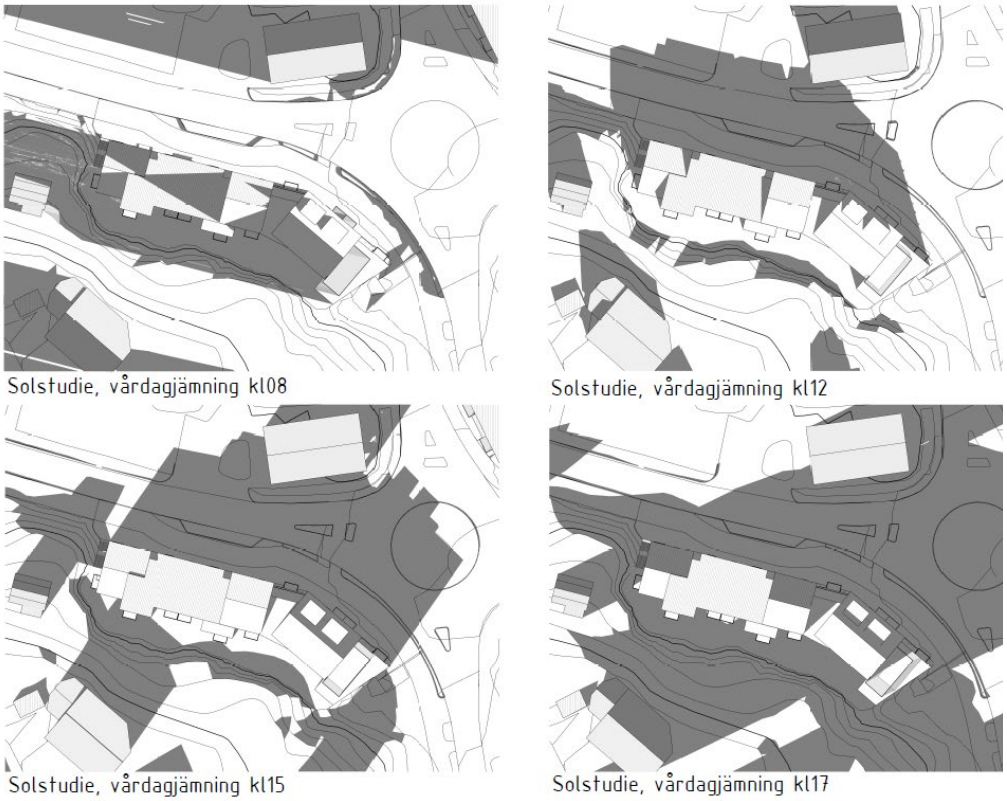
Längs Stambanevägen ligger ytterligare ett par mindre affärsfastigheter, så även på andra sidan Häradsvägen. På andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett, ligger det nybyggda kvarteret Frigg (detaljplan för Mjölner 4 m.fl.) – ett storskaligt kvarter med cirka 100 bostäder i flerbostadshus, 3 till 6 våningar höga, med handel i bottenvåning. Kring Stuvsta centrum finns mer storskalig flerbostadsbebyggelse.

Med detaljplanens genomförande kommer det att skapas ett rumsligt sammanhang vid cirkulationsplatsen i anslutning till Häradsvägen, där Snättringe och Stuvsta ska växa ihop. Detta område kommer att få en mer stadsliknande karaktär.

Ljusförhållanden

Solstudier har genomförts i samband med detaljplanen. Goda ljusförhållanden kan fås både på tomt och i byggnad. Det finns bra förutsättningar för solfångare på taken.

Solljusförhållandena på angränsade fastigheter Odin 1, 2 och 7 påverkas inte av ny bebyggelse. Studier visar att en mindre del av tomtmarken i fastigheten Odin 4 skuggas klockan 8 på morgonen medan huset i huvudsak är solbelyst. Annars kommer fastigheten att fortsätta att ha bra solljusförhållanden. Vid vår- och höstdagjämning kommer källarvåningens fönster i fastigheten Balder 15 att skuggas klockan 15 medan delar av första våningen, klockan 17.



Bilden visar solljusförhållanden vid vårdagsjämning.
Bild: Lindberg Stenberg arkitekter

Med detaljplanens genomförande kommer kringboende att fortsätta ha bra med södersol på sina tomter.

Tillgänglighet till bostadshus

Marken inom detaljplaneområdet är kuperad och svårtillgänglig idag. Framförallt huset på Odin 3. Med den planerade bebyggelsen bli tillgängligheten till bostadshus mycket god då entréerna kommer att placeras i direkt anslutning till trottoaren. Även den delen av gården som ligger närmast bebyggelsen kommer att vara lättillgänglig. Alla trapphus kommer att ha entréer mot gården.

Offentlig service

Stuvsta centrum med ett 30-tal butiker, apotek, servicehus med dagcentral och pendeltågsstation finns alldeles intill planområdet. I närområdet finns flera förskolor. Fastigheten ingår i upptagningsområde för Snättringeskolan med förskola, låg- och mellanstadium och Tomtbergaskolan med årskurs 7–9. Gymnasier finns i anslutning till Huddinge Centrum, en station bort med pendeltåget.

Stor andel service kopplad till vardagliga behov, finns inom promenadavstånd.

Illustration av entréplan och lokaler: Lindberg Stenberg arkitekter

Kommersiell service

Centrumverksamheter planeras i bottenvåningen till tillkommande bebyggelse inom planområdet. Tre lokaler planeras med en sammanlagd yta på 200 kvadratmeter. Det kan handla om butiker, service, kontor, restauranger, med mera. Dessa verksamheter förläggs i anslutning till Häradsvägen. I försgårdsmarken finns möjlighet för uteplatser för till exempel restauranggäster. Bottenvåningen är bara avsedd för verksamheter och bostadskomplement såsom garage och cykelrum. Den är inte lämplig för bostäder och en skyddsbestämmelse om buller i plankartan, omöjliggör för användningen av bottenvåningen för bostäder

Detaljplanen bidrar till att centrumet växer åt detaljplanen håll. Med dess genomförande har centrumet mer att erbjuda gällande service samtidigt som ett bättre kundunderlag erhålls.

Detaljplanen bidrar till att centrumet växer med åt detaljplanen håll. Med dess genomförande har centrumet mer att erbjuda gällande service samtidigt som ett bättre kundunderlag erhålls.

Arbetsplatser

Detaljplanen bedöms generera cirka 8 arbetsplatser.

Lek och rekreation

Lekplatser kan anordnas på gården inom kvartersmark. I närområdet finns flera mindre parker såsom Rosendalsparken och Snättringeparken, dessutom finns Stuvsta- och Snättringe idrottsplatser. Inom tre kilometer återfinns både Långsjön med möjlighet till bad och Gömmarens naturreservat där det finns aktiviteter för alla årstider.

Barn- och ungdomsperspektivet
Detaljplanen innebär att fler barnfamiljer kan bo centralt, i ett område med god kollektivtrafikförsörjning. Kommunal skola och förskola, lekplatser, parker samt idrottshall finns på promenadavstånd, inom 500 meter från planområdet. Inom tre kilometer finns både Långsjön och Gömmarens naturreservat med möjlighet till bad och aktiviteter.

Den tillkommande bebyggelse med entréer mot gata och flera butikslokaler skapar trygghet för barnen i gaturummet i korsningen mellan Häradsvägen och Stambanevägen. Utformningen av bostadsgården möjliggör för ostörd lek. Detaljplanen innebär också en säkrare trafiklösning jämfört med idag eftersom lossning och lastning kommer att ske på en ficka längs med Häradsvägen utan att behöva korsa befintlig gång- och cykelväg.

Förslaget tar hänsyn till kommunens planer för utbyggnad av separata cykelvägar längs med detaljplanegränser mot befintliga gator. Utbyggnaden kommer att möjliggöra för att barnen cyklar säkert till och från skolan och andra målpunkter.

Social hållbarhet
Föreslagen detaljplan innebär att en mer levande stadsmiljö och att fler mötesplatser skapas längs med Häradsvägen. En mer blandad bebyggelse uppnås i Snättringe som idag domineras av villabebyggelse. Entréer mot gata och flera butikslokaler bidrar till att skapa trygghet i gaturummet.

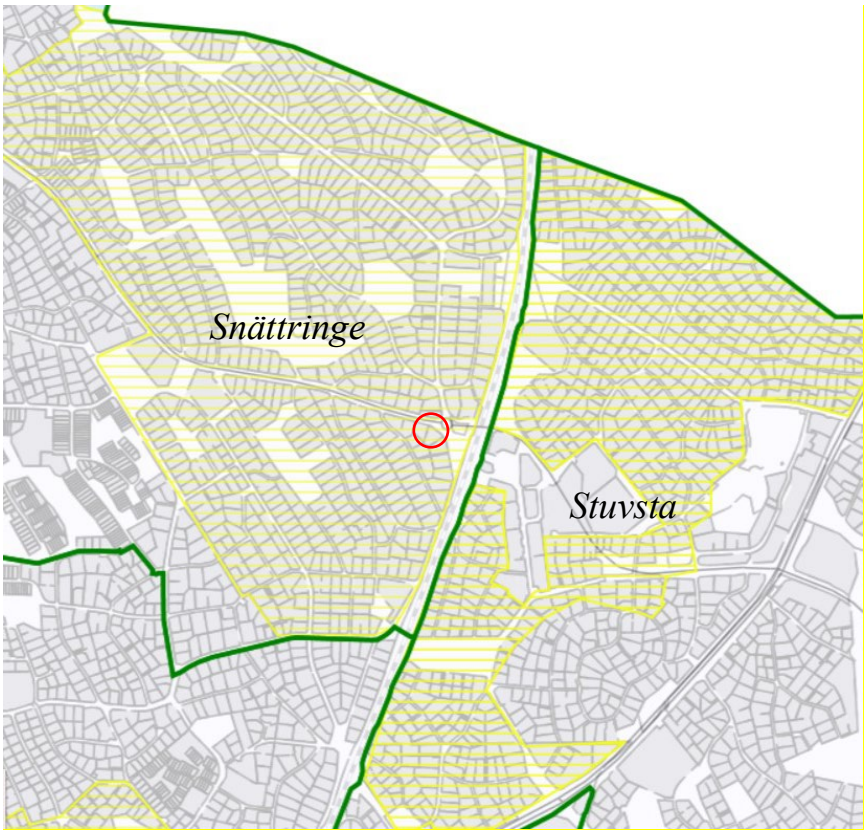
Kulturmiljövärden
Fastigheterna Odin 3 och 6 ligger inom ett område som anses inneha särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019. Bebyggelsen i området präglas av villor från framför allt 1920–40-talet utformade i dåtidens villaarkitektur där träpanel, putsade fasader och tegeltäckta eller brutna sadeltak är tongivande arkitektoniska uttryck. Tidens stilideal med nationalromatik och funkisstil är tongivande i området.

Området med särskilt värdefull kulturmiljö omfattar mer än tredjedel av kommundelen Snättringe, cirka 800 fastigheter med en sammanlagd yta på cirka 127 hektar. På kommundelen Stuvsta omfattar detta område cirka 600 fastigheter med en sammanlagd yta på cirka 87,5 hektar.

Stockholms länsmuseum har år 2015 pekat ut villan på fastigheten Odin 3 inom planområdet som en del av denna kulturmiljö medan inga specifika bevarandevärden har pekats för fastigheten Odin 6.

En antikvarisk bedömning har gjorts för bebyggelsen inom planområdet i samband med detaljplanen. Enligt denna bedömning omfattas fastigheterna Odin 3 och 6 av samhällshistoriska, arkitektoniska och miljömässiga värden.

Villan på Odin 3 är uppförd 1933 och är ett så kallad monteringsfärdigt kataloghus. Villan är uppförd under villaområdets utbyggnadsperiod och bedöms vara ett representativt exempel på 1930-talets småhus. Tvåvåningsbutikbyggnaden med enkel putsade fasader på Odin 6 är uppförd omkring år 1930 och präglas av 1920-talets klassistiska arkitektur. Byggnaden bedöms ingå som en del av den centrumbebyggelse som växte upp vid Stuvsta station omkring 1920–30-talet.



Särskild värdefull kulturmiljö inom Snättringe/Stuvsta markerad i gul. Planområdet är markerat i rött.

I den antikvariska bedömningen rekommenderas att befintliga byggnader inom planområdet bevaras och att förtätning på västra Snättringe sidan av järnvägen sker genom kompletterande bebyggelse. Ny bebyggelse föreslås utformas som friliggande enkla volymer som ger möjlighet att uppleva naturlig topografi och växtlighet. All centrumbebyggelse på västra sidan om järnvägen föreslås även begränsas till 3 våningar.

Ytterligare rekommendationer är att butiker i tillkommande bebyggelse förläggs mot gata, att sprängning av naturlig topografi i möjligaste mån undviks, att fasadmaterialet i tillkommande centrumbebyggelse i anslutning till villaområdet utformas företrädesvis med puts i ljusa kulörer som ansluter till 1930-talets färgskala samt att ny bebyggelse uppförs med sadeltak.

Förändringar

Förslaget innebär att husen på Odin 3 och 6 rivs. Istället byggs det flerbostadshus i sammanbyggda huskroppar i fyra till fem våningar (frånsett takvåning).

Detaljplaneförslaget är utformat med en medvetenhet om befintlig kulturmiljö på platsen. Den nya bebyggelsen utformas med variation och bryts ner till mindre volymer så att varje byggnadsdel upplevs som separerad från de andra delarna. Volymerna trappas ner för att möta den småskaliga villabebyggelsen. I plankartan regleras detta genom att byggnadsarean delas i flera egenskapsgränser för vilka olika nockhöjder gäller.

Illustrationen visar hur delar av kvarterets naturliga topografi och växtlighet förblir synliga från Stuvsta station efter detaljplanens genomförande

Från villabebyggelsen i anslutning till planområdet kommer nybyggnationen upplevas som tre till fyra våningar hög då entrévåningen är i suterräng. I höjd kommer den nya bebyggelsen ansluta till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (detaljplan för Mjölner 4 m.fl.), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att ny bebyggelse kommer att nå ungefär samma höjd som villabebyggelsen ovanför, i söder.

Fasadmaterialen kommer att förstärka volymuppdelningen. Puts i olika jordkulörer och inslag av träfasader anknyter till omgivande villor.

Kvarterets naturliga topografi och växtlighet ingår som ett viktigt karaktärsdrag inom det kulturhistoriskt värdefulla området enligt den antikvariska bedömningen. Med anledning av det placeras nybyggnation närmare gatan där det är flackare samt genom att en något utskjutande byggnadsdel som skär in i slänten blir mindre. Det medför att mindre berg behöver sprängas samt att naturlig topografi och vegetation fortfarande kan synas och upplevas från Stuvsta stations uppgång.

Genom att anordna all parkering i garage i enlighet med kommunens parkeringsprogram bevaras även den största delen av gården och sprängning undviks.

Konsekvenser

Enligt den antikvariska bedömningen innebär rivning av villan att en välbevarad villa från områdets utbyggnadstid försvinner och medför en viss minskning av villaområdets kulturhistoriskt värdefulla miljö till sin helhet. Rivning av affärshuset medför att en av områdets äldsta byggnader med vissa arkitektoniska värden, och som representerar en pusselbit i Stuvsta centrums historia, försvinner och minskar områdets historiska förankring.

Den kulturmiljöhistoriska miljön som utpekas omfattar stora delar av Stuvsta och Snättringe. Kommunen bedömer att det är möjligt att förtäta i den mest centrala

och kollektivtrafiknära delen av området. Den antikvariska bedömningen är att kulturmiljövärdena på denna plats tål komplettering med ny bebyggelse.

I den antikvariska bedömningen föreslås att ny bebyggelse utformas som friliggande enkla volymer i upp till tre våningar. Kommunen bedömer dock att en högre grad av exploatering är lämplig inom fastigheterna Odin 3 och 6 som är bland de mest centralt belägna i Stuvsta. Det skulle annars vara svårt att uppnå kommunens mål med utvecklingen av denna sida av centrum. Det behöver också finnas tillräckligt med byggrätter för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart.

Eftersom planområdet är bullerutsatt, då det ligger vid en trafikintensiv väg och nära stambanan för tågtrafik, bedöms inte befintliga hus kunna erbjuda en bra boendemiljö ur bullersynpunkt. För att kunna möjliggöra för bostäder inom planområdet behöver en bullerdämpad sida samt bullerdämpande uteplatser anordnas. Detta är svårt att uppnå om husen är friliggande, såsom den antikvariska bedömningen föreslår. Husen behöver således vara sammanbyggda här för att en bra boendemiljö ska kunna uppnås. Området kommer att få en mer stadsliknande karaktär.

En annan faktor som bör tas hänsyn till i sammanvägningen är byggnadernas skick. Befintliga byggnader inom planområdet är cirka 100 år gamla, har flertaliga brister och är kostsamma att underhålla. Planlösningen med trånga utrymmen möter inte heller de krav som idag ställs på attraktiva bostäder eller butikslokaler.

Den sammanvägda bedömningen är att vissa kulturmiljövärden riskerar att förloras i och med planförslaget men att förslaget är utformat med en medvetenhet om detta och är i balans mellan kommunens mål och kulturmiljövärden på plats. Platsens kulturhistoriska miljö kommer att fortsätta leva kvar.

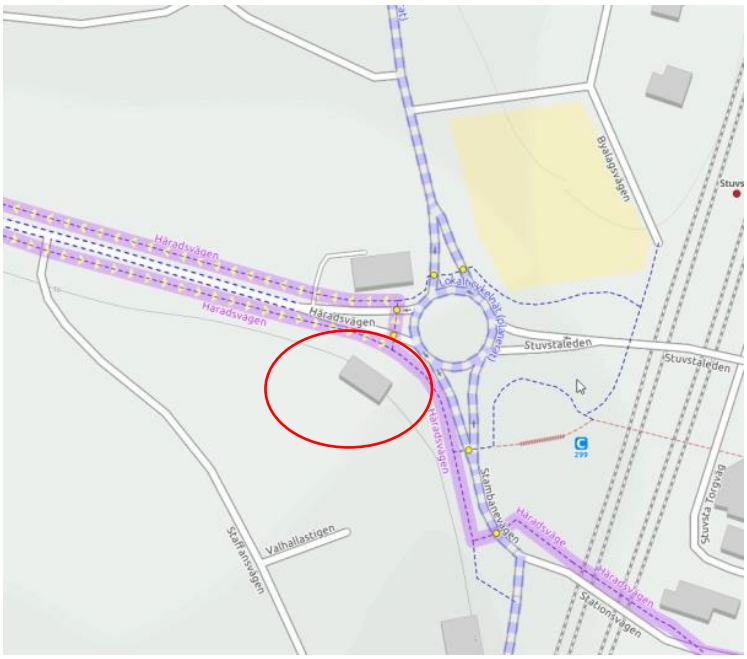
Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Gator och trafik

Gatustruktur
Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunens huvudgatunät, strax intill cirkulationsplatsen i korsningen Häradsvägen/Stambanevägen/Stuvstaleden. Utbyggnaden i planområdet kräver inga ombyggnader av det omgivande vägnätet. Planområdet kan anslutas till det befintliga gatunätet. En befintlig lokalgata kommer att tas i anspråk för bebyggelse.

Gång- och cykeltrafik
Befintlig gångväg som leder till Stuvsta centrum, går längs med detaljplanens norra gräns. Detaljplanen utformas så att entréer till bostäder och lokaler placeras mot denna gångväg.

Vid den planerade bebyggelsen passerar ett regionalt cykelstråk i öst-västlig riktning och ett huvudcykelstråk i nord-sydlig riktning. Det regionala cykelstråket som fortsätter mot pendeltågstationen, passerar utanför plangränsen.



Gång- och cykelnätet inom närområdet. Ljuslila tjock heldragen linje är regionalt cykelstråk. Blålila tjock streckad linje är huvudcykelstråk. Blå tunn streckad linje är cykelväg. Röd cirkel är detaljplanens lokalisering. (Källa: OpenStreetMap)

Som ses i figuren ovan, har området goda cykel- och gångförbindelser, vilket underlättar att ta sig till och från området med cykel eller till fots. Cykelnätet är väl sammankopplat såväl västerut mot Kungens Kurva, sydost mot Huddinge C samt norrut mot Stockholm. Det ger goda möjligheter för arbetspendling med cykel. För fritidsresor ger cykel inom ett par kilometers avstånd, tillgång till rekreation i skogsområden som till exempel Trehörningen eller Gömmaren.

Tillgängligheten till viktiga vardagsmålpunkter i närområdet har analyserats med syfte att förstå platsens bilberoende och förutsättningar att här leva ett gott vardagsliv utan att själv äga en bil. Resultatet visar att i den planerade bebyggelsen finns nästan all service kopplad till vardagliga behov inom promenadavstånd. En reskedja – som inkluderar lämning av barn på förskola eller skola, samt inköp av daglig mat – underlättas ej av egenägd bil. Det enda undantaget är att vid storhandel av mat är avståndet till stormarknad för långt för att gå till fots. Dock finns här en potential med att med en lastcykel få samma restid som med en bil.

Sammantaget visar restidskvoterna att det förutsättningarna för gång och cykel är goda för att nå den grundläggande servicen kopplad till vardagliga behov i den planerade bebyggelsen.

Hänsyn har tagits till kommunens planer för utbyggnad av separata cykelvägar längs med detaljplanegränser mot befintliga gator.

Kollektivtrafik

Det är cirka 100 meter fågelvägen till pendeltågsstationen Stuvsta och cirka 160 meter fågelvägen till busshållplatsen Stuvsta station. Under högtrafik går pendeltågen var 7–8 minut i vardera riktningen, och under lågtrafik var 15:e minut, mellan Södertälje C och Upplands Väsby (via Stockholms central). Ett flertal pendeltåg går vidare till Märsta och ett fåtal direkt till Uppsala C. Flera av bussarna möjliggör en tvärförbindelse till Kungens Kurva och Skärholmen, samt rekreationsresor till naturområden och sjöar som Trehörningen och Orlången. Nattrafikbuss trafikerar mellan Huddinge och Skärholmen.

Busslinjerna passerar även Huddinge centrum. Vissa busslinjer har även ett hållplatsläge på Häradsvägen i anslutning till planområdet.

Avståndet till stationen och hållplatserna i centrum uppfyller med god marginal riktvärdena för rimligt avstånd till kollektivtrafik enligt RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafik i Stockholms län).

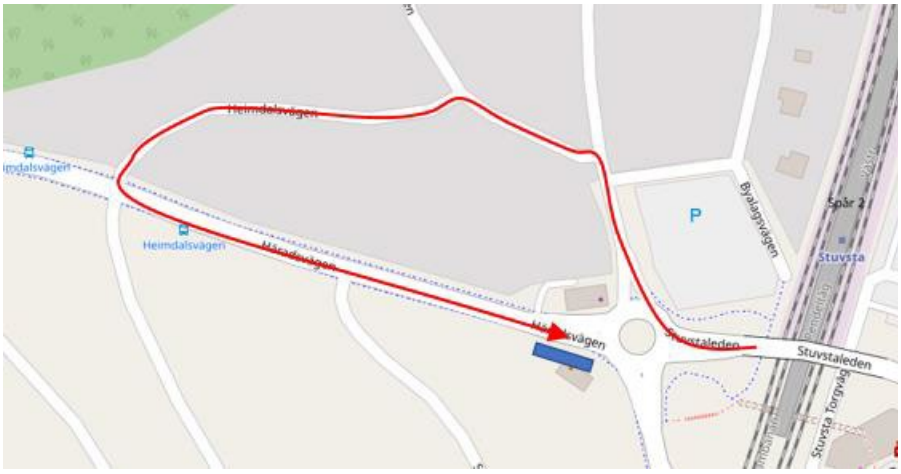
Den planerade bebyggelsen bedöms därmed ha god kollektivtrafikförsörjning.

Biltrafik

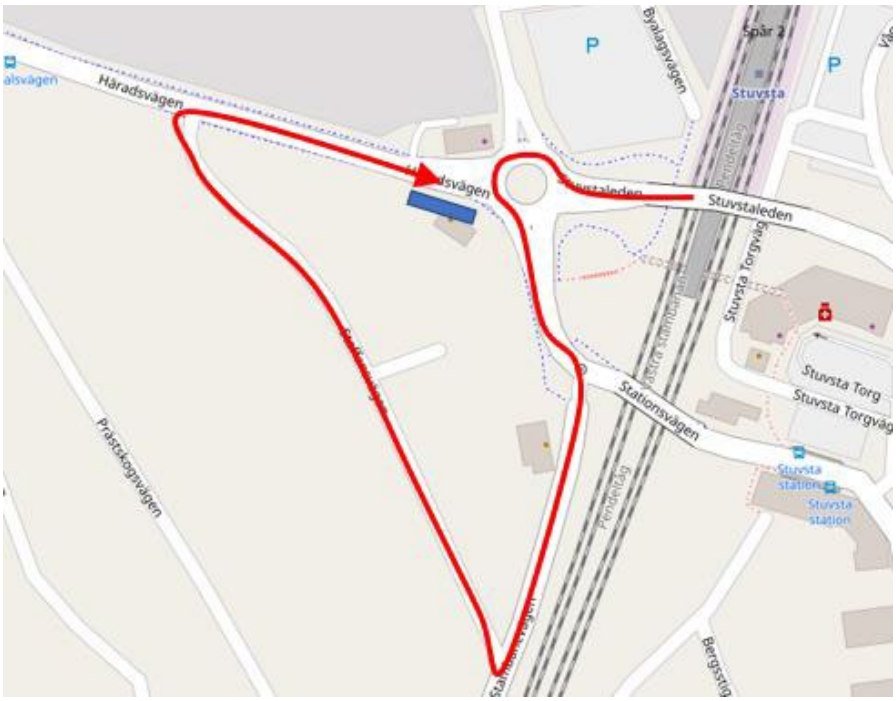
Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunens huvudgatunät strax intill cirkulationsplatsen i korsningen Häradsvägen/Stambanevägen/Stuvstaleden. Trafikmängden på Häradsvägen är 11 000 fordon/dygn, Stambanevägen 7000 fordon/dygn och Stuvstaleden 10 000 fordon/dygn. Trafikalstringen för föreslagen bebyggelse blir cirka 60 fordon per dygn.

Infarten till garaget kommer att ske från Häradsvägen. Det finns möjlighet till alternativa rutter så att fordon endast kan göra en högersväng till parkeringsgarage från Häradsvägen. I följande figurer redovisas två olika alternativa rutter.

Trafikutredningen visar att tillkommande trafik med anledning av planen inte medför någon större förändring av trafikmängden på Häradsvägen och kommer inte ha märkbar påverkan på omgivningen.



Den norra rutten. Blå föremål symboliserar nybebyggelse. (Källa: WSP)



Den södra rutten. Blå föremål symboliserar nybebyggelse. (Källa: WSP)

Angöring, varumottagning och sophämtning

Mot Häradsvägen anläggs en angöringsficka och här förläggs också entrén till garage och miljörum. Sopbil stannar i angöringsfickan vid tömning. Angöringsfickan ligger i ett avstånd på cirka 6 meter från bostadsentré.

Moped- och cykelparkering

Då exploatören får reducering av bilparkeringsplatser för mobilietsåtgärder, uppstår ett större behov för cykelparkering än vad som anges för pendeltågsstationsnära zon i parkeringsprogrammet. Sammanlagt finns ett behov av cirka 180 cykelparkeringsplatser.

Cykelparkering för korttidsbesökare anordnas utanför entréer till lokaler. Cykelparkering för boende anordnas i cykelrum nära entréerna i gatuplan samt i garage. Ett cykelkök i gatuplanet utrustas med fast cykelpump och en liten verkstadsdel. Elcyklar kan laddas i garaget.

Bilparkering och Mobility management

All boende och besöksparkering anordnas på kvartersmark, i garage. Undantag görs för tre angöringsparkeringar som planeras på allmän plats utanför detaljplaneområdet. Då den planerade fastigheten ligger inom 100 meter från pendeltågsstation räknas det som Zon A för beräkning av antal parkeringar, enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram.

Då det i dagsläget är oklart vilken sorts verksamhet som kommer ske i lokalerna, räknas parkeringsbehovet för verksamheter och besökare på det högsta värdet som är för restauranger.

Behovet som förslaget genererar är 29 parkeringsplatser. En reduktion på upp till 22 procent fås i detta förslag för mobilitetsåtgärder, i enlighet med Mobility management planen. Det innebär att antalet parkeringsplatser blir 24. Varav två är avsedda för bilpool. I garaget kommer att finnas laddningsstationer för elbilar.

Handikapparkering
Handikapplatser för boende planeras i garage.

Trafiksäkerhet
Fastigheten Odin 3 har in- och utfart mot Häradsvägen idag. Medan Odin 6 har infart från Häradsvägen och utfart mot Stambanevägen. En befintlig gång- och cykelväg korsas därmed två gånger.

Med detaljplanens genomförande kommer all in- och utfart ske på ett ställe mot Häradsvägen för en säkrare trafiksituation. Den utformas tydlig, så långt så möjligt och i rimligt avstånd till cirkulationsplatsen. I kvartersmarken mellan garage och gång- och cykelväg planeras en uppställningsplats så att bilar kan avvakta gående, cyklister och trafik på Häradsvägen. I planen anges utfartsförbud på resterande sträcka mot Häradsvägen samt mot Stambanevägen. Lastning och lossning kommer att ske i en ficka längs med Häradsvägen så att gång- och cykelvägen inte ska behöva korsas.

Det bedöms finnas tillräckligt med utrymme för att komma undan en trafikfarlig situation. Mellan Häradsvägen och gång- och cykelvägen kommer det att finnas en lastningsficka och stödremsa samtidigt som ny bebyggelse kommer att ha förgårdsmark.

Säker skolväg
Planen bedöms inte påverka befintliga skolvägar. Kommunens planer för utbyggnad av separata cykelvägar längs med detaljplanegränser mot befintliga gator, har tagits hänsyn till i planeringen. Dessa planer kommer att möjliggöra för att barnen cyklar säkert till och från skolan och andra målpunkter.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation
Planområdet är kuperat och bergigt. Det sluttar mod nordost, höjdskillnaden är cirka 9 meter. Här finns berg i dagen och en blandning av vegetation med tall, gran och lövträd. De större träden växer uppe på berget.

Inom planområdet finns inga stora naturvärden. De omgivande villatomterna bidrar till upplevelsen av grönska kring planområdet. Berget är delvis utsprängt på Odin 6.Hårdgjorda ytor finns i form av vägar och parkeringsytor.

Markradon
Bostäder ska uppföras radonsäkert, strålningen från radongas inomhus får inte överstiga 200 Bq/m3 enligt Boverkets byggregler.

Geologiska förhållanden
Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består marken inom planområdet huvudsakligen av berg i dagen eller berg med ett tunnare jordtäcke. I detaljplaneområdets norra delar

förekommer även en del postglacial lera, se figuren nedan. Inom planområdet södra del finns flera svackor. Grundläggning kommer att anpassas efter de geologiska förhållandena. Detta kommer att utredas vidare, i detaljprojektering inför byggskedet.

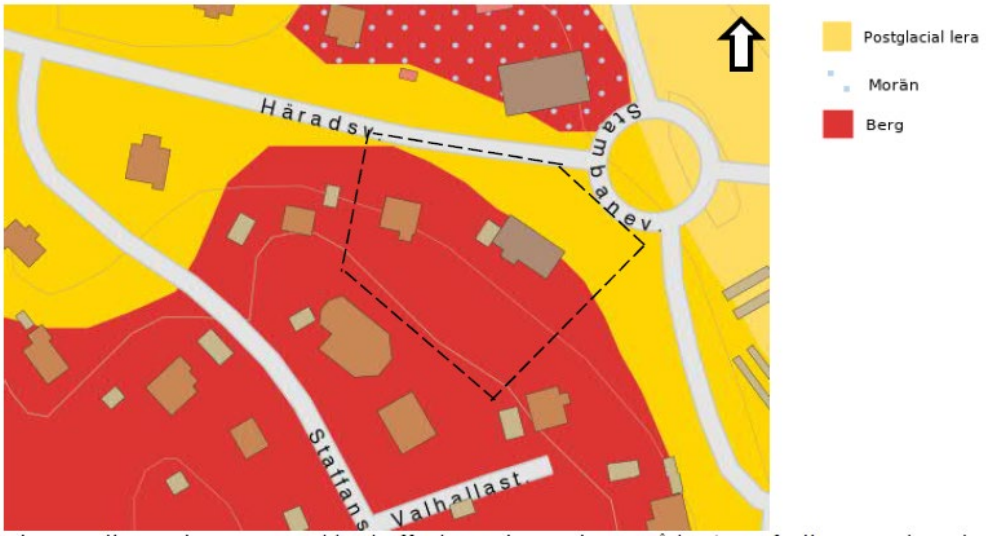


Illustration över markbeskaffenheten inom planområdet (ungefärligen markerad med svart streckad linje). Röd indikerar berg i dagen, gul motsvarar postglacial lera och ljusblå prickar på rött underlag motsvarar tunt ytlager av morän på berg.

Hydrologiska förhållanden

Stora delar av markytan inom detaljplaneområdet ligger högt och sluttar ner mot Häradsvägen. Marken är som högst i södra delen och har nivån +50 meter. Vid Häradsvägen är marknivån +40 meter. Samtligt ytavrinnande vatten avrinner mot Häradsvägen. Förmodade rinnvägar, utifrån höjdkurvor, redovisas som blå pilar i figuren nedan.

Det finns två brunnar inom norra delen av Odin 6, i läge för den lokalgata som införlivas i fastigheterna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Fastigheterna Odin 3 och Odin 6 har inte några ytvattenförekomster i närområdet, men ligger inom delavrinningsområde som mynnar i Ågestasjön/Tyresån-Norrån, vilken ingår i Tyresåns sjösystem. Avrinnande vatten från fastigheten kommer dock att anslutas till dagvattennätet i Häradsvägen. Dagvattnet släpps i Kräppladiket för att till slut nå sjön Magelungen. Kräppladiket ligger i Kräppladalen, även kallat Rågsveds friområde som ligger strax söder om Rågsved. Diket var förut ett rakt och hårt belastat dike, men har senare rustats upp med dammar vid inloppet för dagvattenledningen, och fått ett mer meandrande (slingrande) lopp. Detta har dämpat flödet och ger en bättre rening av dagvatten som släpps till diket.

Magelungen ligger inom Stockholm och Huddinge kommuner och är en del av Tyresåns sjösystem. Enligt Tyresåns vattenvårdsförbund är Magelungens vattennäringsrikt med höga halter av fosfor. Sjön har återkommande problem med syrebrist, algblomning och igenväxning. Ett lokalt åtgärdsprogram finns framtagen som pekar på att, utöver dagvattenbelastning, den mest prioriterade åtgärden är att minska näringsläckage från sjöbotten. Förslag finns framtagna för större åtgärder avseende dagvatten i tillrinningsområdet. Men även hantering av dagvatten vid omdaning och exploateringar tas upp som åtgärder för att förbättra tillståndet i recipienterna. Enligt VISS (Vatten Informations System Sverige) har Magelungen otillfredsställande ekologisk status. Kravet att uppnå god status är satt med en tidsfrist till år 2027.

Magelungen uppnår inte krav för god kemisk status på grund av förhöjda halter PFOS, polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Samtliga ämnen är inte förknippade med bostäder. Den planerade bebyggelsen kommer därför inte att påverka situationen avseende dessa ämnen. Möjligheten att nå uppsatta miljömål (MKN) för recipienten bedöms därför inte påverkas av omdaningen av planområdet.

Grundvatten

Någon mätning av grundvattennivåerna inom planområdet har inte utförts. Grundvattennivåer har mätts i närheten av planområdet, vid kvarteret Frigg (detaljplan för Mjölner 4 m.fl.), öster om planområdet, på andra sidan rondellen. Grundvattennivåerna mättes i samband med exploatering av kvarteret Frigg. I augusti 2019 uppmättes nivåer på + 31,6 meter över hav vid en punkt inom kvarteret Frigg. Grundvattennivåerna inom planområdet uppskattas ligga på samma nivåer som inom kvarteret Frigg. Nivå för färdiggolv i garage planeras på + 40,9 meter över hav.

Om genomförandet av föreslagen bebyggelse innebär bortledande av grundvatten, exempelvis om grundvatten behöver pumpas bort under byggskedet, är detta att anses som vattenverksamhet, vilket är tillståndspliktigt. Exploatören har upplysts om platsens förutsättningar gällande grundvatten och hur påverkan på grundvatten ska hanteras med tillstånd hos mark- och miljödomstolen och dispens hos Länsstyrelsen för vattenverksamhet beroende på åtgärdens omfattning.

Risk för ras, skred, erosion, översvämning och värmeöeffekt

Risk för skred, sjunkningar och tjällyftningar finns inte idag då stora delar av planområdet består av berg.

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

En översiktlig skyfallsmodellering gjord av SVOA (Skyfallsmodellering, Huddinge kommun, 2018-06-19) visar att det finns risk för stående vatten på

nuvarande angöringsytan till verksamheter vid extrem nederbörd. Flödesvägar enligt skyfallsmodelleringen indikerar att dagvatten från angöringsytan och Häradsvägen rinner in mot fastigheten på andra sidan Häradsvägen.

Skyfallskartering med maximala vattendjup. Planområdet ungefärligen utritad med streckad linje. Gul färg anger 0,1–0,3 meter vattendjup.
Källa: Skyfallsmodellering, Huddinge kommun, 2018-06-19

Angöringsytan kommer inte att finnas kvar med detaljplanens genomförande. Föreslagen bebyggelse flyttas fram intill trottoaren. Entréer till verksamheter och bostäder kommer att ligga i höjd med trottoaren eller högre. Föreslagna LOD-åtgärder kommer också att reducera avrinningen till detta område och därmed även minska flödena bort från planområdet till omgivningen.

Vid genomförande av detaljplan kommer en ytlig avrinningsväg finnas från innergård och naturmark via en trappa i den västra delen ut på Häradsvägen, se figur under avsnittet Dagvatten. Detta kommer att ske vid skyfall då LOD-åtgärdernas och ledningsnätets kapacitet överskrids.

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

Planens påverkan på klimatet anses vara ringa då det handlar om en mindre bebyggelse. Trafikalstringen är också liten. Genom att förtäta centrala områden som detaljplaneområdet där marken redan är taget i anspråk för bebyggelse och infrastrukturen redan är utbyggd undviks ianspråktagandet av orörda grönområden som skulle ge en större påverkan på klimatet. Närheten till kollektivtrafik (särskilt spårtrafik) och cykelstråk skapar förutsättningar för ett hållbart resande som innebär mindre avgaser. Bebyggelsen ansluts till befintlig fjärrvärmeledning som innebär en lägre miljöpåverkan än till exempel direktverkande el eller olja.

En hållbar dagvattenhantering uppnås inom planområdet som bidrar ännu mer till ekologisk hållbarhet. Ny bebyggelse placeras nära gatan. Det medför att mycket vegetation kan sparas. Gårdsbjälklaget har ett generöst jorddjup och är planterbart. Tillsammans med gröna tak kompenseras grönskan som fanns med från början på tomten.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det bedöms inte finnas någon risk för några föroreningar i marken inom planområdet.

Luft

Den trafik som tillkommer av exploateringen är marginell och kommer inte ha märkbar påverkan på omgivningen gällande avgaser.

Det bedöms inte finnas någon risk inom planområdet för överskridande av miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Buller

Planområdet är bullerutsatt eftersom det ligger vid en cirkulationsplats intill en trafikintensiv väg. Området belastas även av buller från tågtrafiken som trafikerar stambanan. För detaljplanen gäller riktvärden för buller vid planuppdraget, år 2013, enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Planområdet uppfyller dessa krav.

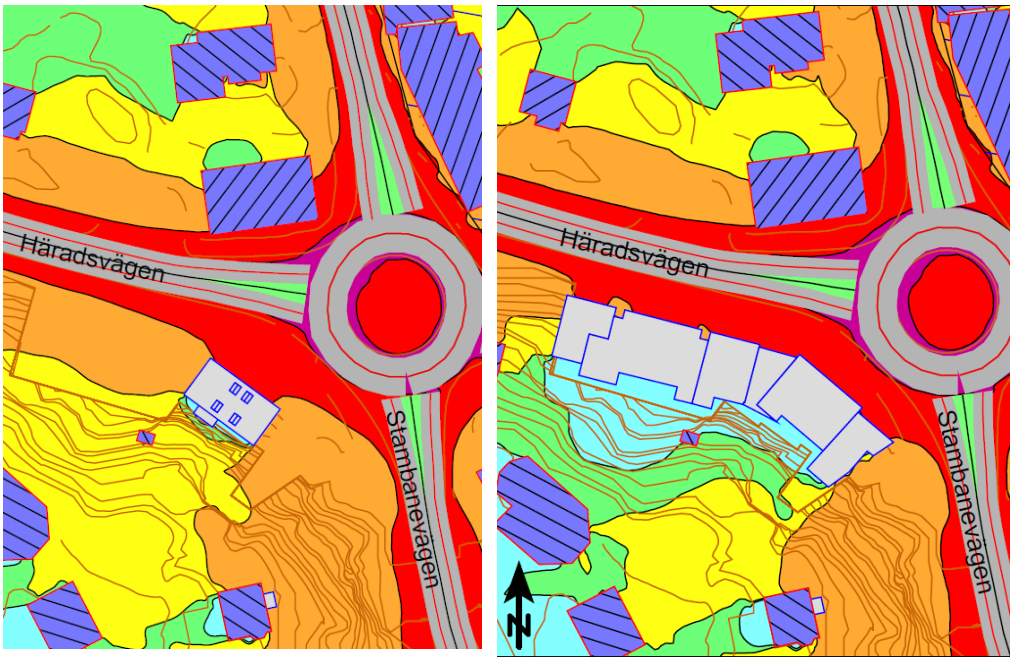
Avstegsfall A: Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Avstegsfall B: Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningen visar att riktvärdena överskrids vid fasad men att ljudnivåerna kan förbättras med bullerdämpande åtgärder. Den dygnsekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik år 2020 uppgår till 60–65 dBA för fasader mot Häradsvägen. Mot Stambanevägen beräknas ljudnivån uppgå till 54–65 dBA, och för gaveln mot väster beräknas ljudnivån uppgå till 55–61 dBA. Fasader som vetter mot söder, och därmed ligger skärmade från trafikbuller, beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer på mindre än 50–55 dBA.

Med den trafikökning som är inkluderad i 2040 års trafikmängd beräknas ljudnivån vid fasad mot Häradsvägen öka med 1–2 dB, till 58–68 dBA. För

gaveln mot Stambanevägen beräknas ungefär samma ljudnivåer som 2020, det vill säga 58–65 dBA. Gaveln mot väster samt långsidan mot söder beräknas även de få ungefär samma trafikbullernivåer som 2020 års scenario, det vill säga 55–61 dBA för gaveln och mindre än 50–55 dBA för långsidan.

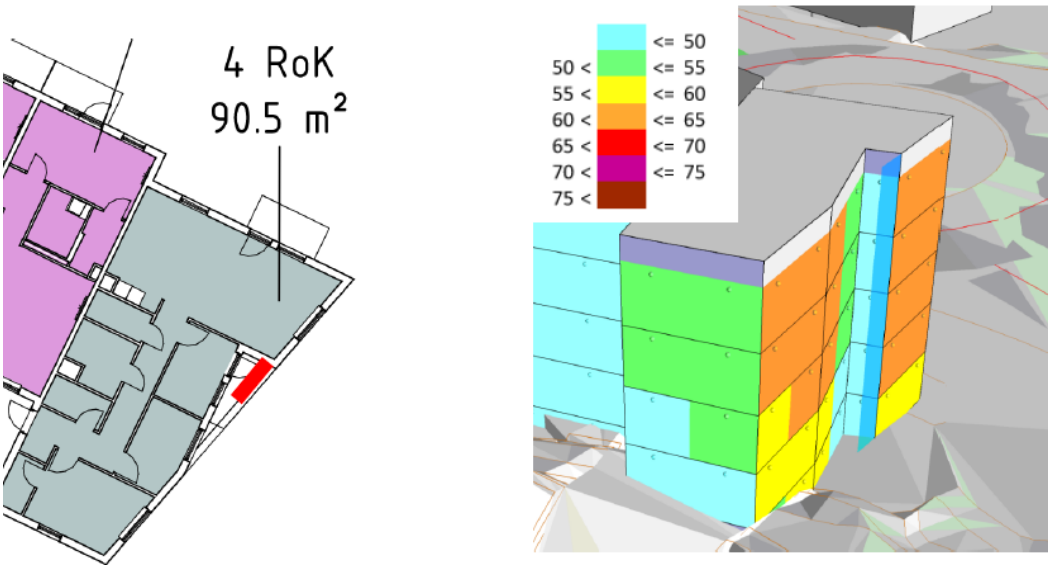


Bilderna visar dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik år 2020 till väster och år 2040, efter exploatering till höger. Källa: Akustik Byrån

De maximala ljudnivåerna beräknas uppgå till 75–85 dBA år 2020 för fasader mot Häradsvägen och Stambanevägen samt gavlar. För den södra fasaden beräknas ljudnivån understiga 65 dBA för de övre våningsplanen, och uppgå till 70–75 dBA för de övre.

För 2040 års trafikmängd beräknas den maximala ljudnivån från vägtrafik på Häradsvägen öka något, i huvudsak på de lägre våningsplanen. Maximala ljudnivåer från tågtrafik beräknas däremot minska något till följd av minskat antal passagerartåg med RC6-lok. Skillnaden blir tydligast på gaveln mot Stambanevägen. Den maximala ljudnivån för fasader mot innergård är ungefär densamma som för 2020 års scenario.

Ny bebyggelse byggs sammanbyggd för att kunna uppnå en bullerdämpad sida. Planlösningar har valts så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet är orienterade mot mindre bullrig sida mot innergården där den dygnsekvivalenta ljudnivån understiger 55 dBA. Därmed uppfylls riktvärde enligt avstegsfall B för samtliga planerade lägenheter. För att avstegsfallet ska klaras för huskroppen i öster behöver en balkong inglasad till cirka 50 %, finnas i ett av rummen som vädras mot Stambanevägen. I plankartan regleras detta med en skyddsbestämmelse. Inglasningen får dock inte täcka mer än 75% av balkongens öppningsarea.



Förslag på skärmningsåtgärd för huskroppen i öster samt indikativ beräkning av skärmningseffekten för 2040 års trafikmängd. Röd markering visar balkongräcke som byggs tätt från golv till tak. Källa: Akustik Byrån

Bullerdämpad uteplats som uppfyller infrastrukturpropositionens riktvärde avseende maximala ljudnivåer på uteplats kan anläggas söder om husen.

Planerad bebyggelse innebär att trafikbullret från Häradsvägen minskar för befintliga hus söder om planerad huskropp, med störst minskning för villan på Staffansvägen 10. Planerad bebyggelse bedöms inte ge upphov till ljudnivåökningar vid någon angränsande fastighet.

Vibrationer

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består marken inom planområdet huvudsakligen av berg i dagen eller berg på ringa djup. Risken för fortplantning av vibrationer i berg anses som låg. Till det kan tilläggas att planerad bebyggelse ligger mer än 75 meter från järnvägen. Därmed bedöms risken för stomljud eller vibrationer från passerande tåg som låg. Även risken för stomljud från passerande tung trafik på Häradsvägen bedöms som låg.

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg och järnväg

Planområdet ligger cirka 75 meter från järnväg. Trafikverket ser behov av ytterligare spårkapacitet mellan Stockholm och Järna men erforderligt underlag saknas för att kommunen ska kunna göra en känslighetsanalys i detta skede. Dialog pågår mellan Trafikverket och kommun på övergripande nivå gällande denna fråga.

Farligt gods

Cirka 75 meter öster om planområdet går Västra stambanan (järnväg) genom Stuvsta station. På järnvägen går person- och godstransporter (även farligt gods). Vid planläggning inom 150 meter från transportleder för farligt gods ska

riskbidraget bedömas enligt gällande riktlinjer. En riskutredning har därför tagits fram i samband med detaljplanen. Trafikverket anser att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom 30 meter från järnvägens närmaste spårmitt. Ett avstånd på 30 meter ger ett skyddsavstånd för farligt gods vid urspårning samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger även komplettering av riskreducerande åtgärder om risksituationen skulle förändras och möjliggör också för viss utveckling av järnvägen.

Länsstyrelsen anser att sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter närmare än 50 meter från transportled för farligt gods (järnväg) bör undvikas. Föreliggande avstånd (75 meter) överstiger 50 meter med god marginal.

År 2014 genomförde Brandskyddslaget en fördjupad kvantitativ riskanalys för ett planområde intill Västra stambanan (Huddinge station), cirka 2 km söder om aktuellt planområde. Inom planområdet planerades för bostäder, kultur, kontor och handel. Förbi Stuvsta station och Huddinge station finns lika många spår (två dubbelspår) och det råder samma konstruktionshastighet på banorna förbi stationerna. Vidare är järnvägens krökning intill båda stationerna lika marginell. Intill Huddinge station sker, till skillnad från Stuvsta station, passage över växel, något som är förknippat med högre sannolikhet för urspårning. Sannolikheten för en olycka bedöms sammantaget vara lägre intill Stuvsta station jämfört med Huddinge station. Olycksfrekvensen för farligt gods-transporter intill Huddinge station uppskattades till 1,6 x 10^{-03} per år eller "en gång på 625 år". Endast en bråkdel av dessa olyckor leder till något slags utsläpp. I riskanalysen undersöktes olycksscenarier involverande farligt godsklasserna explosiva ämnen, giftiga gaser och brandfarliga vätskor, gaser och fasta ämnen. Man kom fram till att nya bostäder kunde möjliggöras om avståndet mellan järnvägen och bostäder ej understeg 50 meter (mätt från järnvägens yttersta spårmitt). Risknivån blev då acceptabelt låg enligt gällande riktlinjer. I analysen togs hänsyn till en framtida utbyggnad av järnvägen med ett tillkommande spår på vardera sida och en ökad trafikering. Om de nya spåren anläggs cirka 6,5 meter utanför de befintliga spåren som i Trafikverkets skisser, innebär detta att avståndet mellan aktuellt planområde (omfattande Odin 3 & 6) och järnvägen i framtiden kan bli cirka 68 meter vilket fortsatt överstiger 50 meter med god marginal. Utredningen visar således att det avstånd på cirka 68 meter från planområdet till potentiellt nytt spår, innebär en acceptabelt låg risknivå enligt de gällande riktlinjerna. Planerad bebyggelse (bostäder) är ur risksynpunkt acceptabel att ha inom planområdet och inga riskreducerande åtgärder erfordras.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Dagvatten

Odin 3 och 6 ligger inom Stockholm Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Huddinge kommun dagvattenstrategi följs i detaljplanen.

Planområdet består idag av byggnader samt grönyta/naturmark på sluttande berg. Infiltrerande ytor förekommer sannolikt i liten utsträckning, förutom den identifierade svackan i södra delen av planområdet. Den planerade markanvändningen innebär att ytan i framtiden kommer att upptas till större del av byggnader samt garage (underbyggd gård). En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanen.

Förutsättningar för infiltration i naturliga markskikt bedöms inte finnas. Byggnader kommer att sprängas in i berg, och invid och under konstruktioner kommer det att finnas dränerande lager. En mur planeras byggas ovanpå gräns för det underbyggda garaget för att avgränsa innergård mot ovan liggande naturmark.

Generellt gäller att avrinnande vatten från de övre delarna av fastigheterna rinner mot befintliga byggnader. Byggnaden kommer att anläggas som ett suterränghus och innergården kommer att ligga nedsänkt mot ovan liggande naturmark.

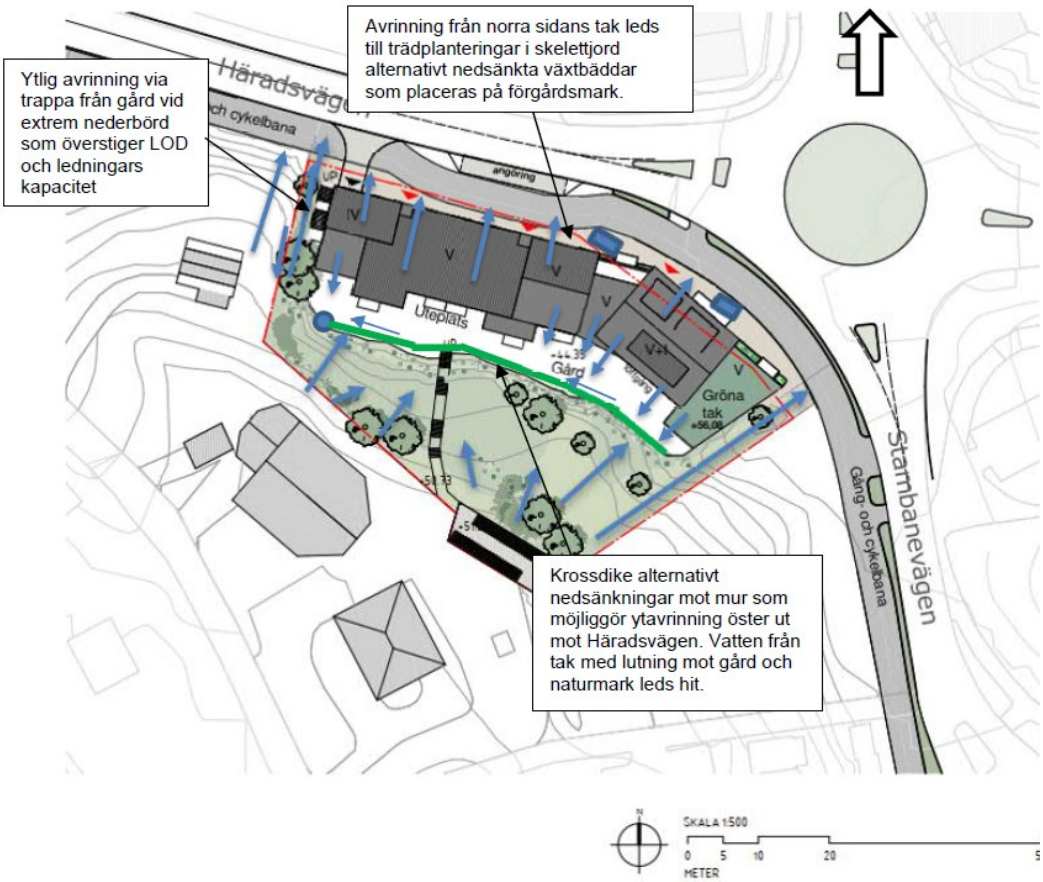
För att säkerställa att dagvatten omhändertas inom planområdet, behöver olika dagvattenåtgärder vidtas innan vattnet leds vidare till det kommunala dagvattennätet. De dagvattenåtgärder som föreslås är ett grästäckt krossdike för avrinning från södra delarna av planområdet samt anläggning av växtbädd på förgårdsmarken. Som alternativ till växtbädd är skelettjord också möjligt att anlägga, för att ta emot dagvatten från tak med lutning mot gata. Den effektiva volymen i krossdiket behöver vara cirka 30 m^3 för att kunna omhänderta ett klimatanpassat 10-års regn från marken i den södra delen av fastigheten samt från gård och tak med lutning mot innergården. Växtbäddarna i förgårdsmarken behöver ha en volym på cirka 3 m^3. Del av takyta kommer att anläggas som gröna tak. Viss perkolation av dagvatten förväntas ske i jordtäcke på bjälklag (underbyggd gård). Dagvattenanläggningar illustreras i bilderna nedan.

Dagvattenmagasinet säkerställs i plankartan med avsatt yta och egen användning.

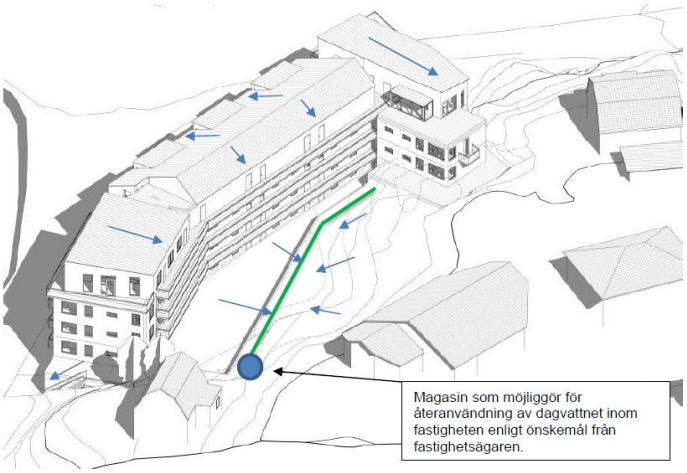
Ett klimatanpassat 10-årsregn innebär att avrinningen från området efter exploatering blir cirka 65 l/s utan dagvattenåtgärder. Detta ska jämföras med situationen före exploatering med regn utan klimatkompensation, då flödet beräknas till cirka 55 l/s. Det motsvarar en ökning av flöde om cirka 10 l/s. Denna ökning kommer dock att hanteras i dagvattenanläggningarna som reducerar avrinningen. Flödet bedöms uppgå till cirka 10 l/s med en exploatering enligt detaljplanen, vilket är en förbättring jämfört med nuläget. Den stora flödesreducering uppstår då krossdiket anläggs för att skydda gården från översvämning vid intensiv nederbörd.

Föroreningsbelastningen i dagvattnet har utretts i samband med detaljplanen. Beräkningarna visar att med föreslagen rening blir total mängd [kg/år] föroreningar och näringsämnen mindre gentemot nuläget. Det avser även fosfor och kväve. Detaljplanen kan således inte försämra befintlig status MKN på recipienten, och äventyrar inte heller möjligheten att nå uppsatta miljökvalitetsnormer för recipienten.

I projekteringsskedet bör utformning av befintliga dagvattenbrunnar på förgårdsmarken undersökas för att säkerställa funktionen av dessa.



Blå pilar är rinnvägar för dagvatten efter exploatering. Mörkblå rektanglar visar ungefärligt läge för brunnar i gatan. Blå cirkel på gården anger ungefärligt läge på förslag till samlingsbrunn varifrån bräddledning från krossdiket (grön linje) ut till Häradsvägen anläggs. Källa: Dagvattenutredning, Tyréns.



Flygvy över planområdet efter omdaning från sydväst (äldre arbetsskiss från Lindberg Stenberg Arkitekter AB 2018-06-15. Utformning av bebyggelse har ändrats något men som saknarprincipiell betydelse för dagvattenåtgärder).

Blå pilar indikerar flödesriktning, placering av krossdike (dikesanvisning) visas med grön färg och blåa cirkeln ungefärlig placering av ett dagvattenmagasin. Källa: Dagvattenutredning, Tyréns

Åtgärder som bidrar med ytterligare robusthet till systemet kan vara att ökad andel gröna tak samt anlägga växtbäddar på innergården. Istället för hårdgjorda ytor på förgårdsmark kan olika typer av vattengenomsläpplig beläggning så som grus, hålsten, plastraster, marksten med genomsläppliga fogar) anläggas för att erhålla fördröjning samt rening av dagvattnet.

Vid ett skyfall (100-årsregn) beräknas flöden och volymer uppgå till cirka 105 l/s efter exploatering, jämfört med 109 l/s före exploatering. För att förhindra att vatten blir stående på innergården ska höjdsättning ske så att avrinning sker mot planområdets västra del, till en öppning ner mot Häradsvägen.

Hänsyn bör även tas till att utgångarna från byggnaden mot innergården anläggs något högre än övrig gårdsmark för att förhindra att regnvatten rinner in vid höga flöden. För avledning av dagvatten vid mindre intensiv nederbörd kan avrinningen infiltrera genom permeabla ytor och/eller via övriga föreslagna LOD-åtgärder.

Avledning sker från innergård och tak med lutning mot gård till kommunala anslutningspunkten genom en ledning under bottenplattan för byggnaden. Det har i dagsläget inte studerats hur denna genomledning skulle kunna utformas, men bedöms vara höjdmässigt genomförbart. Om detta alternativ väljs bör det vid projektering säkerställas att det finns möjlighet att inspektera samt utföra underhållsarbete av genomförande ledning.

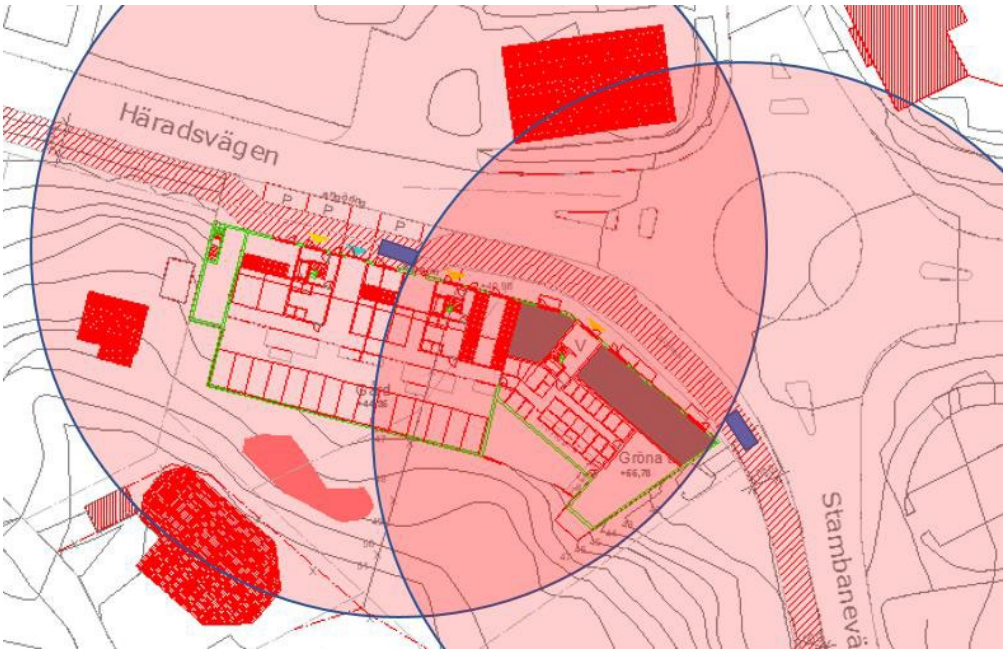
Elförsörjning
Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till befintligt elnät inom planområdet.

Energiförsörjning
Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till befintlig fjärrvärmeledning inom planområdet.

Avfallshantering
Miljörummet placeras strategiskt i gatunivå intill angöringsplatsen. Det gör det enkelt att sortera, återbruka samt lämna soporna. Närmaste återvinningsstation finns vid Stuvsta torg i anslutning till centrumbebyggelsen.

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

Som det framgår av figuren nedan, nås alla byggnader från Häradsvägen och Stambanevägen på ett avstånd kortare än 50 meter. De röda cirklarna har en radie på 50 meter. De blå rektanglarna symboliserar fordonen. Brandskyddet projekteras dock på ett sådant sätt att boende inte blir beroende av räddningstjänsten. Byggnaderna kommer att förses med brandsäkra trapphus Tr2.



Figuren visar kontroll av branduppställning.

Planbestämmelser

Kvartersmarken får ändamålen **B** - *bostäder* och **C** - *centrum.* Med ändamålet *centrum* menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, kontor, restauranger, med mera.

Byggnadsarean är indelad i flera egenskapsgränser för vilka olika nockhöjder gäller. Syftet är att bebyggelsen ska brytas ner till mindre volymer så att varje byggnadsdel upplevs som separerad från de andra delarna. Volymerna trappas ner för att möta den småskaliga villabebyggelsen.

Gården är underbyggd med garage vars maximal höjd regleras med nockhöjd.

Prickad mark - *mark som inte får förses med byggnad* - finns i norr, öst och väst om byggnationen. Balkonger får kraga ut ovanför prickad mark endast mot GATA. Balkonger får inte kraga ut ovanför prickad mark åt andra håll.

Dagvattenmagasinet säkerställs i plankartan med avsatt yta och egen användning.

Ledningar går i förgårdsmark, vid fasad, på nordöstra sidan. Området får beteckningen **u1** – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. För att det ska finnas tillräckligt med arbetsutrymme under balkongerna vid drift och underhåll av ledningar, får inte balkonger här placeras lägre än 4,5 meter från marknivå. Följande utformningsbestämmelser reglerar detta:

f1 *Utkragande byggnadsdelar mot u-område ska tillgodose en fri höjd om minst 4,5 meter*

f2 *Utkragande byggnadsdelar mot u-område som är längre än 1 meter ska tillgodose en fri höjd om minst 4,5 meter*

Den södra delen av gården förses med korsprickad mark – endast komplementbyggnad får placeras. Max sammanlagd 60 m^2 byggnadsarea för komplementbyggnad får uppföras per fastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnadens högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter.

För detaljplanen gäller bullerkraven enligt avstegsfall B till infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska vara orienterade mot mindre bullrig sida där den dygnsekvivalenta ljudnivån understiger 55 dBA. För att avstegsfallet ska klaras för huskroppen i öster behöver en balkong inglasad till 50 %, finnas i ett av rummen som vädras mot Stambanevägen. I plankartan regleras detta med följande skyddsbestämmelse:

Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Inglasningen får inte täcka mer än 75% av balkongens öppningsarea.

Området för krossdiket för avrinning från södra delarna säkerställs i plankartan med en användningsbestämmelse.

D1 *Dagvattenmagasin.*

Garageentré anläggs mot Häradsvägen vid nordvästra kanten av planområdet. I planen anges utfartsförbud på resterande sträcka mot Häradsvägen samt mot Stambanevägen. Då utfartsförbud inte kan läggas vid plangräns, har en del av området för gatan tagits med i planområdet. För detta område anges användningsbestämmelse **GATA**.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan 2050 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län, anger området som primärt bebyggelseläge. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Planområdet är utpekat i Huddinge kommuns översiktsplan som ett förtätningsområde där kommunen ser positivt på en högre/tätare bebyggelse. Inriktningen i översiktsplanen är en ”fortsatt förtätning väster om centrum längs Häradsvägen med flerbostadshus eller verksamheter med butiker i bottenplan som medför att centrum växer åt detta håll”. I strukturplanen för Stuvsta anges även att ”vid utveckling av centrumområdet är det viktigt att beakta de värdefulla kulturmiljöerna som finns här”.

Den övergripande inriktningen i översiktsplanen är en långsiktig hållbar utveckling genom att skapa levande stadsmiljöer för ett bra vardagsliv. En förutsättning för detta är att planera för nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen

och med närhet till kommersiell och kommunal service. Centrala Stuvsta är ett av dessa områden. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

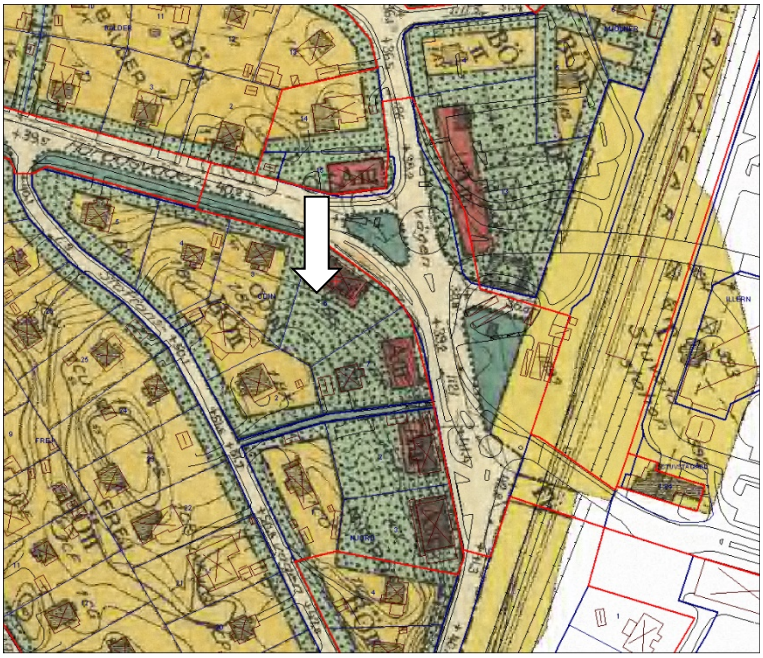
Området är planlagt med stadsplan för nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle, fastställd den 27 november 1942 med officiell aktbeteckning 3-A, se bild på nästa sida. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

Gällande stadsplan medger för fastigheten Odin 6 affärsändamål i tre våningar med möjlighet till bostäder i de övre våningarna. Bebyggelse är tillåten på en begränsad yta i anslutning till gatan. I övrigt omfattas fastigheten av bestämmelsen ”mark som inte får bebyggas”, se nedan. Även fastigheten på andra sidan Häradsvägen omfattas av bestämmelsen ”affärsändamål”.

För andra sidan av cirkulationsplatsen från Odin 6 sett, har stadsplanen ersatts med detaljplan för Mjölner 4 m.fl. Detaljplanen möjliggör för ett kvarter med cirka 100 bostäder i flerbostadshus, 3 till 6 våningar höga, samt handel i bottenvåning så att en förstärkt stadskaraktär erhålls.

Det finns också en outnyttjad byggrätt för affärshus i tre våningar söder om Odin 6 vid Stambanevägen och bortanför den ligger Högklint, en byggnad som volymmässigt är något mindre än befintlig byggnad inom Odin 6. Söder om Högklint finns en trevåningsfunkisbyggnad med restaurangverksamhet på fastigheten Njord 3.

Odin 3 omfattas av byggrätt för fristående bostadshus i två våningar.



Gällande detaljplan för nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle fastställdes 1942, Odin 6 markerad med vit pil, Odin 3 bredvid med sin byggrätt för villa

Planområdet ingår i sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde och omfattas därför av dess skyddsföreskrifter.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Planprojektet finns med i plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning 2017–2019.

En programhandling för Odin 6 har legat till grund för programsamråd under februari till april 2010 och en särskild programsamrådsredogörelse upprättades.

Ramavtal mellan fastighetsägaren till Odin 6 och Huddinge kommun godkändes av kommunstyrelsen den 22 november 2010 och samhällsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att upprätta ny detaljplan i enlighet med avtalet.

Kommunstyrelsen beslöt den 28 mars 2013 att ge kommunstyrelsens förvaltning ett utökat uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Odin 3 och 6 med avsikt att uppföra flerbostadshus inom dessa fastigheter.

Arbetet med detaljplanen har legat vilande under en period i väntan på kompletterande underlag från exploatören.

Kommunala beslut i övrigt

Huddinge kommuns klimat- och energiplan innebär bland annat att kommunen i exploateringsavtalet ska verka för att exploatören anlägger hus som förbrukar så lite energi som möjligt där lågenergihus är minimikravet. Om värmekälla behövs ska kommunen verka för att exploatören väljer fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi som värmekälla, detta ska regleras i avtal.

Enligt Huddinge kommunens parkeringsprogram antaget 2016, bör ny markparkering undvikas i goda kollektivtrafiklägen. För att åstadkomma detta bör parkeringen ske i mer yteffektiva parkeringslösningar, så som garage.

Planens förenlighet med miljöbalken

Behovsbedömning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en strategisk miljöbedömning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Övergångsbestämmelser i miljöbalken (2017:955) gäller för denna detaljplan varför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken inte genomförts. Äldre föreskrifter gäller fortfarande, därmed har kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar beaktats, och kommunen har gjort en behovsbedömning och tagit ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Föreslagen detaljplan innebär ett mer effektivt markutnyttjande i ett centralt läge. Bostäder och lokaler planeras i ett område med god kollektivtrafikförsörjning, närhet till service och där infrastrukturen redan är utbyggd. En mer levande stadsmiljö och fler mötesplatser skapas längs med Häradsvägen. En mer blandad bebyggelse uppnås i Snättringe som idag domineras av villabebyggelse. Entréer

mot gata och flera butikslokaler bidrar till att skapa trygghet i gaturummet. Allt detta bidrar till en långsiktig hållbar utveckling.

Platsen

Inom planområdet ligger en mindre villa respektive en mindre hyreshusenhet i två våningar och med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang. Områdets relativt centrala läge medför att det är lämpligt ur ett förtätningsperspektiv att bygga bostäder i flerfamiljshus. Platsen är dock mycket bullerutsatt vilket betyder att stor omsorg måste läggas på bebyggelsens utformning så att en godtagbar ljudmiljö uppnås för de boende.

Tillgängligheten till viktiga vardagsmålpunkter i närområdet har analyserats i samband med trafikutredningen, med syfte att förstå platsens bilberoende. Resultatet visar att nästan all service kopplad till vardagliga behov, finns inom promenadavstånd från planområdet. Att cykla är till alla målpunkter snabbare eller nästan lika snabbt som att resa med bil.

Påverkan

Intilliggande enfamiljsbostäder kan komma att påverkas av genomförandet av planen eftersom trafiken till och från området kan antas öka. Denna påverkan anses vara ringa. Samtidigt uppförs den nya bebyggelsen bullerskärmande mot villabebyggelsen bakom.

Den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet är högre än 55 dBA. Bullret har utretts och utredningen visar att en bra miljö ur bullersynpunkt kan uppnås genom utformning och bullerdämpande åtgärder.

Riskerna för människors hälsa eller för miljön kommer att beaktas och hanteras genom att riktvärden och rekommendationer följs. Avsteg från riksdagens bullerriktvärden för nybyggnad av bostäder bedöms vara motiverat av det centrala och kollektivtrafiknära läget.

Stora delar av markytan inom planområdet sluttar ner mot Häradsvägen. Med föreslagna LOD-åtgärder reduceras avrinningen mot Häradsvägen kraftigt jämfört med nuläget. Även föroreningsbelastningen från planområdet minskar jämfört med idag. Möjligheten att nå uppsatta miljömål (MKN) för recipienten bedöms därför inte påverkas av omdaningen av planområdet. En hållbar dagvattenhantering uppnås inom planområdet som bidrar till ekologisk hållbarhet. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planförslaget.

Vissa kulturmiljövärden riskerar att förloras i och med planförslaget men förslaget är utformat med en medvetenhet om detta och är i balans mellan kommunens mål och kulturmiljövärden på plats. Platsens kulturhistoriska miljö kommer att fortsätta leva kvar.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med hänvisning till miljöbeskrivningen under rubriken ”Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken och plan- och bygglagen.

Hushållning med mark och vatten

Planläggning enligt plan- och bygglagen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 § miljöbalken ska tillämpas. Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. MB. Stora delar av Stuvsta/Snättringe är bebyggda och tillkommande exploatering behöver ske i huvudsak genom ett effektivare markutnyttjande på redan exploaterade ytor i goda kollektivtrafiklägen. Detaljplanen innebär således ett mer effektivt markutnyttjande i ett område med god kollektivtrafikförsörjning, närhet till service och där infrastrukturen redan är utbyggd.

Miljökvalitetsnormer

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

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (1987:10). Planarbetet bedrivs med ett normalförfarande.

Tidplan

Samråd	1 maj -12 juni 2013
Utställning	30 april – 1 juni 2021
Antagande	kvartal 4, 2021
Laga kraft* tidigast	kvartal 4, 2021
Byggstart	kvartal 1, 2022
Inflyttning	år 2024

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Under genomförandetiden ska fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättigheter enligt planen inte ändras. De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatu-, park- och naturmark) inom planområdet och ansvarar därmed för uppförande, drift och underhåll av dessa områden.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark.

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

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärme.

Exploatören ansvarar för anläggningar, byggnation och drift inom kvartersmark.

Avtal

Kommunfullmäktige beslöt i december 2010 att godkänna ramavtal mellan kommunen och Söderhorn fastighetsförvaltning AB avseende fastigheten Odin 6 inom kommundelen Stuvsta.

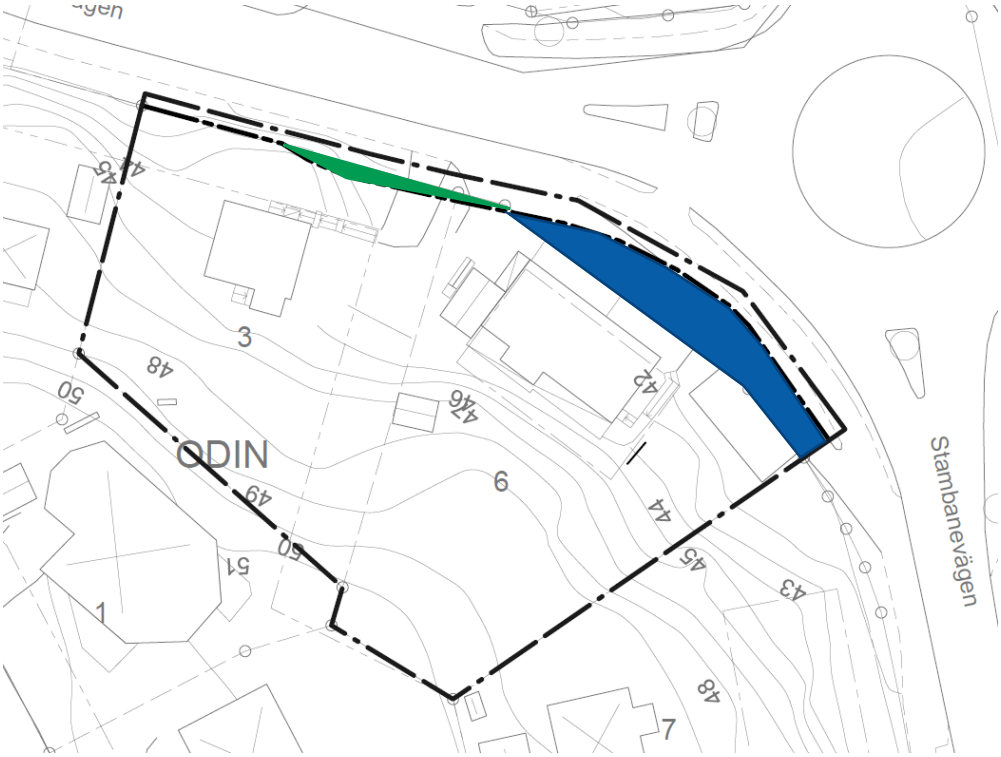
Efter programsamrådet har fastigheten Odin 3 införlivats i planområdet. Den 22 april 2013 utökades därför dåvarande samhällsbyggnadsnämndens uppdrag att upprätta detaljplan för Odin 6 till att även omfatta fastigheten Odin 3 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2013.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar med mera regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget medför behov av att anpassa fastigheterna Odin 3 och 6 till ny gräns för kvartersmark mot Häradsvägen. Detta innebär mindre fastighetsregleringar och totalt ska cirka 157 m^2 överföras från den kommunala fastigheten Skogsäng 1:29 till Odin 3 och 6. Ersättning för detta regleras i genomförandeavtal och ska ske på marknadsmässiga villkor. En liten del av marken som idag tillhör fastigheterna Odin 3 och 6 blir allmän plats och tas i anspråk för gångväg.



Blå markerat område i bilden är allmän platsmark som blir kvartersmark. Området i grönt är privat tomtmark som blir allmän plats.

Ledningsrätt
Inom det område som ska överföras till Odin 6 finns allmänna VA-ledningar och ett u-område har skapats i planen för att hantera detta. Ledningsrätt ska bildas i samband med att marken överförs till Odin 6.

Gemensamhetsanläggningar
Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar. Det bedöms inte behöva tillskapas några i samband med att detaljplanen antas.

Servitut
Inom planområdet finns inga servitut. Det bedöms inte behöva inrättas några i samband med att detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser
Fastighetsägaren Söderhorn Fastighetsförvaltning, bekostar planläggningen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen. Projektet beräknas generera ett mindre positivt exploateringsnetto till följd av försäljning av kommunal mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark.

I genomförandeavtalet regleras kostnadsansvar och fördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören ska stå för de faktiska kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet.

Kommunen bedöms inte få ett ökat driftnetto i samband med ombyggnation av allmän plats.

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

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information.

Gatukostnader
Kostnader för utbyggnad av allmän plats ska bekostas av exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Ersättning för marköverlåtelser regleras i kommande genomförandeavtal. Principerna för ersättningen är avhandlade i undertecknat intentionsavtal och ersättningens nivå ska vara marknadsmässig.

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

Planavgift
Ett plankostnadsavtal finns. Avtalet anger att exploatören och fastighetsägarna ska betala för planarbetet i enlighet med kommunens senast uppdaterade plan- och bygglovstaxa. Någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning
Kostnad för lantmäteriförrättningar debiteras utifrån den tid som behöver läggas ner i ärendet och baseras på kommunens taxa. Kostnaderna för fastighetsbildning i samband med ny exploatering betalas av exploatören. Kommunen svarar för den del av förrättningskostnad som avser överföring av markområde till kommunens fastighet. Kostnader för lantmäteriförrättning avseende eventuella ledningsrättsåtgärder betalas vanligtvis av ledningsägaren.

El och tele m.m.
Exploatören svarar för kostnader för anslutningsavgifter till el, tele med mera. Vid flytt av befintliga ledningar står exploatören för kostnaden. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät ska ledningsnätsägaren kontaktas.

All eventuell flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Telia Sonera Skanova Access AB har en befintlig teleanläggning inom den mindre lokalgatan. Anläggningen kan behöva flyttas vilket i så fall ska bekostas av exploatören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Kostnader för eventuell marksanering och ekologisk kompensation inför kommande exploatering åligger exploatören.

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren, detta regleras i genomförandeavtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar
Följande utförda tekniska utredningar är av betydelse för genomförandet:

- Dagvattenutredning, Odin 3 och Odin 6, Tyréns, 2020-11-25

- PM Dagvatten, Föroreningsberäkning – detaljplan Odin 3 och 6, Dämningsverket AB, 2021-09-27
- Riskutredning för planområde, Odin 3 & 6, Briab, 2015-07-02
- Trafikbullerberäkning för planerade bostadshus, kv Odin 3 och 6, Akustik Byrån, 2021-09-08
- Trafikutredning, Kv Odin, WSP, 2020-01-30
- Antikvarisk bedömning av befintlig bebyggelse samt planförslag, Tengbomsgruppen, 2020-01-17
- Gestaltnings-PM, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2021–10-08
- Solstudie, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2020-09-23

Administrativa frågor

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

Alvin Mielli

Planarkitekt