

## Planbeskrivning

**Detaljplan för Odin 3 och 6 (Stuvsta centrum inför Häradsvägen), inom kommunal Snättringe**



## Utställningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2020-12-02  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2015/324*

## **Planhandlingar**

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2020-12-02
- Plankarta med bestämmelser, 2020-12-02

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, Odin 3 och Odin 6, Tyréns, 2020-11-25
- Riskutredning för planområde, Odin 3 & 6, Briab, 2015-07-02
- Trafikbullerberäkning för planerade bostadshus, kv Odin 3 och 6, Akustik Byrån, 2020-12-23
- Trafikutredning, Kv Odin, WSP, 2020-01-30
- Antikvarisk bedömning av befintlig bebyggelse samt planförslag, Tengbomsgruppen, 2020-01-17
- Gestaltungs-PM, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2021-03-08
- Solstudie, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2020-09-23

Detaljplan för Odin 3 och 6 i kommundelen Sjödalen

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

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>Detaljplan</b>                                             | <b>5</b>  |
| Planens syfte                                                 | 5         |
| Plandata                                                      | 6         |
| Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 7         |
| Tidigare ställningstaganden                                   | 34        |
| Planens förenlighet med miljöbalken                           | 36        |
| Behovsbedömning                                               | 36        |
| <b>Genomförande</b>                                           | <b>38</b> |
| Organisatoriska frågor                                        | 38        |
| Fastighetsrättsliga frågor                                    | 39        |
| Ekonomiska frågor                                             | 40        |
| Tekniska frågor                                               | 41        |
| Administrativa frågor                                         | 42        |

## Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Odin 3 och 6 intill Stuvsta centrum. Planen möjliggör för att befintliga byggnader på Odin 3 och 6 rivs och istället byggs flerbostadshus med cirka 40 bostäder och lokaler i bottenvåning. Parkeringen kommer att ske i garage inom dessa fastigheter. Infarten till parkeringen möjliggörs från Häradsvägen medan lastning och lossning görs i en ficka framför nybebyggelse längs denna väg. En mindre lokalgata som tillhör fastigheten Skogsäng 1:29 ingår också i planområdet. En del av byggnaden uppförs på den gatan.

Den nya bebyggelsen byggs i fyra till fem våningar och når samma höjd som byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3, på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att bebyggelsen når samma höjd som den bakomliggande villabebyggelsen. Entréer mot gata och flera butikslokaler bidrar till att skapa trygghet, förstärka gaturummet samt ge en mer händelserik promenad längs Häradsvägen.

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

Beräknad tid för utställning är: kvartal 2, 2021. Detaljplanen beräknas antas kvartal 4, 2021.

Ny bebyggelse kan ske från och med att planen vunnit laga kraft, tidigast från och med kvartal 1, år 2022. Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske under 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 genomförandavtal 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 är att skapa ett rumsligt sammanhang vid cirkulationsplatsen i anslutning till Häradsvägen, där Snättringe och Stuvsta ska växa ihop. Andra mål är att uppnå ett mer effektivt markutnyttjande i ett centralt läge samt att tillskapa ett större utbud och kundunderlag i Stuvsta centrum.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till fem våningar och ansluter i höjd till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3, (projekt Mjölner) på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att bebyggelsen får samma höjd som den bakomliggande villabebyggelsen. 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 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 och är i balans mellan kommunens mål och kulturmiljövärden på plats. Platsens kulturhistoriska miljö kommer att fortsätta leva kvar. Den nya bebyggelsen föreslås utformas med variation och brytas ner till mindre volymer för att möta den småskaliga villabebyggelsen. Den nya bebyggelsen 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.

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 skrafferat i rött, källa: Huddinge kommun*

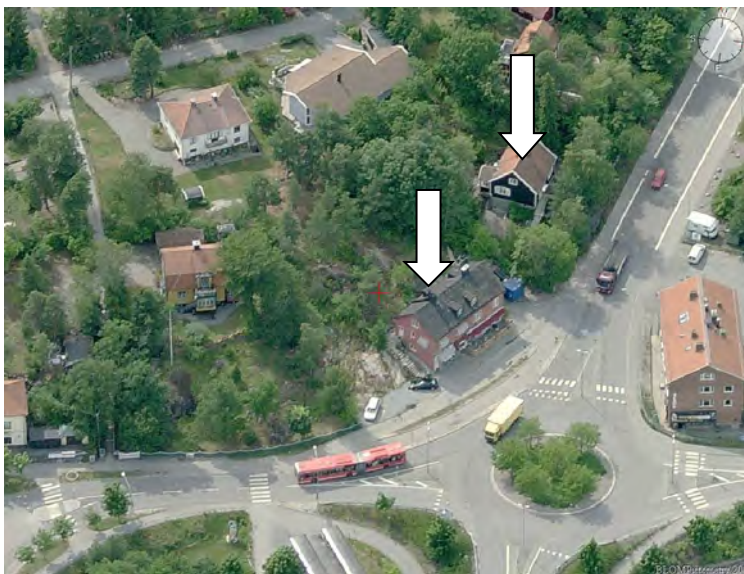


Planområdet är huvudsakligen kuperat, bergigt och innehåller inga stora naturvärden. Den delen av fastigheten Odin 6 som ligger närmast Häradsvägen är flackare. Gården är relativt grund med bergskärningar och berg i dagen.

### Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

#### Bebyggelse

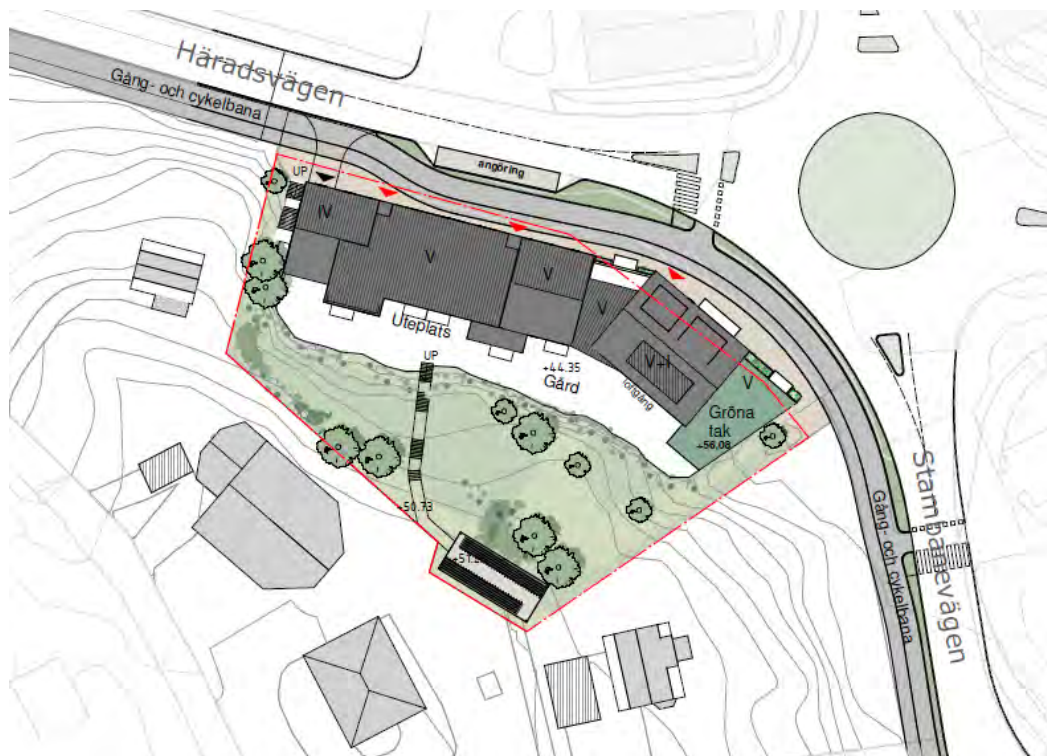
Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Odin 6 är ett affärshus i två våningar med ett fåtal mindre övernattningslägenheter samt lokaler för kontor och en restaurang. Befintlig huvudbyggnad inom Odin 3 är en mindre villa.



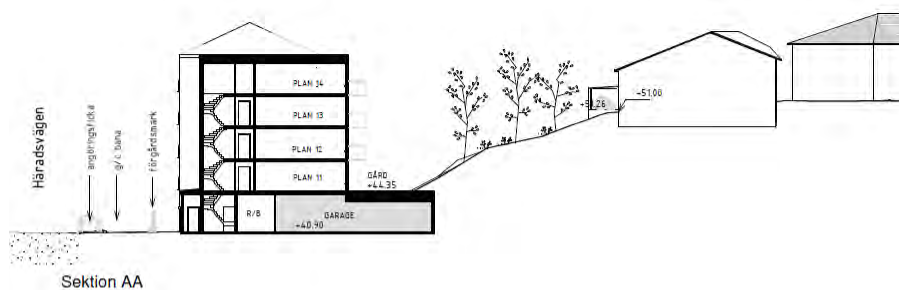
*Byggnaderna  
inom fastigheterna  
Odin 6 och 3, vy  
från öster*

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

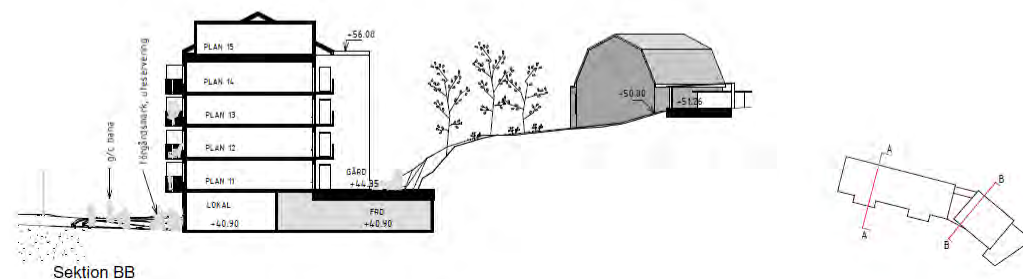
Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fyra till fem våningar för att ansluta i höjd till byggnaderna i kvarteret på fastigheterna Frigg 1 och 3 (projekt Mjölner), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Tillkommen bebyggelse kommer att nå ungefär samma höjd som bakomliggande villabebyggelse. 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.



Situationsplan: Lindberg Stenberg arkitekter



Sektion AA



Sektion BB

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 vetter sig åt andra håll och kommer därför inte att få utsikten påverkad av ny bebyggelse. Fastigheterna Odin 1, 2 och 7 ligger på högre nivå än fastigheterna som kommer att byggas. Därmed anses insyn vara begränsad.

Ritningar: Lindberg Stenberg arkitekter





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

Boarean är cirka 2 700 kvadratmeter med en bruttoarea på cirka 4 000 kvadratmeter. I byggnaden planeras tre lokaler med en sammanlagd yta på 200 kvadratmeter och garageytan är cirka 600 kvadratmeter. Sammanlagt max 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea för komplementbyggnad får 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 gestaltungs-PM har tagits fram i samband med detaljplanen.

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.

Fasadmaterialet 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.

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



*Bebyggelsen sett från nordost. Illustration: Lindberg Stenberg arkitekter*

Gestaltning PM kopplas till detaljplanen med exploateringsavtal.

#### *Landskapsbild/stadsbild*

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

Längs Stambanvägen ligger ytterligare ett par mindre affärsfastigheter, så även på andra sidan Häradsvägen. På andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett, håller projektet Stuvsta centrum/Byalagsvägen (Mjölner 4 m.fl.) på fastigheterna Frigg 1 och 3 på att byggas – 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.

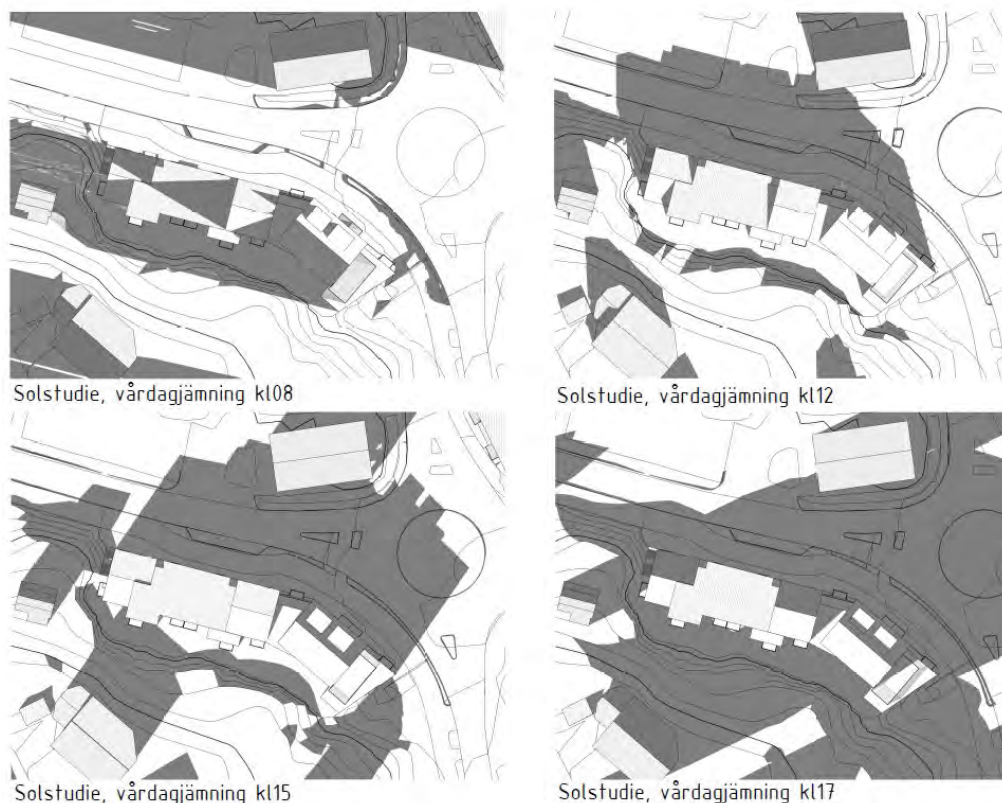
Med detaljplanens genomförande kommer det att skapas ett rumsligt sammanhang vid cirkulationsplatsen i anslutning till Häradsvägen, där Snättringe och Stuvsta ska växa ihop. Detta område kommer att få en mer stadsliknande karaktär.

#### *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 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.

#### *Kommersiell service*

Tre lokaler planeras i byggnaden. Lokal 1 på 72 kvadratmeter kan delas till två om behov uppstår. Här föreslås blomsterhandel eller dylikt med möjlighet till exponering av växter på förgårdsmarken. Lokal 2 på 80 kvadratmeter kan

användas till en enklare restaurang eller café. På förgårdsmark finns utrymme för uteservering. Lokal 3 på 50 kvadratmeter utgör ett strategiskt bra läge för till exempel en cykelverkstad.



*Illustration av entréplan och lokaler: Lindberg Stenberg arkitekter*

Stor andel vardaglig service finns inom promenadavstånd. Med detaljplanens 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 kollektivtrafiksörjning. 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 Stambanavägen. 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.

Kommunens planer för utbyggnad av separata cykelvägar längs med detaljplanegränser mot befintliga gator, har tagits med i planeringen. Dessa planer 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 fler mötesplatser skapas längs med Häradsvägen. En mer blandad bebyggelse uppnås i Snättringe som idag domineras av villabebyggelse. Entréer mot gata och flera butikslokaler skapar 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 nationalromantik och funktisstil 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 1,6 hektar. På kommundelen Stuvsta omfattar detta område cirka 600 fastigheter med en sammanlagd yta på cirka 1,2 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.

Därefter har en antikvarisk bedömning 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.

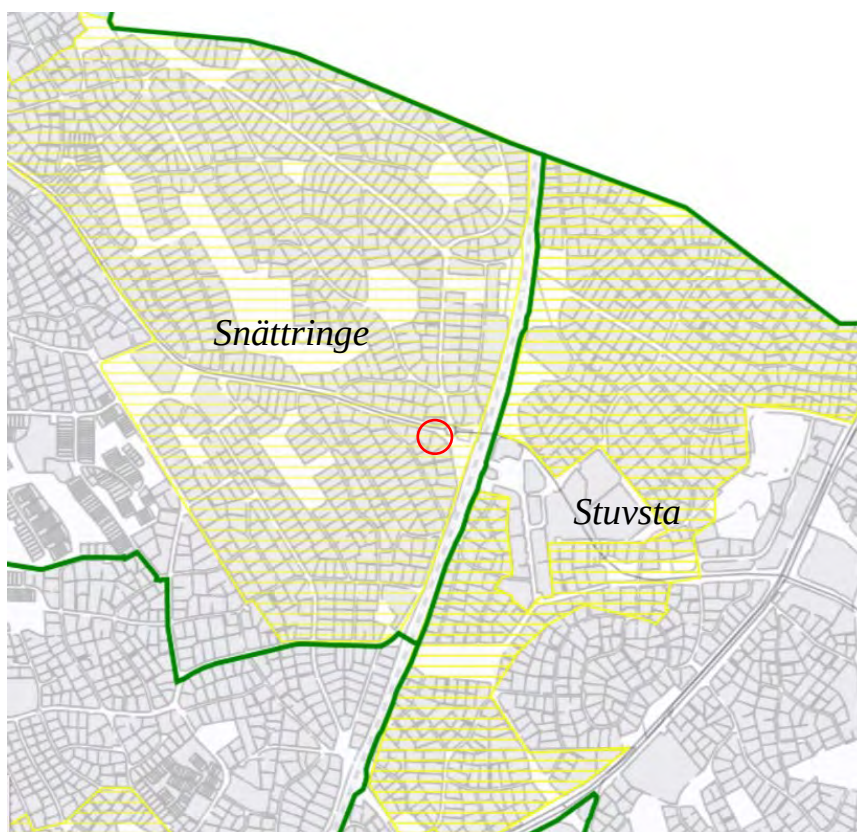
Tvåvåningsbyggnaden med enkel putsade fasader på Odin 6 är uppförd omkring år 1930. Till form, volym och fönsterindelning präglas byggnaden av 1920-talets klassistiska arkitektur. Byggnaden är den äldsta bevarade butiksbyggnaden vid Stuvsta station/centrum och bedöms ingå som en del av den centrumbebyggelse som växte upp vid Stuvsta station omkring 1920–30-talet.

I den antikvariska bedömningen rekommenderas att befintliga byggnader inom planområdet bevaras och att förtätning på västra Snättringe sidan av järnvägen



sker genom kompletterande bebyggelse som anpassas till befintlig bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse föreslås utformas som friliggande enkla volymer som tillåter inblickar in i kvarteret och som ger möjlighet att uppleva naturlig topografi och växtlighet. All centrumbebyggelse på västra sidan om järnvägen föreslås även begränsas till 3 våningar för att inte avvika i hög grad mot befintliga butiksbyggnader och villabebyggelse.

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.



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

### *Förändringar*

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

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 byggnads arean 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 (projekt Mjölner), på andra sidan cirkulationsplatsen från planområdet sett. Det innebär att ny bebyggelse kommer att nå ungefär samma höjd som villabebyggelsen ovanför, i söder.

Fasadmaterialet 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 anledningen av det har förslaget justerats genom att nybyggnation föreslås flyttas närmare gatan där det är flackare samt genom att en något utskjutande byggnadsdel som skär in i slänten blir mindre. Dessa förändringar 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 utpekats omfattar stora delar av Stuvsta och Snättringe. Förvaltningen bedömer att det är möjligt att förtäta i den mest centrala och kollektivtrafikhöga 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. Förvaltningen 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 bullerdämpade 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.

En annan faktor som bör tas hänsyn till i sammanvägningen är byggnadernas skick. Befintliga byggnader inom planområdet är gamla, har flertaliga brister och är kostsamma att underhålla. JM hyr idag villan på Odin 3 som de använder som platskontor. Enligt ett besiktningsprotokoll som har tagits fram på uppdrag av JM har villan flertalet brister och underhållsbehov. Besiktning har även gjorts för affärshuset på fastigheten Odin 6. Biutrymmen till lokaler bedöms enligt denna olämpliga att användas som del av vardaglig verksamhet.

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**

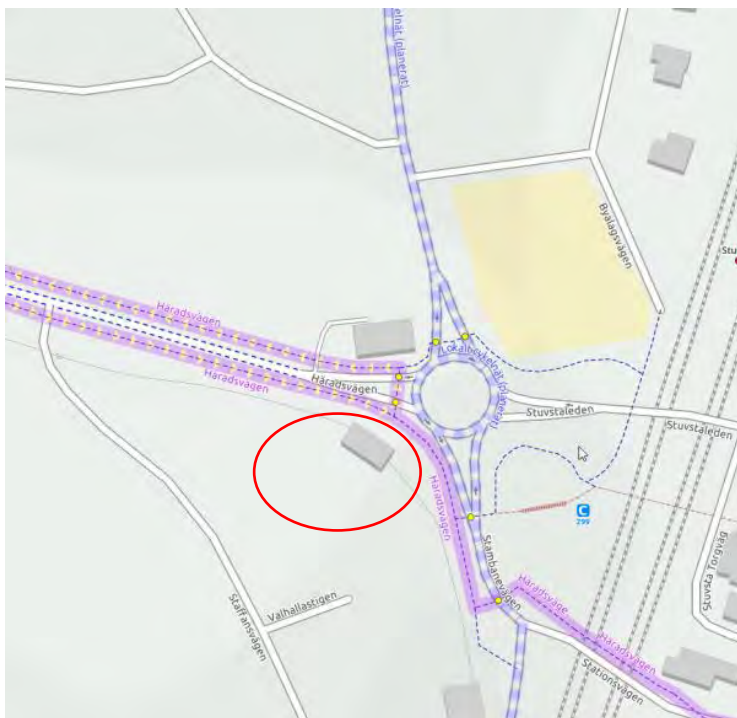
##### *Gatustruktur*

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunens huvudgatunät, strax intill cirkulationsplatsen i korsningen Häradsvägen/Stambanavägen/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. Blåljila tjock streckad linje är huvudcykelstråk. Blå tunn streckad linje är cykelväg. Röd cirkel är detaljplanens lokalisering. (Källa: OpenStreetMap)*

Som ses i figuren, 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 vardaglig service 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.

Cykel är från planområdet till alla vardagliga målpunkter i närområdet snabbare eller nästan lika snabbt som att resa med bil.

Sammantaget visar restidskvoterna att det förutsättningarna för gång och cykel är goda för att nå den grundläggande vardagliga servicen 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 rekreativresor till naturområden och sjöar som Trehörningen och Örlången. 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*

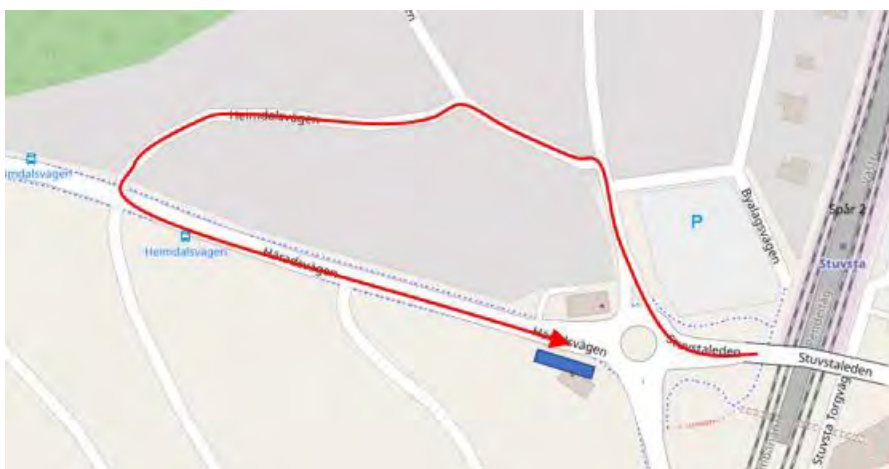
Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunens huvudgatunät strax intill cirkulationsplatsen i korsningen

Häradsvägen/Stambanvägen/Stuvstaleden. Trafikmängden på Häradsvägen är 11 000 fordon/dygn, Stambanvägen 7000 fordon/dygn och Stuvstaleden 10 000 fordon/dygn. Trafikalstringen för föreslagen bebyggelse blir cirka 60 fordon per dygn.

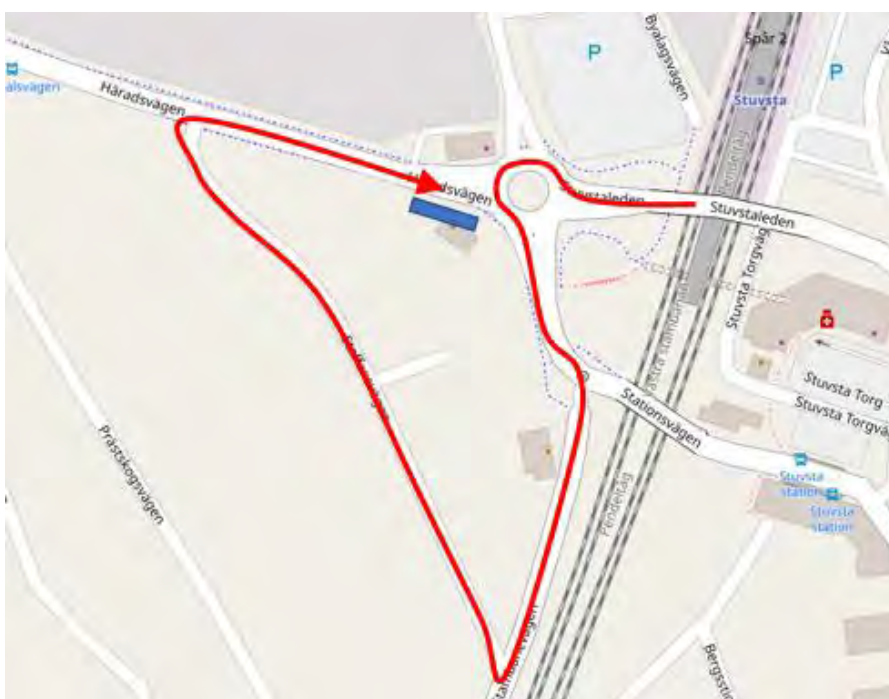
Infarten till garaget kommer att ske från Häradsvägen. När fordon vill göra en vänstersväng kan det leda till kortvariga köer på Häradsvägen i färdriktning österut. I samband med detaljplanen har beräkningar gjorts på korsningskapacitet vid garageinfart. Resultatet visar på låga belastningsgrader.

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





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



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

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.

#### *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 boendeparkering anordnas på kvartersmark, i garage. 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 på det högsta värdet som är för restauranger.

Behovet som förslaget genererar är 28,9. 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, vilka tillgodoses i garage. Varav två är avsedda för bilpool. Tre angöringsparkeringar planeras på allmän plats utanför detaljplaneområdet. 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 Stambanvägen. 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 och med rimligt avstånd till cirkulationsplatsen. I planen anges utfartsförbud på resterande sträcka mot Häradsvägen samt mot Stambanvägen. 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.



Planområdet  
markerat, vänster om  
järnvägen Stuvsta  
centrum

## Mark, natur och vatten

### *Mark och vegetation*

Planområdet är kuperat och bergigt. Det sluttar mod nordost, höjdskillnaden är cirka 9 m. 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/m<sup>3</sup> 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 jordtäck. 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 byggskede.

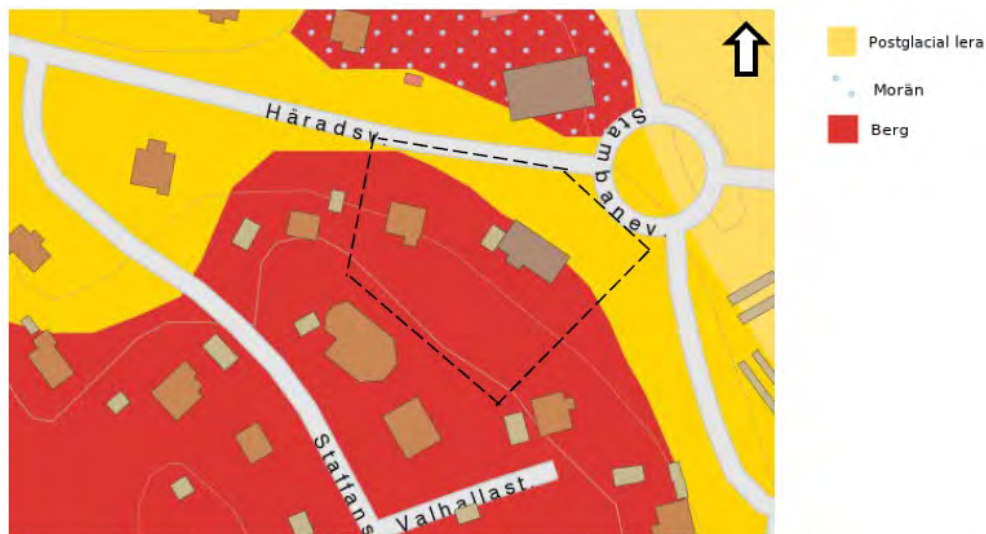
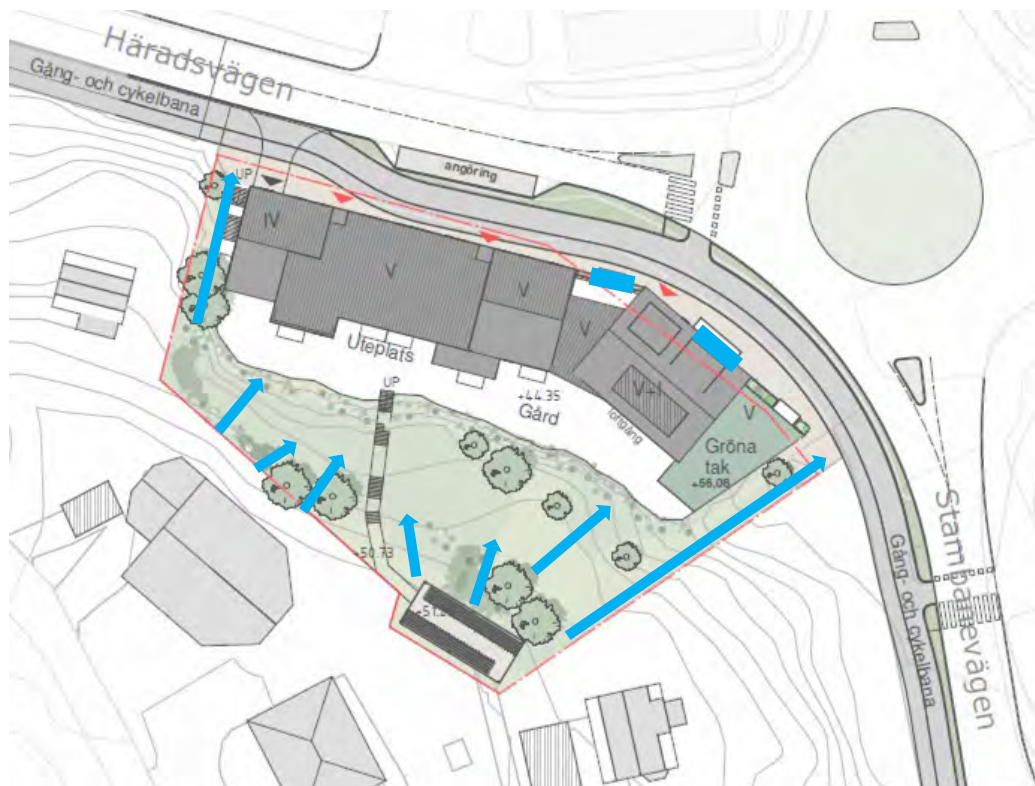


Illustration över markbeskaffenheten inom planområdet (ungefärligen markerad med svart streckad linje). Röd indikerar berg i dagen, gul motsvarar postglacial lera och ljusblå prickar på rött underlag motsvarar tunt ytlager av morän på berg.

### Hydrologiska förhållanden



Blå pilar anger förmodade rinnvägar för ytaavrinnande vatten. De två mörkblå rektanglarna visar ungefärligt läge för brunnar, varav den till vänster är ansluten till dagvattenledning i Häradsvägen. Utlopp för brunnen till höger är i dagsläget okänd. Bearbetad situationsplan (Lindberg Stenberg arkitekter)

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 vatten

näringsrikt med höga halter av fosfor. Sjön har återkommande problem med syrebrist, algbloomning och igenväxning. Ett lokalt åtgärdsprogram finns framtagna 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 exploatering 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 Mjölner, öster om planområdet, på andra sidan rondellen. Grundvattennivåerna mättes i samband med exploatering av kvarteret Mjölner. I augusti 2019 uppmättes nivåer



på + 31,6 meter över hav vid en punkt inom kvarteret Mjölner. Grundvattennivåerna inom planområdet uppskattas ligga på samma nivåer som inom kvarteret Mjölner. Nivå för färdig golv i garage planeras på + 40,9 meter över hav.

Om genomförandet av föreslagen bebyggelse innebär bortledning 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 enligt 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.



*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*

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.

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.

Detaljplanen medför att fler bostäder i kollektivtrafiknära läge byggs och dess närhet till cykelstråk möjliggör även resande med cykel inom kommunen och till närliggande kommuner. Det finns därmed bra alternativ till användande av bil för de boende.

Bebyggelsen ansluts till befintlig fjärrvärmeledning.

#### **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.

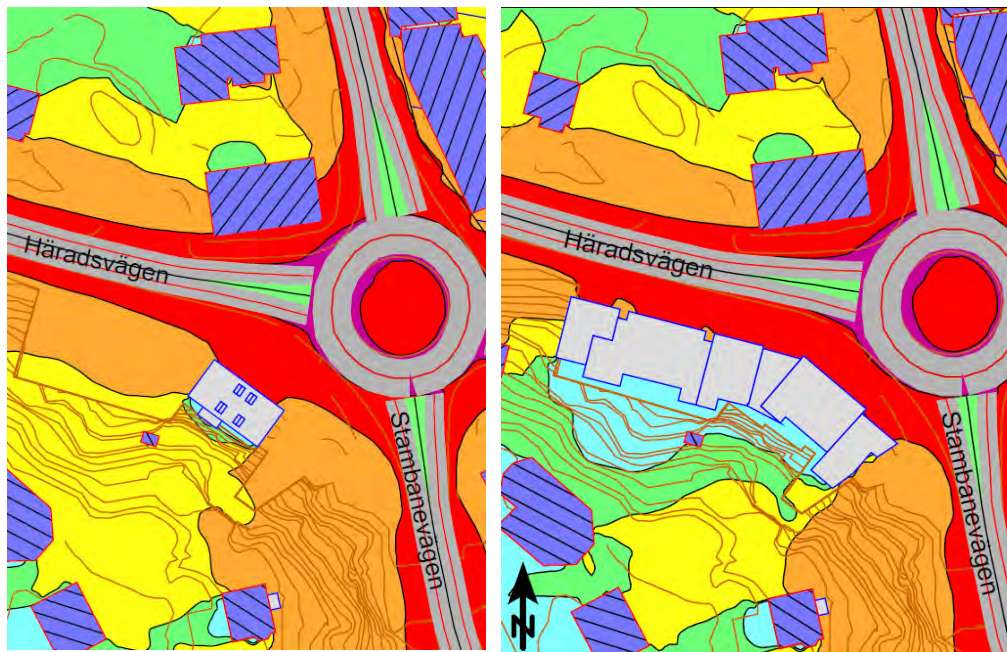
Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 i rapport 2007:23. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Planområdet uppfyller dessa krav.

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.

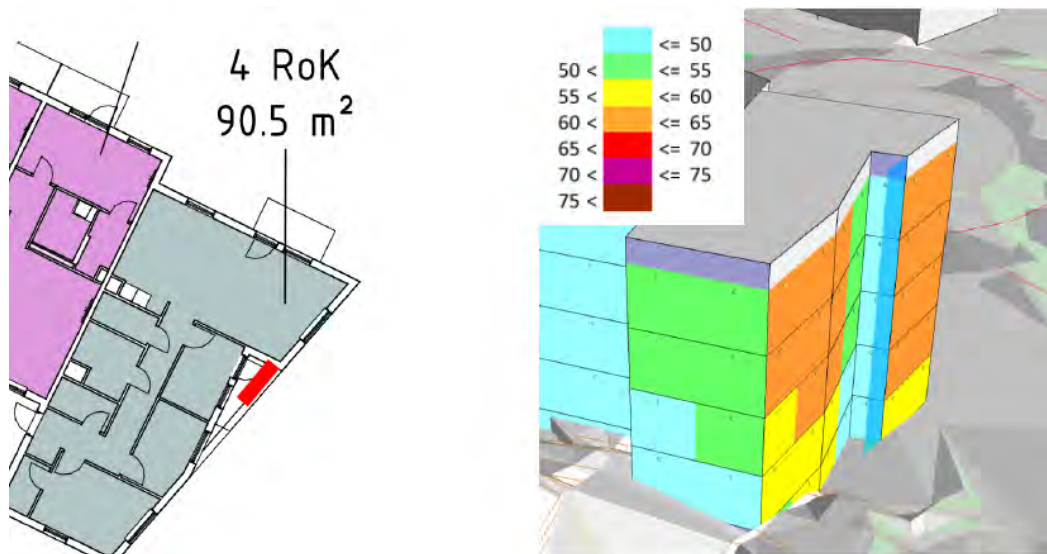


*Bilderna visar dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik år 2020 till väster och år 2040, efter exploatering till höger. Källa: Akustik Byrån*

De maximala ljudnivåerna beräknas uppgå till 75–85 dBA år 2020 för fasader mot Häradsvägen och Stambanavägen 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 Stambanavägen. Den maximala ljudnivån för fasader mot innergård är ungefär densamma som för 2020 års scenario.

Planlösningar har valts så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet är orienterade mot mindre bullrig sida 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 minst 50 %, finnas i ett av rummen som vädras mot Stambanavägen. I plankartan regleras detta med en skyddsbestämmelse.



*Förslag på skärmningsåtgärd för huskroppen i öster samt indicativ beräkning av skärmningseffekten för 2040 års trafikmängd. Röd markering visar balkonggräcke 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 trafikbullerbidraget 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*

Den närbelägna stambanan är transportled för farligt gods. Då avståndet från planområdet till närmaste spår är mindre än 100 meter har en riskutredning tagits fram i samband med detaljplanen. I analysen har hänsyn tagits till en framtida utbyggnad av järnvägen enligt ett scenario med ett tillkommande spår på vardera sida och en ökad trafikering. Om de nya spåren anläggs cirka 6,5 meter utanför de befintliga spåren innebär detta att avståndet mellan planområdet och järnvägen i framtiden kan bli cirka 68 meter. Ett sådant avstånd överstiger 50 meter med god marginal. Utredningen har kommit fram till att avståndet från planområdet till spåret, innebär en acceptabelt låg risknivå och att inga riskreducerande åtgärder erfordras i projektet.

### *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 har en dagvattenstrategi och syftet med den är att skapa förutsättningar för en enhetlig hantering av dagvattenfrågorna i samhällsplaneringen med målet är att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det är därför önskvärt att någon form av fördröjning av dagvattnet sker innan det avrinner vidare till Stockholm Vattens dagvattensystem. Fördröjning av dagvatten kan till exempel ske genom att dagvattnet leds ut på en grön yta, anläggande av gröna tak, infiltration via genomsläpplig markyta eller anläggande av en stenkista i berget.

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.

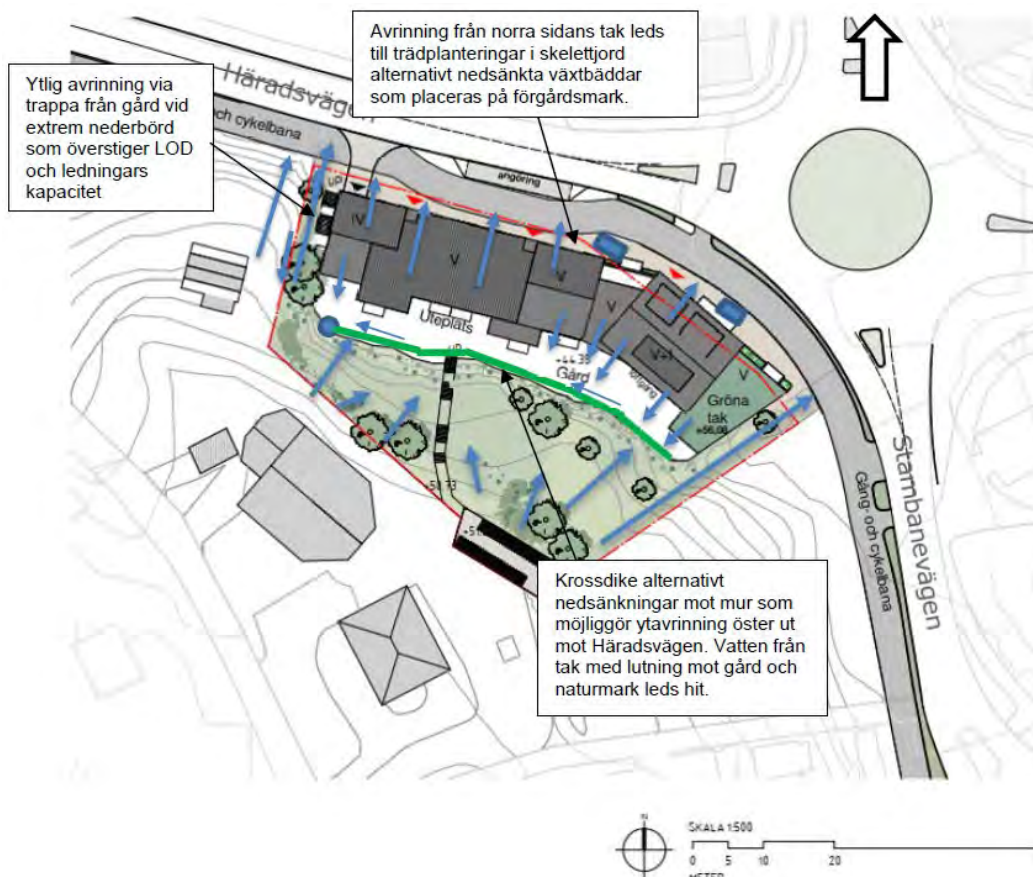
Generellt gäller att avrinnande vatten från de övre delarna av fastigheterna rinner mot befintliga byggnader. Byggnaden kommer att anläggas som ett suterränghus och innergården kommer att ligga nedsänkt mot ovan liggande naturmark.

För att 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.

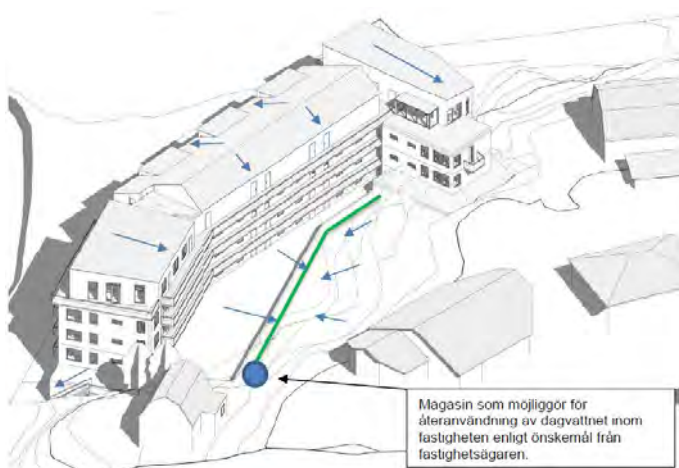
Vid ett skyfall (100-års regn) finns det möjlighet för vattnet att ta sig ut från området ut till vägen via ytavrinning. För avledning av dagvatten vid mindre intensiv nederbörd kan avrinningen infiltrera genom permeabla ytor och/eller via övriga föreslagna LOD-åtgärder.

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.

För att säkerställa att dagvatten omhändertas inom planområdet, behöver olika LOD-åtgärder vidtas innan vattnet leds vidare till det kommunala dagvattennätet. De LOD-åtgärder som föreslås är ett grästäckt krossdike för avrinning från södra delarna av planområdet, anläggning av grönt tak samt anläggning av skelettjord med trädplantering på förgårdsmark. Som alternativ till skelettjord är nedsänkta växtbäddar som tar emot dagvatten från den norra delen. Även ett dagvattenmagasin för uppsamling av dagvatten från södra delarna av avrinningsområdet föreslås. Flödesutjämning och rening är dock tänkt ska ske i krossdiket. För att avleda vatten till magasinet behöver exempelvis krossdiken med dräneringsledning anläggas parallellt med mur mot innergården för att leda bort avrinnande vatten från den ovan liggande fastighetsmarken. Denna åtgärd kan dock komma att kräva extra utsprängning av berg. Som alternativ till denna lösning skulle marken kunna höjdsättas så att dagvatten med ytavrinning leds längs med muren via en dikesanvisning. Om hänsyn ej tas till detta vid höjdsättning kan vattnet komma att bli instängt söder om bebyggelsen, vilket kan komma skada den nya bebyggelsen alternativt infiltrera ner och belasta husdräneringen.



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.



Blå pilar indikerar flödesriktning, placering av krossdike (dikesanvisning) visas med grön färg och blåa cirkeln ungefärlig placering av ett dagvattenmagasin. 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 saknar principiell betydelse för dagvattenåtgärder).

Den effektiva volymen i diket bör vara cirka 307 m<sup>3</sup> för att kunna omhänderta ett klimatanpassat 10-årsregn från marken i den södra delen av fastigheten samt från gård och tak med lutning mot gård. Därmed uppfylls också kravet på att inte öka flödet ut från planområdet vid ett 10-årsregn. Överbelastas diket och ledning mot allmänt ledningsnät kan avrinning ske ytligt via trapporna i den västra delen och ut mot Häradsvägen. Detta kräver även att den mur som anläggs byggs upp något högre än ovanliggande naturmark för att hindra avrinning in på innergården.

Kostnaden för anläggning av krossdiken måste dock ställas i relation till den utjämnade och skyddande effekten då den föreslagna placeringen av diket som tidigare nämnts kräver utökad bortsprängning av berg. I detta avseende är en dikesanvisning att föredra.

Genom att anlägga del av taken som gröna tak fördröjs avrinningen samtidigt som dagvattnet renas. Det gröna taket antas avvattnas mot innergården tillsammans med övriga takytor med lutning mot gården. Takavrinningen från dessa takytor leds ner mot dikesanvisning på innergården mot naturmarken och kopplas därifrån in på den genomförande ledningen. Det kan övervägas om avrinning från det gröna taket kan ledas direkt till ledning då grönt tak i sig är en LOD-åtgärd, ytterligare rening och utjämning behövs inte.

För att omhänderta och rena takavrinningen från den norra delen av sadeltaket (cirka 200 m<sup>2</sup>) mot Häradsvägen kan olika LOD-åtgärder anläggas. Trädplanteringar i skelettjord kan anläggas längs med byggnaden mellan huskropp och angöringsyta. Skelettjorden utgör då en magasineringsvolym för dagvatten och det planterade träden minskar vattenvolymen genom dess transpiration. Avrinning från vid ett klimatanpassat 10-årsregn är cirka 3m<sup>3</sup> vilket kan vara en lämplig effektiv volym. Beroende på utformning av angöringsytorna på förgårdsmark kan denna lösning dock komma att ta för mycket utrymme. En alternativ LOD-lösning skulle då kunna vara att placera ut nedsänka växtbäddar som takavrinningen leds till.

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

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.

Ett klimatanpassat 10-årsregn innebär att avrinningen från området efter exploatering blir cirka 65 l/s utan LOD. 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 förslagna LOD-åtgärder som reducerar avrinningen. Flödet bedöms uppgå till cirka 10 l/s vilket är en förbättring jämfört med nuläget. Den stora flödesreducering uppstår då krossdiket anläggs för att skydda gården från översvämning vid intensiv nederbörd.

Vid ett skyfall (100-årsregn) beräknas flöden och volymer uppgå till cirka 105 l/s efter exploatering, jämfört med 109 l/s före exploatering.

Med föreslagna LOD-åtgärder reduceras avrinningen mot Häradsvägen kraftigt jämfört med nuläget. Även föroreningsbelastningen från planområdet minskar jämfört med idag. Reningsgraden för de föreslagna LOD-åtgärderna är så pass stor att föroreningsbelastningen blir lägre än i nuläget, även för fosfor och kväve som ökar något utan LOD-åtgärder. Exploateringen kan därför inte försvåra möjligheten att uppnå eftersträvarde miljömål för recipienten enligt MKN.

#### *Elförsörjning*

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

#### *Energiförsörjning*

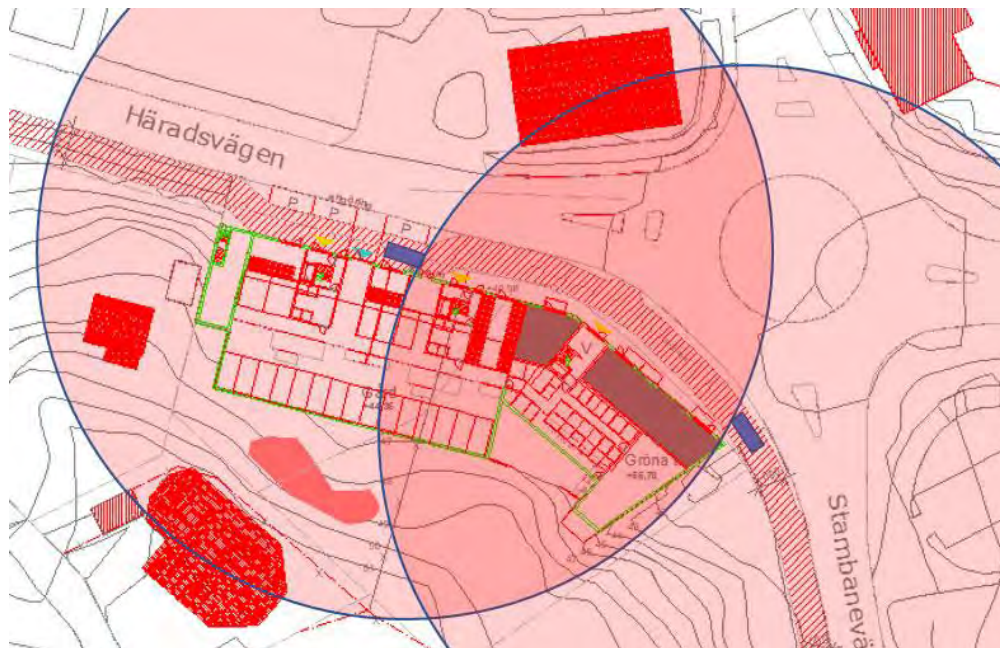
Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till befintlig fjärrvärmeledning inom planområdet.

#### *Avfallshantering*

Miljörummet placeras strategiskt i gatunivå intill angöringsplatsen. Det gör det enkelt att sortera, återbruka samt hämta 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.



*Figuren visar kontroll av branduppställning.*

Som det framgår av figuren, nås alla byggnader från Häradsvägen och Stambanavägen på ett avstånd kortare än 50 meter. De röda cirklarna har en radie

på 50 meter. Detta innebär att Vallastigen inte måste användas som branduppställning för byggnaderna. De blå rektanglarna symboliserar fordonen.

### 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 sträcka ut ovanför prickad mark.

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

Den södra delen av gården förses med korsprickad mark – endast komplementbyggnad får placeras. Max sammanlagd 60 m<sup>2</sup> 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 dygnskvivalenta ljudnivån understiger 55 dBA. För att avstegsfallet ska klaras för huskroppen i öster behöver en balkong inglasad till minst 50 %, finnas i ett av rummen som vädras mot Stambanvägen. I plankartan regleras detta med följande skyddsbestämmelse:

*Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska vädras mot ljuddämpad sida där den dygnskvivalenta ljudnivån understiger 55 dBA.*

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 bebyggelse. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

### **Översiktsplan**

Planområdet är utpekad 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**

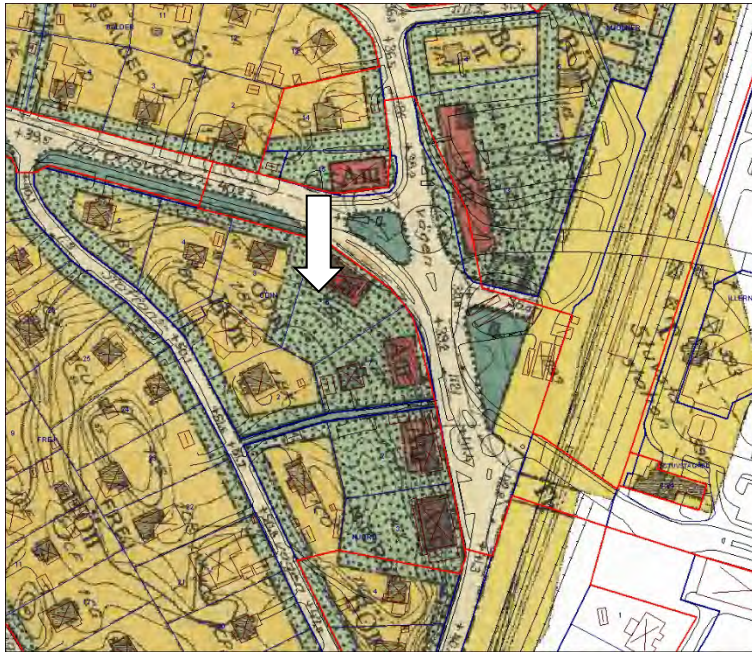
Området är planlagt med stadsplan för nordvästra delen av Stuvsta municipalsamhälle, fastställd den 27 november 1942 med officiell aktbeteckning 3-A, se bild på nästa sida. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

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 antagen 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 skapar 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 och förutsättningar att här leva ett gott vardagsliv utan att själv äga en bil. Resultatet visar att nästan all vardaglig service 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, 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 kollektivtrafikhärläget.

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.

#### *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 miljökonsekvensnormer 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               | 17 maj – 18 juni 2017 |
| Utställning          | kvartal 2, 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 och Avfall 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.



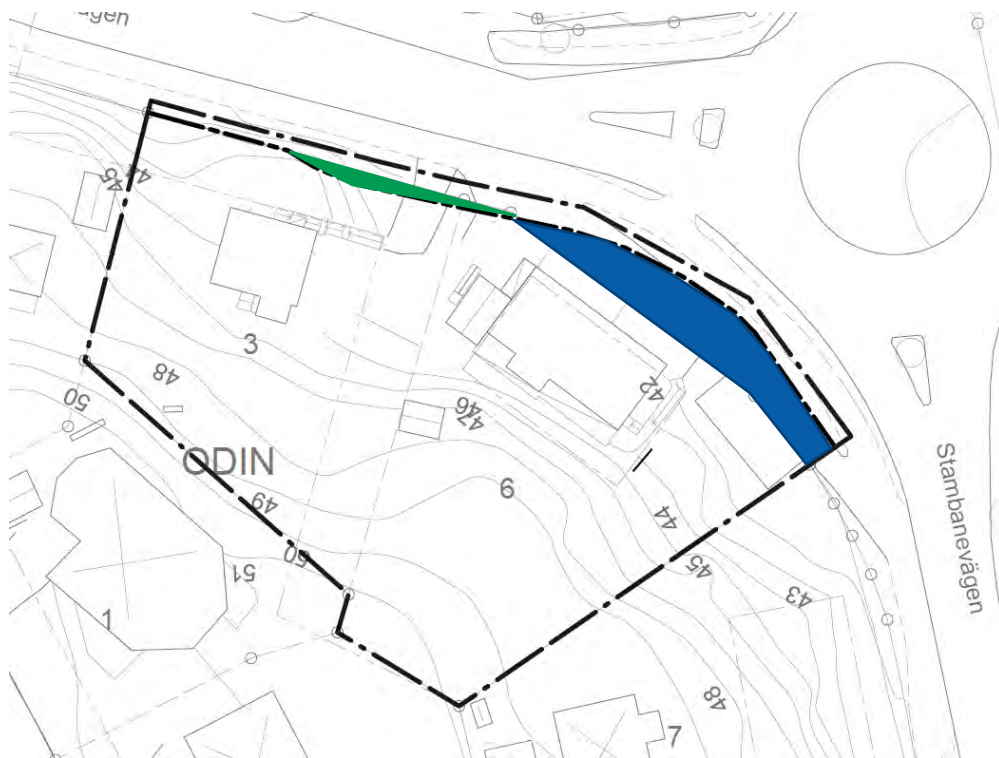
Efter programsamrådet har fastigheten Odin 3 införlivats i planområdet. Den 22 april 2013 utökades därför dåvarande samhällsbyggnadsnämndens uppdrag att upprätta detaljplan för Odin 6 till att även omfatta fastigheten Odin 3 i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 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 240 m<sup>2</sup> 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 bruksavgift (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 marköverlåtelse 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

- Trafikbullerberäkning för planerade bostadshus, kv Odin 3 och 6, Akustik Byrån, 2020-12-23
- Gestaltnings-PM, Odin 3 och 6, Stuvsta, Lindberg Stenberg Arkitekter 2021-03-08

**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

