

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Utsälje 1:48 m.fl. inom kommundel Snättringe



## Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, februari 2018  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
KS-2013/244*

Detaljplan för Utsälje 1:48 m.fl. i kommundelen  
Snättringe

Normalt förfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av  
samhällsbyggnadsavdelningen på  
kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med  
Johan Bergström på Frentab  
Fastighetsutveckling AB och Åke Nygren  
Arkitektur AB.

#### **Projektgrupp**

Susanna Udd, plansektionen,  
kommunstyrelsens förvaltning

Sophie Giers Arekrans, plansektionen,  
kommunstyrelsens förvaltning

Carina Lindberg, plansektionen,  
kommunstyrelsens förvaltning

Jonas Pettersson, mark- och  
exploateringssektionen,  
kommunstyrelsens förvaltning

Siiri Öhman, gatuprojektsektionen,  
kommunstyrelsens förvaltning

Håkan Edman, gatuprojektsektionen,  
kommunstyrelsens förvaltning

Nils Hellblom, lantmäteriafdelningen,  
natur- och byggnadsförvaltningen

Nicklas Johansson, natur- och  
gatudriftsavdelningen,  
natur- och byggnadsförvaltningen

Bild framsida:

Illustration av tänkt utformning. *Lumen Arkitekter AB* på  
uppdrag av Frentab Fastighetsutveckling AB.

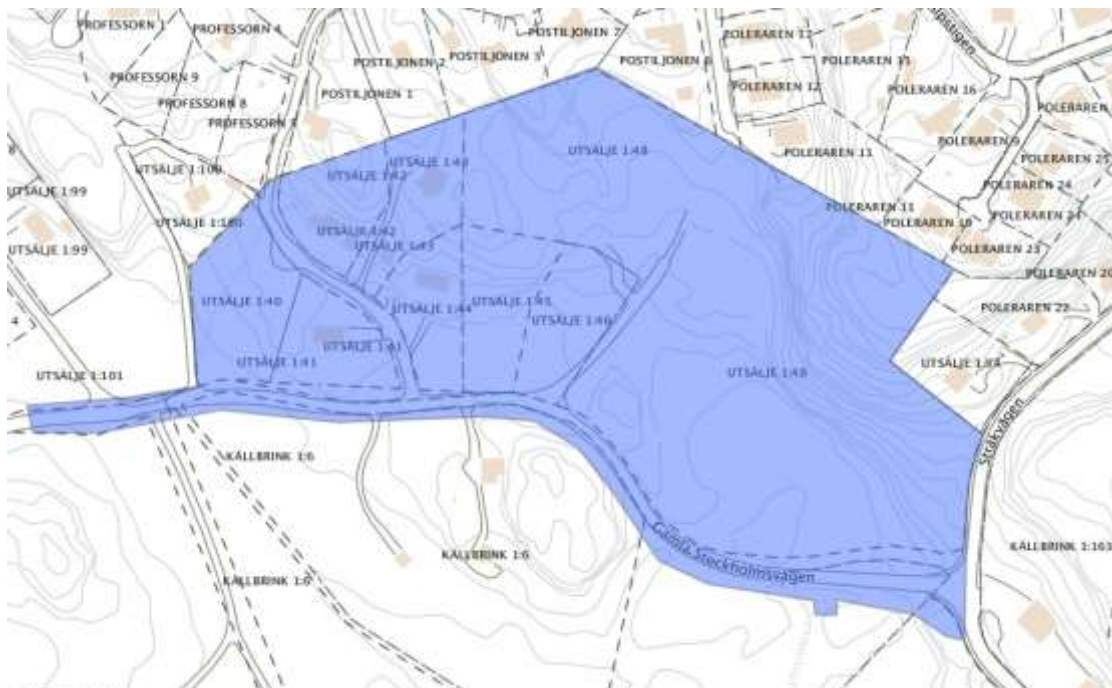
# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	5
Genomförande	5
<b>Detaljplan</b>	<b>5</b>
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Planens förenlighet med miljöbalken	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
<b>Genomförande</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	25
Administrativa frågor	25

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra att flerbostadshus, radhus, villor samt en förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40–48 i Snättringe, vilket bidrar till att uppfylla kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelsetyper samt mer underlag för kollektivtrafik. Totalt bedöms planen kunna generera cirka 150 nya bostäder. Förskolan bedöms kunna rymma cirka 80 barn.



*Ungefärligt planområde markerat i blått.*

Hela området saknar detaljplan. Fastigheterna Utsälje 1:41–44 är idag bebyggda med enbostadshus, övriga fastigheter är obebyggda. I den östra delen föreslås en sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av flerbostadshus i cirka fyra våningar samt gruppbebyggda småhus i två våningar. I den redan utbyggda västra delen föreslås en tätare villabebyggelse. På fastigheterna Utsälje 1:40-1:41 ges möjlighet till både bostäder och förskola. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola/förskola.

Gamla Stockholmsvägen är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljöperspektiv. Vägen håller dock låg standard och i planen föreslås en upprustning genom nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg. Längs vägen sparas ett kommunalt skött naturområde.

Den säckgata som består av del av Gamla Stockholmsvägen liksom del av fastigheten Utsälje 1:48 rustas också upp och övergår till kommunalt huvudmannaskap. En gatukostnadsutredning visar hur kostnaderna fördelas på anslutande fastigheter.

Detaljplanen grundar sig på planprogrammet, ”Program för Utsälje 1:48 m fl”. Planprogrammets intentioner följs med undantag av reglering om våningsantal, Gamla

Stockholmsvägens sträckning och omfattning av kommunal natur. Avstegen har bedömts nödvändiga efter att planarbetet visat på delvis ändrade behov för området.

### **Behov av miljöbedömning**

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**

Genomförandetiden är 10 år. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Utbyggnad av gator och ledningar liksom ny bebyggelse kan tidigast ske efter att planen vunnit laga kraft. Detta beräknas ske under andra kvartalet 2018. Detta under förutsättning att planen inte överklagas.

## **Detaljplan**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att bidra till att uppfylla kommunens mål om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik. Planen innebär att flerbostadshus, radhus, villor samt förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40–48 i Snättringe. Planen bedöms totalt kunna generera cirka 150 nya bostäder. Förskolan bedöms kunna rymma cirka 80 barn.

Hela området saknar detaljplan. Idag är fastigheterna Utsälje 1:41–44 bebyggda med enbostadshus, övriga fastigheter är obebyggda. I planen föreslås två olika bebyggelse typer inom området. En sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av flerbostadshus i cirka fyra våningar samt gruppbebyggda småhus i två våningar föreslås i den östra delen, Utsälje 1:48. I den redan utbyggda västra delen, Utsälje 1:40–44, föreslås villabebyggelse med en minsta tomtstorlek på 800 kvm. På fastigheterna Utsälje 1:40-1:41 ges förutom möjlighet till villabebyggelse även möjlighet till förskola. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola/förskola. Skolbehovet täcks av närliggande skolor, vilka avlastas av en utbyggnad av Utsäljeskolan och nybyggnad av Långsjöskolan. Det pågår också en lokalisering av F-3 skola i närområdet.

Genom området går Gamla Stockholmsvägen, som är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljöperspektiv. Vägen har dock dåliga siktförhållanden, smal vägbredd, höga hastigheter samt saknar separat utrymme för gående och cyklister. I planen föreslås en upprustning genom nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg. Ingen uträtning, som tidigare förslogs, är aktuell. Källbrinks källa, som anses vara den källa som gett namn åt området Källbrink, har funnits i planområdets östra del intill eller under Gamla Stockholmsvägen men är idag i stort sett dold av vägkroppen. Om det går att synliggöra den, exempelvis med skylt, i samband med nivåjustering av vägen så bör detta göras. Längs vägen sparas ett kommunalt skött naturområde.

Den säckgata som utgörs av del av Gamla Stockholmsvägen liksom del av fastigheten Utsälje 1:48 rustas upp och övergår till kommunalt huvudmannaskap. En

gatukostnadsutredning har gjorts som visar hur kostnaderna fördelas på anslutande fastigheter.

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, "Program för Utsälje 1:48 m fl". Detaljplaneförslaget följer planprogrammets intentioner med undantag av reglering av våningsantal, Gamla Stockholmsvägens sträckning och omfattning av kommunal natur. Avstegen har bedömts nödvändiga efter att planarbetet visat på delvis ändrade behov för området. Reglering av våningsantal har frångåtts i och med nya rekommendationer från Boverket.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget strax norr om Gamla Stockholmsvägen och Källbrinks-dammen i Snättringe och består av fastigheterna Utsälje 1:40-46 och 1:48 samt del av fastigheterna Källbrink 1:6, Källbrink 1:1 och 1:163, Glömsta 2:1, Utsälje 1:101 och Källbrinksskolan 3. I planuppdraget och tidigare versioner av denna planbeskrivning anges att planområdet inkluderar Utsälje 1:40-1:52. Under planarbetets gång har dock Utsälje 1:47-52 fastighetsreglerats och slagits samman till Utsälje 1:48.

Fastigheterna Utsälje 1:40, 1:45 och 1:46 samt Källbrink 1:1 och 1:163, Glömsta 2:1 och Utsälje 1:101 är i kommunens ägo, resterande fastigheter är privatägda. Källbrinksskolan 3 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Regionplan**

RUFS, Stockholms regionala utvecklingsplan, anger området som "övrig regional stadsbygd". Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

#### **Översiktsplan**

I kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2030) är den övergripande inriktningen att samtliga redan utbyggda områden inom Huddinge kommun ska förtätas i rimlig utsträckning. En blandning av bebyggelse typer är eftersträvansvärd. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma kring spårstationer och i andra hand till områden angränsande till "stamnät för kollektivtrafik". Aktuellt planområde ligger cirka 200 meter från ett föreslaget stamnät inom sekundärt förtättnings- och utbyggnadsområde med bebyggelseutveckling längs kollektivstrafikstråk. Aktuellt planförslag bedöms som förenligt med översiktsplanen.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Området är inte tidigare planlagt. Schaktningsförbud berör området direkt söder om Gamla Stockholmsvägen liksom delar av själva vägen. I besluten om schaktningsförbud anges att "*schaktning, fyllning, trädgård eller annan därmed jämförlig åtgärd inte får vidtagas [...] inom Källbrinksområdet i Huddinge kommun såvitt åtgärden är av den beskaffenhet att den väsentligt försvårar områdets användning för avsett ändamål. [...] Förbudet ska gälla till dess frågan om fastställelse av stadsplan för området slutligt prövas*".

För området finns ingen tidigare stadsplan. Schaktningsförbuden kan därmed upphävas i och med att en ny detaljplan tas fram. Förbuden upphävs inom planområdet genom administrativa bestämmelser på plankartan.

I områdets västra del, där en befintlig plan överlappar med det nya planområdet, kommer strandskydd återinträda. Strandskyddet upphävs inte med denna detaljplan utan kommer behandlas separat genom en dispensansökan för anläggning av allmän väg, alternativt ansökan om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen. Läs mer under rubrik Strandskydd.

### Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i kommunens Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2013-2015. Ett planuppdrag gavs av kommunstyrelsen till Samhällsbyggnadsnämnden den 16 december 2013 i samband med godkännandet av planprogram "Program för Utsälje 1:48 m fl". Planprogrammet var på samråd mellan 8 februari och 22 mars 2013. I programmet föreslogs en blandad bebyggelse bestående av gruppbebyggda och friliggande småhus i upp till två våningar samt flerbostadshus i upp till fyra våningar. Efter samrådet reviderades inriktningen främst avseende våningsantal för flerbostadshus. I det slutgiltiga planprogrammet, som tillstyrktes i Samhällsbyggnadsnämnden den 29 augusti 2013, rekommenderades flerbostadshus till högst tre våningar. I aktuellt förslag är antal våningar inte reglerat, istället har en högsta byggnadshöjd om 52 meter över nollplanet satts. Detta beror på nya rekommendationer från Boverket. Bebyggelsen med flerbostadshus blir med den utsatta högsta byggnadshöjden väl inpassad, då den till största del förläggs nedanför en cirka 30 meter hög skogsbrant inom området.

### Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap. 3 §. Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

### Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § PBL plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### *Planen*

Detaljplanen innebär att ett idag till stor del obebyggt område utvecklas till bostadsområde med blandad bebyggelse. Planen syftar även till att reglera redan uppförd villabebyggelse. Bevarandevärd vegetation såsom den rödlistade växten Knölvia riskerar att påverkas negativt av exploateringen. De mest kuperade delarna kommer att förbli obebyggda.

#### *Platsen*

De nordöstra och nordvästra delarna av planområdet är kraftigt kuperade och skogsklädda. Sydöstra delen av området är öppet och består av tidigare betesmark. Västra delen av området består av villabebyggelse. På en plats i den sydvästra delen har växten knölvia påträffats. Den är både fridlyst och rödlistad. För övrigt är naturvärdena inom området låga.

### *Påverkan*

Planen innebär att tidigare betesmark ersätts med byggnader och vägar i varierande omfattning. I och med planens genomförande kommer biltrafiken att öka. Med ändrad markanvändning finns stor risk att knölvialen försvinner från platsen. Planen bedöms dock inte innebära några risker för människors hälsa eller för miljön.

### **Sammanfattning och motiverat ställningstagande**

Planen innebär en förtätning då ny bebyggelse angränsar till ett redan utbyggt villaområde (Snättringe), vilket är i linje med kommunens inriktning att förtäta inom redan utbyggda delar. Sammantaget bedöms planen verka för en hållbar utveckling med en högre befolkningstäthet och ett mer effektivt markutnyttjande vilket kan leda till större underlag för kollektivtrafik.

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

### **Ekologisk kompensation**

Den 16 april 2012 godkände kommunfullmäktige ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i samband med bebyggelseplanering i den kommunala fysiska planeringen.

Kompensationsåtgärd i denna plan är att se ut en plats dit knölvialen kan flyttas då den annars med föreslagen markanvändning riskerar att få svårigheter att överleva på befintlig plats. Natur- och byggnadsförvaltningen har undersökt den rödlistade knölvialens förekomst och förordar att denna flyttas till annan plats i kommunen. Kommunen kommer upprätta en skötselplan för hur vialen ska skötas och skyddas i framtiden.



## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser



*Ungefärligt planområde sett från norr och inritat med vit linje.*

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Terrängen är typisk för regionen med omväxlande starkt kuperade partier och flacka dalgångar. Inom planområdet finns relativt stora terrängskillnader, + 61 meter som högst och + 29 meter som lägst. I planområdets norra del finns en skogsbeväxt kulle med bland annat tall och björk samt stora buskage med exempelvis slån. I övrigt är planområdet gräsbevuxet.

Norra delen av programområdet består av kraftigt kuperade och skogsklädda partier. Söderut är området mer flackt och öppet och består av tidigare betesmark med uppvuxna träd och dungar.

#### *Naturvärden*

Strax väster om föreslagna in/utfart till området växer den rödlistade arten Knölivial. Övriga naturvärden är ringa.

#### *Knölivial*

Knölivial (*Lathyrus tuberosus*) är en flerårig klättrande, 5–10 dm hög ärtväxt som blommar i juli-augusti. Arten har påträffats i planområdets södra del strax väster om befintlig infart till fastigheterna Utsälje 1:46-48. Arten är både fridlyst och rödlistad (som sårbar, VU) i Sverige. Den har endast tre kända växtplatser i Huddinge; Utsälje, Snättringe och Huddinge centrum med osäker förekomst vid de två senare. Knölivial förekommer i kulturpåverkade miljöer såsom åkerkanter och vägrenar, övergivna åkrar och trädgårdar. Den växer framför allt på näringsrik lerjord. Bestånd av knölivial riskerar att försvinna från platsen om markanvändningen ändras eller det sker någon form av markexploatering. Vidare kan alltför intensiv väggkantslåtter vara negativ, eftersom arten då inte får möjlighet att blomma och sätta frukt. Viss röjning måste dock förekomma,

eftersom den annars kan konkurreras ut av buskar och träd eller högvuxna örter och gräs. Ogräsbekämpning utgör också ett hot.

#### *Flytt av knölvial*

I och med kommande exploatering kommer markanvändningen att ändras. Det innebär att knölvialen riskerar att försvinna från platsen om den inte kan flyttas till en likvärdig plats där den kan fortsätta leva och föröka sig. Natur- och byggnadsförvaltningen förordar att växten flyttas till annan lämplig plats i kommunen. Skötsel av knölvialen kommer fortsättningsvis utföras regelbundet av kommunen och området bör hägnas in för ytterligare skydd.

#### *Rekreation och friluftsliv*

Området har idag en begränsad funktion för det rörliga friluftslivet då området är delvis inhägnat och snårigt. Den förändrade markanvändningen minskar rekreativiteterna något men ökar möjligheten att röra sig i och genom planområdet till omgivande målpunkter.

#### *Geologiska förhållanden*

I området består de uppstickande partierna av morän och berg i dagen medan den lägre liggande terrängen utgörs av lera. Lokalt finns även fyllning utlagd.

#### *Hydrologiska förhållanden*

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avvattnas mot sjön Trehörningen och vidare mot Magelungen och Drevviken, sådana sjöar som räknas som så kallade vattenförekomster och som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Ambitionen är att genom olika åtgärder begränsa föroreningarna till sjön via dagvatten från ny bebyggelse och nya anläggningar. I första hand bör påverkan från inkommande flöden begränsas, så att inte vattenkvaliteten försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna. Planen får inte medföra att vattenkvaliteten i sjösystemet försämras.

Grundvattennivån bedöms i den östra delen av planområdet ligga högt, cirka 1-2 meter under markytan. Inga grundvattenmätningar har genomförts (mars 2014). Se separat utredning, Ulf Johnsson Geo AB; ”PM angående mark- och grundläggningsförhållanden”.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Magelungen och Drevviken inklusive deras vattendrag är sådana sjöar som räknas som så kallade vattenförekomster och som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Miljö kvalitetsnormerna innebär att sjöarna ska nå god ekologisk vattenstatus år 2021. Trehörningen saknar miljö kvalitetsnorm eftersom den är för liten, men den påverkar vattenområdena nedströms med sitt mycket näringsrika vatten. Det är därför viktigt att åtgärder görs för att komma till rätta med befintliga brister. Sjöarnas nuvarande status är ”måttlig” och får inte försämras. För att uppnå ”god ekologisk status” behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras. Båda sjöarna har stor betydelse för friluftslivet.

Avrinning av dagvatten från området kommer att öka då den planerade exploateringen medför att planområdet får fler hårdgjorda ytor, bland annat i form av parkeringsplatser, taktidor samt byggnader. Två dagvattenutredningar har genomförts för aktuell plan. I

utredningarna föreslås åtgärder som ger möjlighet att ta hand om dagvattnet utan att näringstillförsel eller flöden från området ökar. Exempel på föreslagna åtgärder är avskärande öppna diken, infiltrerande ytor, anläggande av en torrdamm samt magasin till exempel under vändplatserna och parkeringarna i området. En breddning vid häftiga regn kan ske via kulvert till Källbrinksdammarna söder om Gamla Stockholmsvägen. Se vidare under rubriken dagvatten.

#### *Risk för skred/höga vattenstånd*

Huddinge kommun har tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys för Huddinge (IVL 2012). Syftet är att undersöka hur klimatförändringarna kommer att påverka Huddinge kommuns geografiska område, hur man bör planera för att undvika ökad sårbarhet samt föreslå anpassningsåtgärder. Klimat och sårbarhetsanalysen pekar översiktligt ut områden med risk för ras och skred, erosion och översvämning. Planområdet är inte utpekade som särskilt riskområde i denna utredning och således har en fördjupad översvämningstudering inte behövts göras.

Områdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande för en maximalt cirka 3 meter hög uppfyllning. Skredrisken är med andra ord låg under förutsättning att markens uppfyllning inte överstiger 3 meter. Inom de områden där uppfyllning behöver utföras finns det dock risk för att marksättningar kan inträffa. Detta gäller särskilt inom den södra delen där lösa lerlager förekommer. Risken för marksättningar kan minskas genom att höjdsätta området så lågt som möjligt. I detta skede har inga sättningsberäkningar utförts. För att kunna göra beräkningar av sättningarnas förväntade storlek krävs det kompletteringar av den geotekniska undersökningen genom kolvprovtagning på leran och så kallat ödometerförsök på laboratorium.

Det norra radhusområdet bedöms bli grundlagt med plattor på dels berg, dels morän och dels packad fyllning efter urgrävning av lera alternativt så uppförs husen på pelare. Det södra radhusområdet och de fyra punkthusen bedöms få en blandad grundläggning med både plattor och pålar, eventuellt även plintar i övergångszonerna. Gränserna mellan olika grundläggningssätt kan inte avgöras i nuläget utan kräver kompletterande undersökningar i huslägena.

Markförstärkningsåtgärder kan komma att bli nödvändiga inom områden där marksättningar beräknas bli större än vad som normalt kan accepteras. Lämplig metod är i så fall att utföra uppfyllningen med lättfyllning (lättklinker, skumglas eller cellplast). En annan tänkbar metod är att förbelasta marken med överlast, men då krävs det 1-2 års liggtid innan överlasten kan tas bort. Med befintligt underlag går det inte att bedöma omfattningen av markförstärkningsbehovet, utan det krävs först kompletterande undersökningar och därefter beräkningar av sättningarnas storlek inom lerområdena. Det går dock redan nu att se att risken för markförstärkningar är störst inom områdets södra delar inklusive längs lokalgatan där uppfyllningen planeras bli cirka två meter hög. Viss risk finns även för att den planerade uppfyllningen av Gamla Stockholmsvägen kommer att medföra sättningar om inga åtgärder vidtas.

Befintlig grundläggning för huvudvattenledningen behöver studeras/undersökas så att den planerade uppfyllningen för lokalgatan kan utföras utan risk för sättningar under ledningen. Om det skulle finnas sättningsbenägen lera under ledningen kan det krävas åtgärder (till exempel lättfyllning) även för delar av vägen.

## Bebyggelse

### *Landskapsbild/stadsbild*

Planens genomförande innebär att tidigare obebyggd mark av lantlig karaktär ersätts med blandad bostadsbebyggelse och nya gator. Sparad vegetation och bergsknallar skärmar i viss mån ny bebyggelse från Gamla Stockholmsvägen. Ny bebyggelse knyter an till den kraftiga höjden inom området och tydliggör ett avslut för det redan utbyggda småhusområdet Snättringe norr om planområdet.

Nedan illustrationer visar hur bebyggelsen kan komma att utformas. Slutlig utformning bestäms i bygglovsskedet.



*Området illustrerat söderifrån. Illustration: Lumen Arkitekter AB*



*Området illustrerat från nordväst. Illustration: Lumen Arkitekter AB*



*Området illustrerat österifrån. Illustration: Lumen Arkitekter AB*



*Vy av den nya lokalgatan med flerbostadshus.  
Illustration: Lumen Arkitekter AB*



Vy från Stråkvägen 3 mot flerbostadshusen.

Illustration: Lumen Arkitekter AB

#### *Kulturhistoriska miljöer*

Gamla Stockholmsvägen är redovisad i kommunens kulturmiljöinventering, rapport 2003:20, som viktig att bevara: *"Det är av största vikt att Gamla Stockholmsvägen bevaras avseende sträckning och utformning. Till karaktären hör de närmast liggande tomterna med bland annat 1900-talets sportstugor. Särskild hänsyn måste tas till de torp som ligger längs vägen samt till Fullersta kvarn, anläggningar som på ett självklart och pedagogiskt sätt vittnar om traktens äldre struktur"*.

Den föreslagna förändringen berör en mindre sträcka av den norra delen av vägen. Denna del har i viss mån förlorat kulturhistoriskt värde på grund av förändringar som gjorts av vägdragning och bebyggelse under de senaste decennierna. Byggnader har tillkommit längs vägen vars läge har justerats i dess anslutning till Stråkvägen. En nivåjustering och en ny gång- och cykelväg ger en avsevärt förbättrad trafiksäkerhet för boende nu och i framtiden. Vägens horisontalläge förblir oförändrad och längs vägen sparas ett kommunalt skött naturområde.

I områdets sydöstra del längs med Gamla Stockholmsvägen strax efter korsningen med Stråkvägen bedöms tidigare Källbrinks källa ha funnits, den källa som ska givit namn åt området Källbrink. Denna källa blev övertäckt i samband med att man breddade Gamla Stockholmsvägen på 1960-talet och kan idag inte skönjas. När en nivåjustering görs av Gamla Stockholmsvägen så ska om möjligt denna källa synliggöras, med skylt eller liknande.

#### *Bostäder och förskola*

I planen föreslås två olika bebyggelse typer i området. I den östra delen, Utsälje 1:48, föreslås en sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av flerbostadshus i cirka fyra våningar samt gruppbebyggda småhus i två våningar. För den redan utbyggda västra delen, Utsälje 1:40–44, föreslås villabebyggelse med en minsta tomtstorlek på 800 kvm. På fastigheterna Utsälje 1:40-1:41 ges förutom möjlighet till

villabebyggelse även möjlighet till förskola. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola/förskola.

Planen medger totalt cirka 150 nya bostäder i form av villor, radhus och flerbostadshus. Antal nya villor i området beräknas till fem, antal nya radhus till 28 och antal bostäder i flerbostadshus till cirka 122. Planområdet ligger nästan helt inom kulturmiljöområde, varför en bedömning görs att tillkomst av attefallsbostäder blir ringa.

Våningsantal regleras inte efter rekommendation från Boverket, istället regleras bebyggelsen med högsta byggnadshöjd över nollplan respektive högsta nockhöjd. Bebyggelsen i området regleras med prickad, korsad och korsprickad mark, högsta nockhöjd, högsta totalhöjd över nollplan, högsta byggnadshöjd, med exploateringsgrad uttryckt i byggnadsarea eller bruttoarea samt krav på terränganpassning.

En yta lämplig för en förskola, som bedöms rymma cirka 80 barn, reserveras centralt i området. Vid tidpunkten för antagande av detaljplanen saknas en tilltänkt aktör för förskolan. Det finns således inga skisser på förskolans utformning.

#### *Offentlig service*

Ett område avsett för ny förskola reserveras inom planområdet. Även inom den redan utbyggda västra delen, på fastigheterna Utsälje 1:40–41, regleras till bostadsbebyggelse samt möjlighet till förskola. Källbrinksskolan är belägen cirka 300 meter söder om planområdet. Skolbehovet täcks av närliggande skolor, vilka avlastas av en utbyggnad av Utsäljeskolan och nybyggnad av Långsjöskolan. Det pågår också en lokalisering av F-3 skola i närområdet.

#### *Kommersiell service*

En livsmedelsbutik finns cirka 500 meter nordöst om området vid Snättringeleden och Källkärrsvägen. Övrig service finns att tillgå i Stuvsta respektive Huddinge centrum samt i Kungens kurva.

#### *Lek och rekreation*

Möjligheterna för lek och utevistelse är goda för området. Gömmarens naturreservat och Källbrinks idrottsplats finns inom gångavstånd. Plats för närlek anordnas inom området.

#### *Strandskydd*

Norr om planområdets västra del finns en befintlig detaljplan, HUDDINGE EGNAHEM 63:2 0126K-129. I och med att det nya planområdet i en liten del kommer ersätta den befintliga planen kommer strandskydd återinträda då ett vattendrag går genom området. Vattendraget sträcker sig vidare söder om Gamla Stockholmsvägen, men har i denna sträcka inget strandskydd. Illustration nedan visar inom vit linje var strandskyddet kommer inträda.



*Strandskyddsområde inom vit linje, nytt planområde är blåskrafferat.*

Strandskyddet upphävs inte med denna detaljplan utan kommer behandlas separat genom en dispensansökan för anläggning av allmän väg, alternativt ansökan om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen.

#### **Gator och trafik**

Området nås idag via Gamla Stockholmsvägen som ansluter till Stråkvägen i öster. Skyltad hastighet är idag 40 km/h på Gamla Stockholmsvägen. Gamla Stockholmsvägen rustas upp till huvudgatustandard inom planområdet.

#### ***Gång- och cykeltrafik***

Ingen gång eller cykelväg finns idag utmed Gamla Stockholmsvägen. En ny gång- och cykelväg planeras i samband med exploateringen och ska sträcka sig från Stråkvägen till det regionala cykelstråket på Gamla Stockholmsvägens norra sida. Gång- och cykelväg byggs även längs vägens södra sida, från Stråkvägen till anslutningspunkt cirka 60 meter in på Gamla Stockholmsvägen. Där ansluter den mot norrgående gång- och cykelväg. Planområdet kopplas till befintligt bostadsområde i norr med gångvägar.

#### ***Kollektivtrafik***

Planområdet ligger cirka 2 km fågelvägen från Stuvsta pendeltågstation liksom från Huddinge centrum. Området ligger cirka 200 meter från Snättringeleden som i kommunens översiktsplan (ÖP2030) är utpekad som stamnät för kollektivtrafik. Gamla Stockholmsvägen tillhör kommunens huvudvägnät och trafikeras av kollektivtrafik. Vägbredden uppfyller inte kommunens standard för bussgata. Vägen ska breddas till 6,5 meter körbana.

Busslinje 706 har en hållplats vid Kvarnlyckevägen i västra delen av planområdet. Standarden på hållplatsen är idag låg och kommer i samband med upprustningen av Gamla Stockholmsvägen att höjas. Cirka 250 meter söder om området har busslinje 704



en hållplats, vilken nås via en gångbana från Gamla Stockholmsvägen. Buss 704 passerar Flemingsberg station, Huddinge station, samt Fruängen tunnelbanestation. Buss 706 går till Huddinge station.

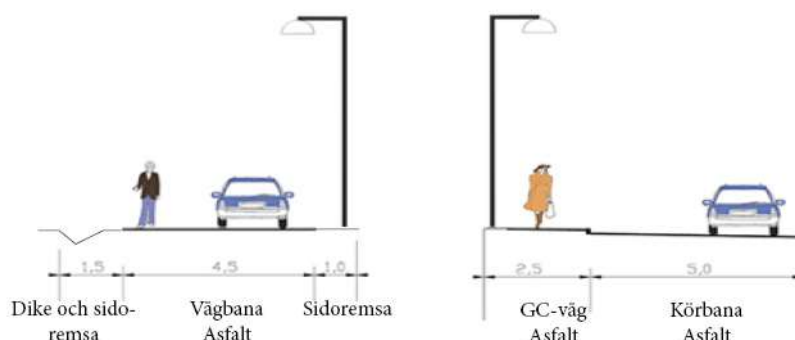


*SL-hållplats och stamnät för kollektivtrafik enligt kommunens kollektivplan (2017). Busslinjer och hållplatser i rött, stamnät för kollektivtrafik i grönt. Planområdet är streckat blåmarkerat.*

#### *Gatunät och angöring*

Gamla Stockholmsvägen håller idag undermålig standard och ska rustas upp till huvudgata med separat gång- och cykelväg. I dag är hastighetsbegränsningen på vägen skyltad till 40 km/h. Förslagsvis behålls denna hastighetsbegränsning, med sänkt hastighet till 30 km/h vid passering av förskola.

Befintlig del av Gamla Stockholmsvägen ("säckgatan") rustas upp till lokalgata typ L3. Planområdets östra del ansluts till kommunalt vägnät från Gamla Stockholmsvägen med ny lokalgata typ L1 som även blir angöringsgata för planerad förskola. Ingen bilkoppling kommer att finnas mellan planområdet och befintlig bebyggelse i norr.



*Gatutyper inom området, L1 (vänster) respektive L3 (höger).*

#### *Utfarter*

I den nya planen föreslås utfartsförbud från kvartersmark ut på Gamla Stockholmsvägen, samt från kvartersmarken i sydöst ut mot Stråkvägen.

Utfart från fastighet ska inte luta mer än 5 procent närmast gata.

#### *Transporteffekter*

Biltrafik till och från ett bostadsområde utgörs inte enbart av resor som utförs av de boende. En betydande del utgörs av resor och transporter som genereras utanför området. Det kan vara besökare, hantverkare eller service till bostäder eller allmänna anläggningar inom området, taxi, sophämtning, leveranser. En helårsbostad alstrar i genomsnitt 4,4 bilresor per dygn. Detta betyder att den föreslagna bebyggelsen på 150 bostäder ger ett trafiktillskott på cirka 660 trafikrörelser per dygn. Cirka 160 trafikrörelser per dag genereras av förskolans verksamhet med antagandet att 80 procent skjutsas med bil. Med trafikrörelse menas en resa till eller från förskolan.

Den sammanlagda trafikökningen till vägnätet beräknas uppgå till cirka 820 trafikrörelser per dygn. Med upprustning av Gamla Stockholmvägen kommer detta trafiktillskott att kunna hanteras på befintligt vägnät.

#### *Parkering för bil och cykel*

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser för bil och cykel beräknas utifrån utsatta parkeringstal enligt Huddinge kommuns Parkeringsprogram (2016). Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt de riktvärden som uppges i parkeringsprogrammet. Väderskyddad och lätt tillgänglig parkering för cykel ska ordnas på kvartersmark för flerbostadsbebyggelsen motsvarande två platser per lägenhet.

För flerbostadsbebyggelsen ska cirka 5 procent av platserna utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar. Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meter gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

I planområdet föreslås parkering till villor och radhusen ordnas i anslutning till respektive hus. För flerbostadshusen anläggs parkering i två områden; norr och sydöst om huskropparna. Terrängen är kuperad och hänsyn bör tas till befintlig terräng genom till exempel viss terrassering eller trappning. Parkering uppförs som markparkering, alternativt under skärmtak eller carport med vegetationsbeklädda tak. Alternativt kan ett parkeringsdäck uppföras.

Backning över gång- och cykelväg är inte tillåten.

#### *Varumottagning och sophämtning*

Varumottagning ska lösas inom fastigheten. Fastighetsägaren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd.

#### *Trafik och parkering för förskolan*

Parkering/angöring till förskolan bör ske på kvartersmark och lastning/lossning av varor till verksamheten bör separeras från avlämningsplats. Det är viktigt att parkeringsplatser och plats för varuleveranser, sophämtning och liknande utformas med en tydlig infart för att skapa tydlighet och minskade konflikter mellan trafikanterna som korsar infarten från gång- och cykelvägen. För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än hämtning och lämning av barnen.

Det ska finnas gång- och cykelväg hela vägen fram till förskolan. Övergångställen bör dimensioneras för säker passage.

Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas för vanliga cyklar, lådcyklar och cykelkärror. Cykelparkeringen ska vara väderskyddad och ordnas nära entrén på kvartersmark. För parkering gäller beräkning av antalet platser enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram.

## Störningar och risker

### *Förorenad mark*

Olovlig eldningsverksamhet har under ett antal år förekommit på del av fastigheten Utsälje 1:48. På plankartan regleras att startbesked inte kan medges förrän efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföreningen avhjälpes.

### *Luft och lukt*

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. 3 §. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för bland annat kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen och ozon. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom planområdet. Enligt den översiktliga karteringen (<http://www.slb.nu/lvf/>) ligger halterna av till exempel svaveldioxid och bly numera så pass lågt att normerna klaras överallt med god marginal. Även för bensen, kolmonoxid och kväveoxider uppfylls normerna på de flesta platser.

Enligt den översiktliga karteringen (<http://www.slb.nu/lvf/>) ligger PM10 halterna i intervallet 18-20 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 50 µg/m<sup>3</sup>. För kvävedioxid ligger halterna i intervallet 18-24 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 µg/m<sup>3</sup>.

### *Buller och vibrationer*

Gamla Stockholmsvägen har en vardagsmedeltrafik på cirka 3000 passerande fordon, varav ca 6 procent är tunga fordon såsom buss. Den skyltade hastigheten är 40 km/tim. En bullerutredning har genomförts. Alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och på uteplats. Maximalnivån överstiger 70 dBA vid vissa fasader. Punkthusen behöver studeras närmare avseende maximalnivån vid uteplats, till exempel kan krävas delvis inglasade balkonger. En planbestämmelse anger att bullernivåerna utomhus från trafik inte får överstiga maximal nivå 70 dBA vid uteplats. Riktvärden för buller kan uppnås med föreslagen plan.

Bebyggelsen ska uppföras vibrationssäkert. Vibrationsnivåer ska inte överskrida riktvärdet 0,4 mm/s RMS.



Huddinge kommuns översiktliga bullerkartering (Tyréns 2012). Planområdet är markerat med röd linje.

Eftersom arbetet med planen har påbörjats före januari 2015 ska Boverkets allmänna råd 2008:1 om buller i planeringen följas.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning och spillvatten

En yta för en pumpstation har reserverats söder om Gamla Stockholmsvägen. Stationen är placerad för minimera störning av eventuell lukt.

### Dagvatten

Området ligger inom Stockholm Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade med lerig mark. För att inte öka avrinningen från området eller bidra till ökade utsläpp av näringsämnen föreslås en rad åtgärder i separat upprättade dagvattenutredningar. Utifrån de platsgivna förutsättningarna och de krav som bör ställas på dagvattenhanteringen föreslås följande åtgärder:

- Ingen direktavledning av dagvatten. Allt (om möjligt) vatten leds ut över mark innan vidare avledning. För att detta ska fungera är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning av hus/gator, grönytor och svackor/avrinningsstråk. Bland annat kommer en torrdamm anläggas längs invid Gamla Stockholmsvägen.
- Rent dagvatten från tak, grönytor och gångytor leds i möjligaste mån till infiltrerbar mark (i den övre delen av planområdet eller i skärningen mellan berg och lera). Vid behov förbättras förutsättningar för infiltration genom anläggande av "stenkista"/perkulationsmagasin.
- I områden där grundvattenytan tidvis står nära markytan fylls marken ut och dagvatten infiltreras/utjämnas i denna fyllning (i den övre delen av området). Det krävs en sorterad fyllningsfraktion där fyllningen ska fungera som magasin.
- På icke infiltrerbar mark leds dagvatten (till exempel från utkastare från stuprör) över grönytor som lutar från byggnaderna. Vatten samlas upp i öppna diken (med flacka slänter) eller grusfyllda diken utmed lokalgator.

- Potentiellt förorenat dagvatten (gator, parkeringar) leds över grönytor till diken eller infiltrationsdiken.
- Genomsläppliga beläggningar bör helst användas på parkeringsytor
- Den nedre parkeringen (närmast Gamla Stockholmsvägen) behöver byggas på fyllning då detta område är låglänt och sankt. Denna fyllning kan användas som avslutande utjämningsmagasin innan vattnet leds vidare mot Källbrinksdammen.
- Det är viktigt att ta hänsyn till utströmningsområden för grundvatten och att detta vatten avleds så att det inte skapar problem med instängda vattensamlingar eller riskerar att skada byggnader.
- Ytavrinning från höjdområden som avvattnas mot byggnader behöver tas omhand i kringskärande diken (om marken inte är infiltrerbar).
- Avvattningsstråk för vatten vid långvarig eller kraftig nederbörd bör finnas, så att vatten i dessa situationer inte riskerar att skada byggnader.

I de dagvattenutredningarna som gjorts inom ramarna för detta projekt (WRS Rapport nr 2015-0697-A, 2015-10-27, reviderad 2018-01-26 samt SWECO rapport med uppdragsnummer 1143771000 2016-06-23) utreds dagvattenfrågorna ingående och förslag beskrivs mer detaljerat. Bilagor till respektive utredning visar hur dagvattenåtgärderna är planerade.

Med en konsekvent utformad dagvattenhantering, där dagvatten leds ut över mark och infiltreras till grundvatten alternativt utjämnas i diken och utjämningsmagasin, så bedöms inte avrinningen och föroreningstransporten från området öka annat än marginellt.

#### *Elförsörjning*

Ett område för transformatorstation (E-område) finns reserverat i norra delen av planområdet.

#### *Energiförsörjning*

En utbyggnad bör följa de riktlinjer som anges i kommunens Klimat- och energiplan. Området går att försörja med fjärrvärme.

#### *Avfallshantering*

Planen ska möjliggöra avfallshämtning med sopbil. Närmaste återvinningsstation finns cirka 850 meter från planområdet i korsningen Vänhemsvägen/Åvägen.

#### *Räddningstjänst*

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 angående brandvattenförsörjning och 609 angående framkomlighet i nya planområden ska beaktas i projekteringen. Planerad bebyggelse klassas som Br1-byggnader.

Brandförsvarsförbundet önskar bli kallat till tekniskt samråd i samband med bygglov för att säkerställa att PM 608 och PM 609 tas i beaktning i genomförandet av planen.

## Genomförande

Genomförandebeskrivningen svarar på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Den ska framför allt ange de medel som krävs för att genomföra planen.

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Planarbetet sker enligt PBL 2010:900 i dess lydelse före januari 2015. Planen har föregåtts av ett programskede.

### Tidplan

Programsamråd:	8 februari – 22 mars 2013
Plansamråd:	22 maj – 31 juli 2014
Granskning:	12 mars – 9 april 2015
Förnyad granskning:	24 maj – 21 juni 2017
Antagande:	april 2018
Laga kraft:	ca fyra veckor efter antagande

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Då planen innebär både ny exploatering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt ökad bygggrätt och avstyckningsmöjligheter för privata fastigheter anses 10 år vara en lämplig avvägning mellan förutsebarhet och flexibilitet.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatu- och naturmark).

### Avtal

Ett ramavtal mellan fastighetsägaren till Utsälje 1:48 och kommunen har godkänts av kommunstyrelsen i samband med att planuppdrag gavs. Ett exploateringsavtal ska till antagandet reglera marköverlåtelser samt frågor som rör kostnader och ansvarsförhållanden rörande genomförandet av detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal mellan exploitören för Utsälje 1:48 och Huddinge kommun har tecknats och reglerar detaljplanarbetets bedrivande och kostnader.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Ändrade användningsgränser i detaljplanen kommer innebära att fastighetsägare inom området behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastigheter till ny markanvändning. Minsta tomtstorlek i västra delen av planområdet är 800 kvm för bostäder. Att detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är dock ingen garanti för att avstyckning är möjlig. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva (inlösa) mark som har lagts ut som allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer i första hand ske genom fastighetsregleringar. Följande fastigheter berörs av inlösen av allmän platsmark inom planområdet: Källbrink 1:6 och 1:163, Källbrinkskolan 3, Utsälje 1:40-41, 1:44-46 samt 1:48.

Den blivande skolfastigheten Utsälje 1:45-1:46 kommer behöva förvärva mark från fastigheten Utsälje 1:48, samt avstå ett markområde till fastigheten Utsälje 1:48, för att överensstämna med användningsgränser i detaljplanen.

Följande fastigheter måste förvärva kvartersmark från kommunalägda fastigheter för att överensstämna med användningsgränser i detaljplanen; Utsälje 1:40-1:41 samt Utsälje 1:48.

### Slänt/stödmur på tomtmark, z-område

En slänt eller stödmur innebär att en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten krävs för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet samt för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, exempelvis vid infart.

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter/stödmurar längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs blir slänten/stödmuren en del av tomtmarken. Slänten/stödmuren anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen z = slänt får anläggas eller stödmur får uppföras. Fastigheter som berörs av z-område är Utsälje 1:40-44, Utsälje 1:46 samt Utsälje 1:48.

### Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt 0126K-10427.1 till förmån för Huddinge kommun som belastar Utsälje 1:40 säkras med att u-område läggs ut i planen. Befintliga ledningsrätter 0126K-11180.1 och 0126K-11180.4 kommer i och med planen ligga i område utlagt som allmän plats och behöver då inte säkras särskilt.

### Gemensamhetsanläggningar

Vid en eventuell framtida avstyckning av bostadsområdet norr om den blivande skoltomten kan gemensamhetsanläggningar för vatten- och avloppsledningar, in- och utfartsväg etcetera behöva bildas för de avstyckade fastigheterna. Gemensamhetsanläggning bildas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning och kan genomföras i samband med annan åtgärd, till exempel avstyckning eller som separat åtgärd.

### Ekonomiska frågor

#### Kommunalekonomiska konsekvenser

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark) med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft. Förrättningskostnader för detta betalas av Huddinge kommun. Kostnaden för att lösa allmän plats och att bilda z-servituten står kommunen för.

### Kostnader för exploatören (fastighetsägare till Utsälje 1:48)

Finansieringen för nya lokalgator liksom för delar av den upprustning som krävs av Gamla Stockholmsvägen ska regleras i exploateringsavtal.

### Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:40-1:44

En gatukostnadsutredning har gjorts för fastigheterna Utsälje 1:40–44. Den upprustning som är aktuell i dagsläget och som kommer omfattas av gatukostnadsutredningen gäller ”säckgatan”, idag del av fastigheten Utsälje 1:48, som försörjer fastigheterna Utsälje 1:40–44.

Detaljplanen kommer med stor sannolikhet att innebära en ökning av fastighetsvärdet då fastigheten ges en reglerad bygggrätt och en möjlighet till avstyckning. Samtidigt kan en planläggning innebära avgifter och kostnader för bland annat markförvärv, fastighetsbildning samt gatubyggnad.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med bygggrätt räknas som tillkommande fastighet. Inom aktuellt område finns det fem befintliga fastigheter. Ytterligare fem fastigheter beräknas kunna tillkomma i och med den nya detaljplanen. De befintliga fastigheterna tilldelas, enligt gatukostnadsreglementet andelstal 0,5, och tillkommande fastigheter andelstal 1. Två stycken befintliga fastigheter samt två stycken tillkommande fastigheter ges i detaljplanen möjlighet att bedrivs som bostäder eller som förskola. Dessa fastigheter tilldelas dock inget särskilt andelstal för en eventuellt framtida användning som förskola, utan kommer att debiteras enligt fördelningsgrunden ovan.

Kostnaden uppskattas till cirka 120 000 kronor för befintliga fastigheter samt till cirka 241 000 kronor för tillkommande fastigheter. Beräkningar är gjorda på vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator. Kostnaden debiteras fastighetsägarna först efter det att gatan är utbyggd och kan användas för sitt ändamål. Kostnaden gäller som en takkostnad för fastigheterna som ska erlägga gatukostnad, om den faktiska kostnaden överskrider den beräknade kostnaden vid granskningstillfället tar kommunen merkostnaden.

### *Vatten och avlopp*

För nya anslutningspunkter till det allmänna VA- och dagvattennätet utgår kostnader enligt Stockholm Vatten och Avfalls ABs taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för anläggande av nord-sydgående dike vilket tar hand om dagvatten som kommer från bostadsområdet norr om planområdet. Stockholm Vatten ska också bekosta anläggandet av en torrdamm i sydvästra delen samt stå för skötseln av både dike och torrdamm.

### *Ersättning vid markförvärv/försäljning*

Huddinge kommun kommer att träffa avtal/överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av släntintrång (z-område). Kommunen kommer också att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärfvas (inlösas) för att bli allmän plats. Kommunen kommer att kontakta berörda fastighetsägare efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.



### *Planavgift*

Kostnaden för framtagandet av planen regleras med plankostnadsavtal för fastigheten Utsälje 1:48. För övriga fastigheter inom planområdet gäller planavgift i samband med bygglov.

### *Fastighetsbildning*

Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom till exempel avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnaden är bland annat beroende av tidsåtgången för förrättningen.

### *Kostnader för miljöskyddsåtgärder*

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Leverantörer av underlag för detaljplanen är Atkins (förprojektering av gator), Ulf Johnson Geo AB (geoteknik), Water Revival Systems och Sweco via Stockholm Vatten och Avfall AB (dagvatten) samt Bernström Akustik HB (buller).

## **Administrativa frågor**

Projektgruppen bakom detta detaljplaneförslag består av:

Jonas Pettersson, mark- och exploateringssektionen KSF

Susanna Udd, plansektionen KSF

Sophie Giers Arekrans, plansektionen, KSF

Carina Lindberg, plansektionen KSF

Håkan Edman, gatuprojektsektionen KSF

Siiri Öhman, gatuprojektsektionen KSF

Nils Hellblom, lantmäteriafdelningen NBF

Referensperson: Nicklas Johansson, natur- och gatudriftsavdelningen NBF

Delprojektledare för detaljplan är Susanna Udd följt av Sophie Giers Arekrans. För övriga faser i projektet ansvarar huvudprojektledaren Jonas Pettersson.

Med i arbetet har representant för exploitören Frentab Fastighetsutveckling AB, Johan Bergström samt deras arkitekter Åke Nygren, Arkitekt SAR/MSA och Monica Horniak, Arkitekt SAR/MSA deltagit.

Susanna Udd  
Planarkitekt

Sophie Giers Arekrans  
Planarkitekt

